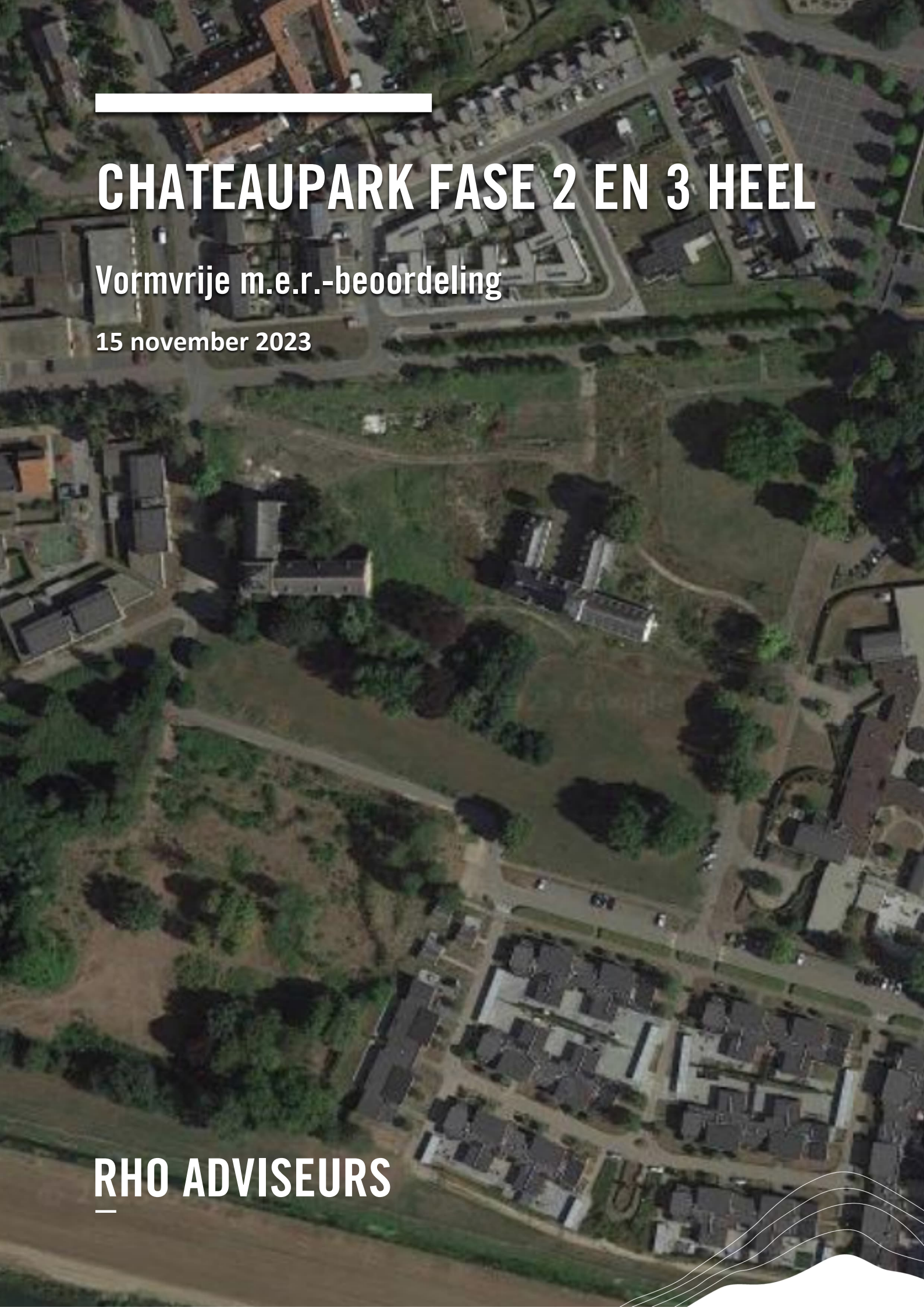




CHATEAUPARK FASE 2 EN 3 HEEL

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

15 november 2023

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	15 november 2023
PROJECT	Chateaupark Fase 2 en 3 Heel
PROJECTLEIDER	mr. S.P.A. van Bogget
OPDRACHTGEVER	Klooster B.V.
PROJECTNUMMER	20211387
AUTEUR	ing. H.A.Q. Maas



Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Plaats en omvang van het project	6
2.1 Plaats van het project	6
2.2 Kenmerken van het project	9
3. Kenmerken van de milieueffecten	11
3.1 Verkeer en parkeren	11
3.2 Geluid (wegverkeerslawai)	13
3.3 Bodem en water	14
3.4 Archeologie	15
3.5 Cultuurhistorie	16
3.6 Natuur	16
3.7 Luchtkwaliteit	19
3.8 Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid	20
3.9 Aanlegwerkzaamheden	21
3.10 Mitigerende maatregelen	21
4. Conclusie	22

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Tussen de Kasteellaan en Kastanjelaan aan de zuidrand van de kern Heel ligt het Sint Anna Klooster. Het klooster bestaat uit het Chateau Heel en de kapel. Het complex staat al enkele jaren leeg. In 2014 zijn de 'nieuwste' vleugels van het voormalige klooster gesloopt. Hierna zijn enkel de originele kapel en kasteel behouden, die nu twee losse gebouwen vormen.

Door de leegstand verslechtert de staat van het chateau en de kapel snel. Om de monumentale waarde niet verloren te laten gaan, is het voornemen om het gehele terrein onder de noemer 'Chateaupark Heel' gefaseerd te herontwikkelen. Het bestemmingsplan 'Kasteelhof Heel', vastgesteld op 6 juni 2019, maakt de ontwikkeling van fase 1 mogelijk. Het bestemmingsplan dat nu wordt opgesteld verankert planologisch de ontwikkeling voor fase 2 en 3.

- Fase 2: de realisatie van een complex met 18 appartementen, 12 zorgstudio's, zorgvoorzieningen, maatschappelijk gerelateerde short stay eenheden en circa 850 m² bvo verhuurbare commerciële ruimte in en rond het gemeentelijk monument "Kapel Heel", gelegen aan de Kasteellaan en Kapellaan;
- Fase 3: de bouw van een hospice met 14 zorgplaatsen aan de Sint Annalaan.

Ten behoeve van deze realisatie is namens Klooster BV op 18 november 2021 een principeverzoek ingediend. Gemeente Maasgouw heeft in vergadering van 22 maart 2022 besloten onder voorwaarden principemedewerking te verlenen.

Toetsingskader

Het wettelijk kader bestaat uit de Wet natuurbescherming, Interim-omgevingsverordening Noord-Brabant, Wet milieubeheer en Besluit milieueffectrapportage. In het Besluit milieueffectrapportage wordt er getoetst of het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu.

1. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er de volgende mogelijkheden die zouden kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:
 - a. Het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig.
 - b. Het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan als bedoeld in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht.
 - c. Het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er moet in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd.
 - d. De activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit wordt niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

2. In het geval van een plan: toetsing of het uitvoeren van een passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming voor dit plan verplicht is vanwege de hierin opgenomen activiteit(en). In dat geval is het plan mogelijk m.e.r.-plichtig.
3. Toetsing aan de provinciale milieuverordening. Door Provinciale Staten kunnen hierin aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

In het Besluit milieueffectrapportage wordt de beoogde ontwikkeling niet genoemd in onderdeel C activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage verplicht is. Ook is voor de ontwikkeling geen passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk en wordt de activiteit niet genoemd in provinciale milieuverordening als aanvulling op het Besluit m.e.r. Er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

In onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. De beoogde ontwikkeling valt de ontwikkeling onder de categorie stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van het Besluit milieueffectrapportage. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Dit document bevat deze beoordeling.

1.2 Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?

In een m.e.r.- beoordeling wordt getoetst of een m.e.r. procedure doorlopen moet worden. De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het project;
- de omvang van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Het bevoegd gezag dient een m.e.r.-beoordelingsbeslissing te nemen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de omvang van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

1.3 Leeswijzer

Deze m.e.r.-beoordelingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de plaats en omvang van het project;
- licht in hoofdstuk 3 de verwachte effecten voor de verschillende milieueffecten toe;
- geeft ten slotte in hoofdstuk 4 de conclusie weer voor de m.e.r.-beoordeling.

Bij de analyse in hoofdstuk 2 en 3 is gebruik gemaakt van informatie uit de onderzoeken welke te vinden zijn in de bijlagen.

2. PLAATS EN OMVANG VAN HET PROJECT

2.1 Plaats van het project

Het plangebied (circa 1,98 ha) voor fase 2 en 3 ligt aan de zuidzijde van de kern Heel, in de gemeente Maasgouw. Het plangebied vormt een overgangsgebied van het dorp naar het groene gebied aan de Sleybeek en de Polderveldplas en de zorglocaties van de Koraalgroep.

De ligging en begrenzing is weergegeven in figuur 2.1. Kadastraal omvat het plangebied (een gedeelte van) de percelen HEE01-C-4806, HEE01-C-4808, HEE01-C-4612, HEE01-C-4613 en HEE01-C-4621.



Figuur 2.1 Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Ruimtelijkeplannen)

Bestaand en goedgekeurd landgebruik

Het plangebied kent momenteel de bestemming 'Maatschappelijk – Medische voorzieningen'. De gronden binnen het gebied worden momenteel niet actief gebruikt.

Wetland, kustgebieden, berg- en bosgebieden

Doordat in de directe omgeving van het plangebied geen wetlands, kustgebieden of bergen- en bosgebieden zijn, is geen sprake van invloed op het opnamevermogen.

Natuurreservaten en – parken, vogel- en habitatrichtlijnen

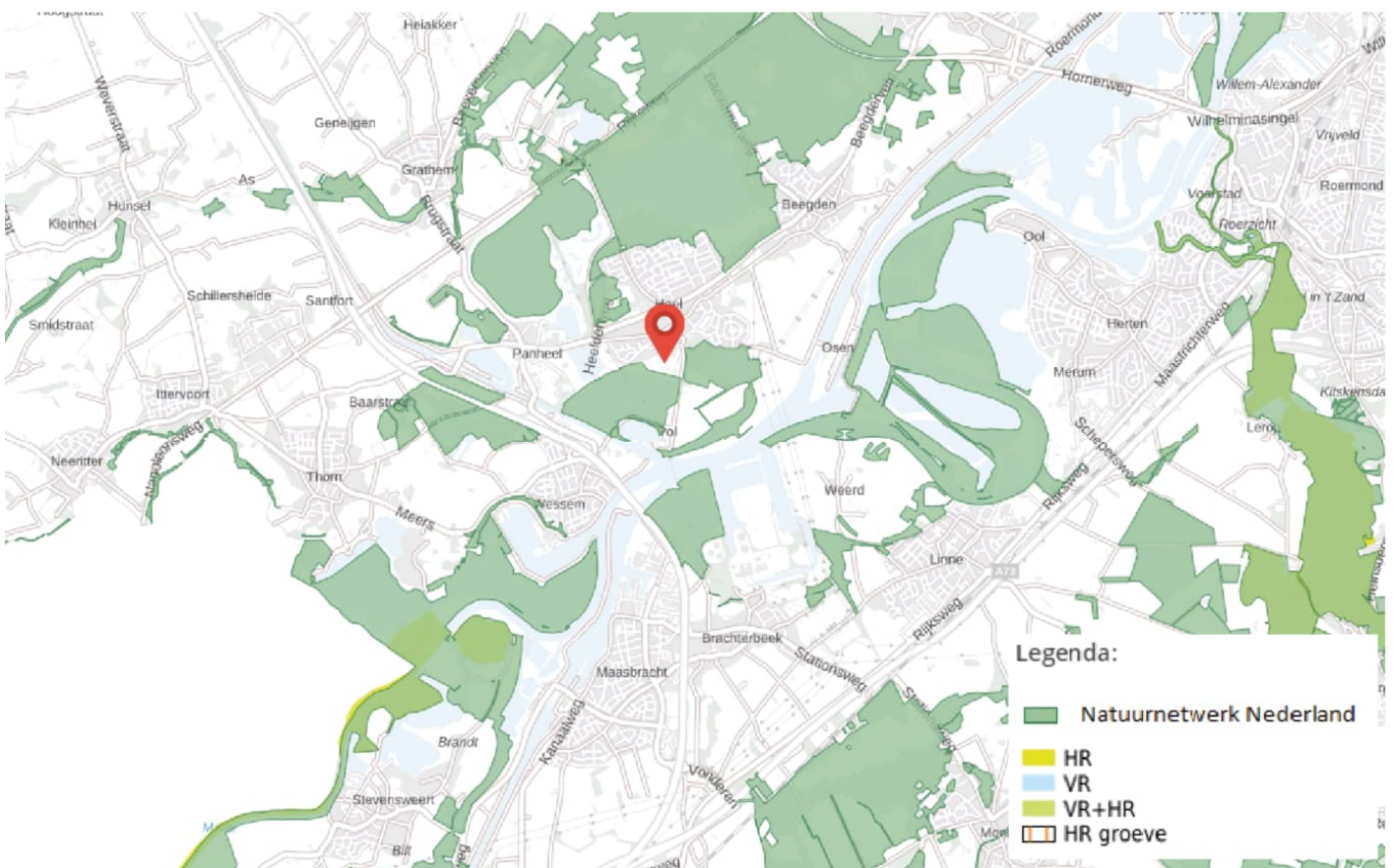
Vanwege de grote afstand vanaf de inrichtingsgrens tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied kan worden gesteld dat de activiteiten geen (negatief) effect zullen hebben op de natuurlijke kenmerken, instandhoudingsdoelstellingen van kwalificerende soorten en habitattypen in het bijzonder.

Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu

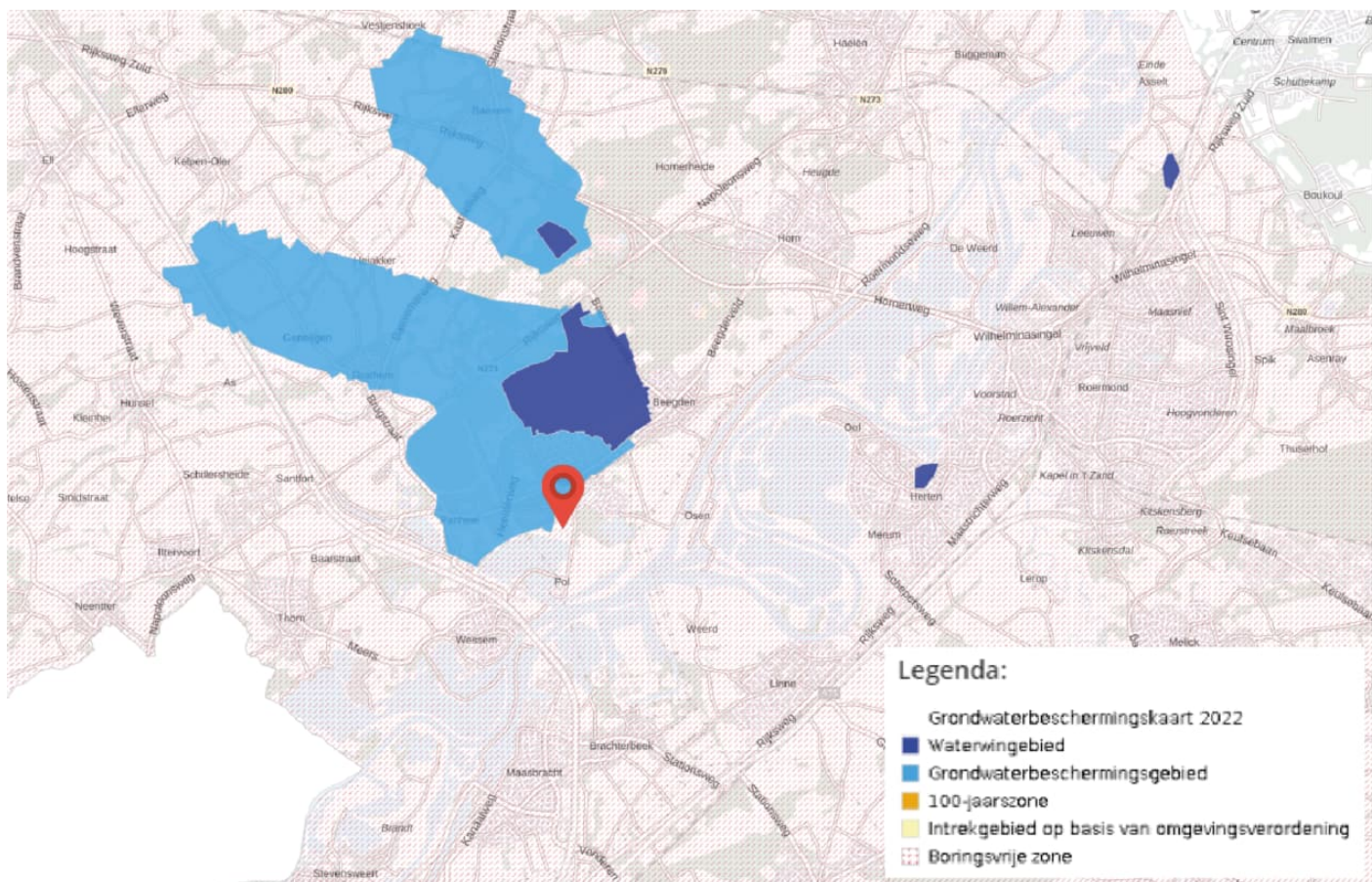
Het plangebied heeft een oppervlakte van 1,98 hectare en kent volgens de opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting een zeer hoge verwachtingswaarde voor archeologische resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd die samenhangen met Chateau Heel. De kapel binnen het plangebied is aangemerkt als gemeentelijk monument. Het plangebied ligt niet binnen de landgoedbiotoop en molenbiotoop.

Relatieve rijkdom aan en beschikbaarheid, kwaliteit en regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen

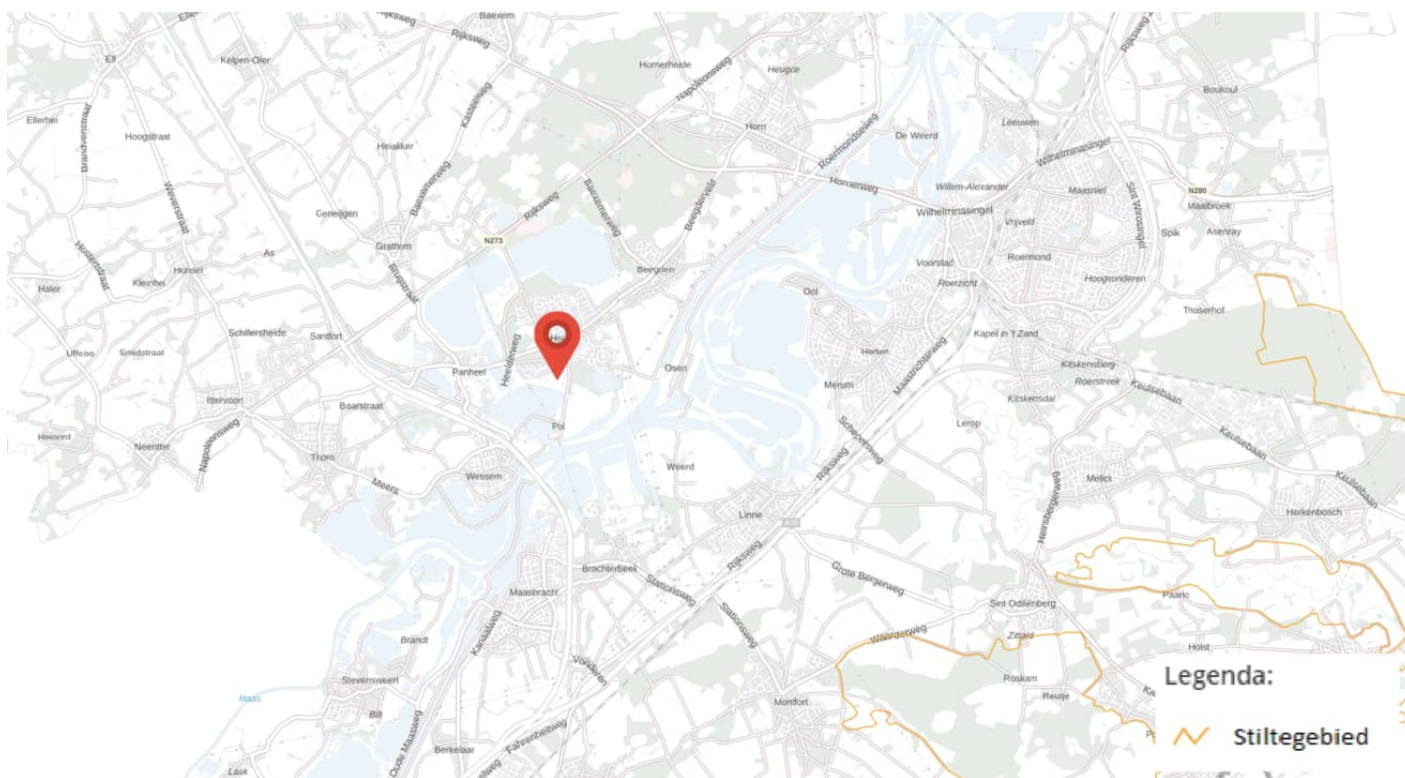
Het plangebied ligt niet in het Natuurwerk Nederland (NNN) of de provinciale groene buffer. Voor zover natuurlijke hulpbronnen aanwezig zijn, worden deze niet aangesproken of beïnvloed door de voorgenomen activiteiten. De dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Grensmaas' bevindt zich op circa 3,4 kilometer. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied bevindt zich ten zuiden op circa 130 meter van het plangebied (figuur 2.2). Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied of een waterwingebied (figuur 2.3). Ook is het plangebied niet in een stiltegebied gelegen (figuur 2.4).



Figuur 2.2 Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden en Natuurwerk Nederland
(Bron: Atlas Leefomgeving)



Figuur 2.3 Ligging plangebied ten opzichte van waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden (Bron: Atlas Leefomgeving)



Figuur 2.4 Ligging plangebied ten opzichte van stiltegebieden (Bron: Atlas Leefomgeving)

Voor de Kasteelhof (fase 1) is reeds een planologische procedure doorlopen. Initiatiefnemer wenst nu fase 2 en 3 juridisch-planologisch mogelijk te maken. Deze bestaat uit:

- Fase 2: de realisatie van een complex met 18 appartementen, 12 zorgstudio's, zorgvoorzieningen, maatschappelijk gerelateerde short stay eenheden en circa 850 m² bvo verhuurbare commerciële ruimte in en rond het gemeentelijk monument "Kapel Heel", gelegen aan de Kasteellaan en Kapellaan;
- Fase 3: de bouw van een hospice met 14 zorgplaatsen aan de Sint Annalaan.

Ten behoeve van deze realisatie is namens Klooster BV op 18 november 2021 een principeverzoek ingediend. Gemeente Maasgouw heeft in vergadering van 22 maart 2022 besloten onder voorwaarden principemedewerking te verlenen. Het inrichtingsplan voor de beoogde ontwikkeling is weergegeven in figuur 2.10.



Figuur 2.10 Inrichtingstekening Chateaupark fase 2 en 3 (Bron: Klooster BV)

Gebruik natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen

Voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling worden de gebruikelijke bouwmaterialen en natuurlijke hulpbronnen benut. Afvalstoffen zullen slechts ontstaan tijdens de aanlegfase. Afvalstromen zullen zoveel mogelijk worden gescheiden ten behoeve van hergebruik.

Verontreiniging, hinder, risico van zware ongevallen en rampen, risico's voor de menselijke gezondheid

Deze thema's komen mede aan bod in het volgende hoofdstuk.



Cumulatie met andere projecten

Voor zover bekend zijn er redelijkerwijs geen te verwachten toekomstige ontwikkelingen in de buurt waarmee cumulatie verwacht kan worden.

3. KENMERKEN VAN DE MILIEUEFFECTEN

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkeling beschreven. Het is gebruikelijk de milieueffecten van de beoogde situatie te vergelijken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief autonome ontwikkelingen. In dit hoofdstuk worden de aspecten verkeer en parkeren, geluid, bodem en water, archeologie, natuur, luchtkwaliteit, risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid besproken. Deze aspecten worden behandeld omdat beoordeeld moet worden of de beoogde ontwikkeling tot significante negatieve effecten op de omgeving zal leiden.

3.1 Verkeer en parkeren

Parkeren

Parkeerbehoefte

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling is gebruik gemaakt van de parkeernormen uit de 'Parkeernormen en Parkeerbijdrage regeling Gemeente Maasgouw, 2010'. Hierbij is de beoogde ontwikkeling gelegen in 'rest bebouwde kom'. Voor de appartementen is voor het hanteren van een worstcase benadering uitgegaan van de normen behorende bij "woning duur". In tabel 3.1 is de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling berekend.

Tabel 3.1 De parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling

Beschrijving	Functie	Aantal	Kencijfer	Totaal
Appartementen	Woning duur	18 woningen	2,2 per woning	39,6 pp
Zorgstudio's	Serviceflat/ aanleunwoning	12 woningen	0,6 per woning	7,2 pp
Hospice	Verpleegtehuis/ verzorgingstehuis	14 wooneenheden	0,7 per wooneenheid	9,8 pp
Commerciële ruimte	Kantoor met baliefunctie (commerciële dienstverlening)	850 m ² bvo	3,5 per 100 m ² bvo	29,75 pp
Totaal				86,35 pp

De normatieve parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling bedraagt 86 parkeerplaatsen. Aangezien de beoogde ontwikkeling uit verschillende doelgroepen bestaat kan dubbelgebruik worden toegepast. Voor het bepalen van de maatgevende periode is gebruik gemaakt van aanwezigheidspercentages uit het gemeentelijke parkeernormenbeleid. Vanuit het gemeentelijke parkeernormenbeleid zijn echter geen aanwezigheidspercentages beschikbaar voor een hospice (verpleegtehuis). Daarom wordt voor de hospice gebruik gemaakt van de aanwezigheidspercentages voor een verpleegtehuis uit CROW publicatie 381. In tabel 3.2 is de maatgevende parkeerbehoefte bepaald na toepassing van dubbelgebruik.

Tabel 3.2 De parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling per weekmoment

		Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woningen	%	50%	60%	100%	90%	60%	60%	70%
	pp	23,4	28,08	46,8	42,12	28,08	28,08	32,76
Verpleegtehuis	%	50%	50%	100%	100%	100%	100%	100%
	pp	4,9	4,9	9,8	9,8	9,8	9,8	9,8
Kantoor (commerciële dienstverlening)	%	100%	100%	5%	10%	5%	0%	0%
	pp	29,75	29,75	1,49	2,98	1,49	0	0
Totaal	pp	58,05	62,73	58,09	54,90	39,38	37,88	42,56

De maatgevende periode voor de beoogde ontwikkeling is de werkdag middag. Gedurende deze periode bedraagt de parkeerbehoefte binnen het plangebied 63 parkeerplaatsen.

Parkeeraanbod

Binnen het plangebied worden in totaal 43 parkeerplaatsen gerealiseerd voor het opvangen van de parkeerbehoefte van fase 2 en 3. Daarnaast zijn op het parkeerterrein van fase 1 bij het Chateau nog 9 parkeerplaatsen beschikbaar voor de bewoners en bezoekers van de Kapelhof. In totaal bedraagt het parkeeraanbod op eigen terrein dus 52 parkeerplaatsen. Uitgaande van een parkeerbehoefte van 63 parkeerplaatsen betekent dit een resterende parkeerdruk van 11 parkeerplaatsen die opgevangen dient te worden in de omliggende openbare ruimte.

Aan de Kasteellaan ten noorden van het plangebied worden 14 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd die ingezet kunnen worden voor het opvangen van de parkeerbehoefte van de bezoekers van fase 2 en 3. Om te kunnen motiveren waarom deze openbare parkeerplaatsen daadwerkelijk gebruikt mogen worden is een parkeeronderzoek uitgevoerd. Ook in de omliggende straten mag namelijk geen parkeerdruk boven de 85% ontstaan.

Overkoepelend kan aan de hand van het uitgevoerde parkeeronderzoek worden geconcludeerd dat de volledige parkeerbehoefte kan worden opgevangen zonder dat dit leidt tot parkeeroverlast in het omliggende gebied.

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van kencijfers uit CROW publicatie 381. Hierbij wordt voor het bepalen van de te hanteren kencijfers voor de gemeente Maasgouw op basis van CBS-data een stedelijkheidsgraad van 'niet stedelijk' gehanteerd. Voor het te hanteren gebiedstype wordt voor de beoogde ontwikkeling uitgegaan van een ligging in 'rest bebouwde kom'. Tenslotte wordt per op basis van de omgevingsadressendichtheid en het gemiddelde autobezit in de gemeente Maasgouw conform het CBS per kencijfer het gemiddelde van de bandbreedte gehanteerd.

Niet voor alle functies binnen de beoogde ontwikkeling zijn kencijfers beschikbaar voor het berekenen van de verkeersgeneratie vanuit het CROW. Zo is er geen kencijfer beschikbaar voor het berekenen van de verkeersgeneratie van een verpleegtehuis. Daarom is de verkeersgeneratie van deze functie berekent op basis van de bijbehorende parkeerbehoefte. Hierbij wordt op basis van expert judgement per parkeerplaats een turnover van 2 aangehouden, wat leidt tot een verkeersgeneratie van 4 voertuigbewegingen per parkeerplaats.

Met behulp van de CROW-kencijfers worden de weekdagintensiteiten berekent, terwijl voor het beoordelen van de verkeersafwikkeling de werkdagintensiteiten maatgevend zijn. Voor omrekenen van weekdag naar werkdag wordt conform CROW publicatie 381 voor woonfuncties een omrekenfactor van 1,11 toegepast en voor werkfuncties een omrekenfactor van 1,33. In tabel 3.3 is de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling berekent.

Tabel 3.3 De verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling

Functie	Aantal	Kencijfer	Weekdag (mvt/etmaal)	Werkdag (mvt/etmaal)
Huur, appartement, duur	18 woningen	6 per woning	108	119,9
Serviceflat/aanleunwoning	12 woningen	2,6 per woning	31,2	34,6
Verpleegtehuis	14 wooneenheden, 9,8 parkeerplaatsen	4 per parkeerplaats	39,2	39,2
Kantoor met baliefunctie (commerciële dienstverlening)	850 m ² (bvo)	16,55 per 100 m ² (bvo)	140,68	187,1
Totaal			319,08	380,8

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de beoogde ontwikkeling zal zorgen voor een verkeersgeneratie van 320 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde weekdag. Omgerekend naar werkdagintensiteiten leidt dit tot een verkeersgeneratie van 381 mvt/etmaal.

3.2 Geluid (wegverkeerslawaaï)

Ten behoeve van de realisatie van de nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg is een onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.

De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Monseigneur Savelbergweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen: Don Boschhof, Panheelderweg/Dorpsstraat, Kapellaan, Kastanjelaan, Kasteellaan, Polderhof, Sint Annalaan en Wessemerweg in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemming inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Voor het plangebied is reeds een tekening opgesteld met de projectie van de woningen. Voor elke zijde van de bestaande kapel, aanbouw kapel en hospice zijn toetspunten ten behoeve van respectievelijk 7, 2 en 2 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2021.1.

De geluidsbelasting op de nieuw te realiseren woningen bedraagt ten hoogste 47 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats.

3.3 Bodem en water

Bodem

Verkennd bodem- en asbestonderzoek

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Op basis van de gemeten asbestgehalten in mengmonster ASB-MM04 bestaat er aanleiding tot het uitvoeren van een nader asbestonderzoek. Econsultancy adviseert een nader asbestonderzoek uit te voeren om vast te stellen over er ten aanzien van asbest daadwerkelijk sprake is van een overschrijding van de maximale hergebruikswaarde. Op basis van het onderzoek wordt geadviseerd het asbesthoudend plaatmateriaal op het maaiveld te laten verwijderen middels de "hand-picking" methode. Deze asbestverwijdering dient plaats te vinden door een gecertificeerd asbestspecialist.

Met uitzondering van de parameter asbest vormen de overige onderzoeksresultaten geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en herontwikkeling van de onderzoekslocatie.

Nader asbestonderzoek

Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van verontreiniging met asbest. Er bestaat dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend asbestonderzoek. In geval van (graaf)werkzaamheden, met uitzondering van zeefwerkzaamheden, behoeven er ten aanzien van asbest formeel geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

Indien men gedurende de herontwikkeling op afwijkende bodemlagen, puinlagen dan wel asbestnesten stuit, wordt geadviseerd dit te melden waarna mogelijk aanvullende maatregelen noodzakelijk kunnen zijn.

Concluderend kan gesteld worden dat het aspect bodem geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling vormt.

Water

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een watertoets opgesteld, weergegeven als bijlage bij het bestemmingsplan. Hierna wordt volstaan met een beknopte samenvatting.

Verhard oppervlak

In onderstaande tabel 3.4 staan de oppervlakten van de toekomstige bebouwing(en) en verhardingen weergegeven. Het te realiseren verhard oppervlak bedraagt ca. 3.135 m².

Tabel 3.4 Gegevens toekomstig verhard oppervlak

Type verharding	Oppervlak (m ²)
Bebouwing fase 2	± 2.260
Bebouwing fase 3	± 530
Parkeren	± 345
Totaal	± 3.135

Waterbergingsopgave

Conform het beleid van Waterschap Limburg is ten aanzien van de ontwikkeling een compenserende berging benodigd van ca. 315 m³ (3.135 m² x 100 mm / 1.000).

Randvoorwaarden en uitgangspunten planuitwerking

Ten aanzien van het plan en de omgang met hemelwater zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren).
- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).
- De ontwikkeling dient hydrologisch neutraal plaats te vinden (HNO).
- Niet afwentelen op anderen in ruimte en tijd.
- De wateropgave baseren op de daadwerkelijke verhard oppervlak. Vooralsnog is uitgegaan van 3.135 m².
- Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren conform 100 mm gerekend over het aantal m².
- Wateropgave 315 m³.
- Calamiteit in beschouwing nemen (mag niet tot overlast leiden).
- De maximale ledigingsduur van het systeem bij voorkeur gelijk of kleiner dan 24 uur.
- Aanlegdiepte bergingsvoorzieningen boven de GHG.
- GHG ingeschat op 19,50 m +NAP.
- Bouwen volgens Duurzaam Bouwen (DuBo) principe.

Hemelwater

Bij de planontwikkeling dient water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing te worden genomen zodat hemelwater op een duurzame wijze (hydrologisch positief) wordt verwerkt.

In dat kader wordt in de toekomstige situatie het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) separaat ingezameld en binnen de planlocatie verwerkt.

Hemelwatervoorziening

Het plan voorziet in de mogelijkheid tot de aanleg van een "groene" bovengrondse voorziening, een wadi. Een wadi is een bovengrondse afkoppelvoorziening waarbij het hemelwater bij voorkeur zichtbaar (oppervlakkig) wordt afgevoerd naar een laagte waar het vervolgens kan infiltreren in de bodem. Daar waar dit niet mogelijk blijkt zal afvoer verbuisd plaatsvinden.

Riolering

Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater mogelijk anders wijzigen. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden.

3.4 Archeologie

Het plangebied is gelegen in een zogenaamd AMK-gebied. Dit zijn in archeologisch opzicht belangrijke gebieden vanwege een rijke nederzettingsgeschiedenis. Archeologisch onderzoek is hier aan de orde bij een bodemverstoring vanaf een oppervlakte van 100 m² en een diepte vanaf 30 cm.

Bureauonderzoek

Uit het bureauonderzoek uit 2012 blijkt dat er een zeer hoge verwachting geldt voor archeologische resten samenhangend met het kasteel voor de Middeleeuwen en de Nieuwe tijd. In de delen van het plangebied waar de verstoringen mogelijk minder intensief zijn, zoals de voormalige kasteeltuinen in het westen van het plangebied en het zuiden van het plangebied buiten de voormalige kasteelgracht, is de archeologische verwachting hoog voor dumpsites en rituele deposities vanaf het Neolithicum

Proefsleuvenonderzoek

Gezien de hoge archeologische verwachting voor het plangebied is er voor gekozen om een inventariserend veldonderzoek (IVO) in de vorm van proefsleuven uit voeren. Het doel van dit proefsleuvenonderzoek is het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachting, zoals geformuleerd in het bureauonderzoek. In dit proefsleuvenonderzoek zijn sporen aangetroffen van de bouw/sloop, vloeren, funderingen en kelders van de (voormalige) bebouwing. In het zuidoostelijke deel (werkput 6) is een restant van de kasteelgracht aanwezig die rond 1898 is gedempt met puin. De zuidelijke sleuven (werkput 3, 4 en 7) bevinden zich ter plaatse van de Weergraaf die rond 1960 is gedempt.

Selectieadvies

Het selectieadvies omvat de volgende mogelijkheden: (1) het vrijgeven van het plangebied; (2) het behoud in situ van vindplaatsen (fysiek beschermen); of (3) het behoud ex situ van vindplaatsen (definitief opgraven). Uit de waardering op de door de KNA voorgeschreven wijze blijkt dat de vindplaats die is aangetroffen niet behoudenswaardig is. Er wordt daarom aanbevolen om geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling.

Selectiebesluit

Deze aanbeveling wordt hierbij door de gemeente Maasgouw overgenomen. Het plangebied wordt vrijgegeven en er hoeft geen vervolgonderzoek te worden. Mochten er bij de graafwerkzaamheden desalniettemin archeologische sporen of resten worden aangetroffen, dan dient dit onverwijld te worden gemeld aan het bevoegde gezag, zijnde de gemeente Maasgouw.

3.5 Cultuurhistorie

De kapel is aangemerkt als gemeentelijk monument. De cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt door de beoogde ontwikkeling: enerzijds wordt de voormalige kloosterconstructie teruggebracht, anderzijds wordt met de beoogde ontwikkeling voorkomen dat de huidige staat van de bebouwing verder verslechterd.

Door een nieuwe invulling te geven aan de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt voorkomen dat de staat van deze bebouwing verslechterd, integendeel: de bebouwing wordt opgeknapt en weer in ere hersteld.

3.6 Natuur

Gebiedsbescherming

Met het rekenmodel Aerius (versie 2023.0.1) zijn berekeningen uitgevoerd om de mogelijke gevolgen van de ontwikkeling voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen, daarbij zijn de realisatiefase en gebruiksfase (na oplevering van de beoogde ontwikkeling) beschouwd. Het programma neemt alle Natura 2000-gebieden mee in de berekening binnen een straal van 25 kilometer. In de onderzoeksmemo zoals opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan wordt achtereenvolgens ingegaan op de gehanteerde uitgangspunten, de resultaten en de conclusie. De invoer- en uitvoergegevens vanuit Aerius zijn opgenomen in een aparte bijlage.

Uit de berekeningen met AERIUS Calculator voor de realisatie- en gebruiksfase blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Op basis van de berekeningen zijn significante negatieve effecten op Natura 2000-gebied in zowel de realisatiefase als de gebruiksfase uitgesloten. De beoogde herontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming

In het kader van de bestemmingsplan en het verlopen van de termijn en een significante verandering van de onderzoekslocatie ten aanzien van de quickscan Wet natuurbescherming die uitgevoerd is op 10 november 2017 (rapport 4988.003 D1, d.d. 4 december 2017 en rapport 4988.003 D2, d.d. 18 december 2018) is een actualisatie van de quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De quickscan is bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. De actualisatie heeft als doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- 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.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel 3.5. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel 3.5 Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	steenuil, kerkuil en bosuil	ja	mogelijk	ja	mogelijk	aanvullend onderzoek noodzakelijk
	boomvalk, ransuil en torenvalk	ja	mogelijk	ja*	mogelijk	nestinspectie tijdens bladerloze seizoen (december – april) noodzakelijk *indien tijdens inspectie nesten worden aangetroffen is aanvullend onderzoek tijdens broedperiode van de betreffende soorten noodzakelijk
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	mogelijk	aanvullend onderzoek noodzakelijk
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	aandacht van zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als diverse muizensoorten, konijn en egel
	eekhoorn	ja	mogelijk	ja	nee*	inspectie tijdens bladerloze periode (december – april) noodzakelijk *indien tijdens inspectie actieve nesten worden aangetroffen is ontheffing niet noodzakelijk mits er gewerkt wordt binnen de vrijstellingsperiode (periode maart – april en juli - november)

Grondgebonden zoogdieren (vervolg)	steenmarter	ja	mogelijk	nee*	nee*	*werkzaamheden uitvoeren buiten de vrijstellingsperiode (augustus - februari) *indien werken buiten vrijstellingsperiode niet mogelijk is, is aanvullend onderzoek noodzakelijk
Amfibieën	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als bruine kikker en gewone pad
	Alpenwatersalamander en poelkikker	ja	mogelijk	ja	mogelijk	een nader onderzoek naar landhabitat van betreffende soorten dient te worden uitgevoerd
	rugstreeppad	nee*	mogelijk	nee*	nee*	*terrein kan mogelijk geschikt worden gedurende de werkzaamheden. Dit dient voorkomen te worden door zanddepots en (tijdelijke) wateren op onderzoekslocatie te voorkomen
Reptielen		ja	mogelijk	nee*	nee*	*werkzaamheden uitvoeren buiten de vrijstellingsperiode voor hazelworm en levendbarende hagedis (respectievelijk periode juli – september, en half augustus – half oktober), of terrein ongeschikt maken in vrijstellingsperiode en werken conform ecologisch werkprotocol * indien werken/ongeschikt maken buiten vrijstellingsperiode niet mogelijk is, is aanvullend onderzoek noodzakelijk
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen		nee	nee	nee	nee	-
Vlinders		ja	mogelijk	ja	mogelijk	aanvullend onderzoek naar teunisbloempijlstaart noodzakelijk
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

Op basis van de uitgevoerde quickscan Wet natuurbescherming dient voorafgaand aan de werkzaamheden in eerste instantie een aanvullende inspectie uitgevoerd te worden naar nesten van boomvalk, torenvalk, ransuil en eekhoorn. Deze inspectie dient uitgevoerd te worden in het bladerloze seizoen (december – april). Verder dient een aanvullend onderzoek naar steenuil, kerkuil, bosuil, gebouwbewonende vleermuizen, Alpenwatersalamander, poelkikker en teunisbloempijlstaart plaats te vinden.

Voor de steenmarter geldt dat de werkzaamheden buiten de vrijstellingsperiode dienen te worden uitgevoerd, of dat het terrein dient ongeschikt gemaakt dient te worden voor deze soort in de vrijstellingsperiode die in Limburg geldt (augustus - februari). De werkzaamheden dienen in het geval van ongeschikt maken volgens een ecologisch werkprotocol uitgevoerd te worden. Indien het bovengenoemde niet mogelijk is, is een aanvullend onderzoek naar de steenmarter noodzakelijk, afhankelijk van de resultaten mogelijk gevolgd door een ontheffingstraject.

Voor de hazelworm en levendbarende hagedis geldt tevens dat de werkzaamheden buiten de vrijstellingsperiode dienen te worden uitgevoerd, of dat het terrein dient ongeschikt gemaakt dient te worden voor deze soorten in de vrijstellingsperiodes die voor deze soorten in Limburg gelden (respectievelijk periode juli – september, en half augustus – half oktober). De werkzaamheden dienen in het geval van ongeschikt maken volgens een ecologisch werkprotocol uitgevoerd te worden. Eén van de te treffen maatregelen is in dat geval het plaatsen van een reptielenscherm. Indien het bovengenoemde niet mogelijk is, is een aanvullend onderzoek naar de hazelworm en levendbarende hagedis noodzakelijk, afhankelijk van de resultaten mogelijk gevolgd door een ontheffingstraject.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht en het broedseizoen. Bij voorkeur worden de werkzaamheden uitgevoerd buiten het broedseizoen. Voor het broedseizoen kan de periode maart tot en met half augustus aangehouden worden.

Bij de voorgenomen nieuwbouw wordt het terrein mogelijk matig geschikt voor rugstreeppad. Om verstoring (en het doden van individuen) te voorkomen, dient het ontstaan van (tijdelijke) wateren en zanddepots op de onderzoekslocatie te worden voorkomen.

Het (doen) gebruiken van gronden en bouwwerken, het bouwen en/of slopen en het uitvoeren van een werk binnen het plangebied is enkel toegestaan nadat ecologisch vervolgonderzoek is verricht of aan de voorwaarden wordt voldaan zoals deze volgen uit de quickscan en nadat eventuele uit dit vervolgonderzoek volgende maatregelen en/of benodigde ontheffingen of vergunningen zijn uitgevoerd en/of verkregen. Bij de omgevingsvergunning voor bouwen dient dit te zijn aangetoond.

3.7 Luchtkwaliteit

Door de beoogde ontwikkeling is sprake van een toenemende verkeersgeneratie van 320 mvt/etmaal (weekdaggemiddelde). In het kader van het aspect luchtkwaliteit wordt uitgegaan van een (worst-case) aandeel vrachtverkeer van 10%. In de nibm-tool (versie 2022) is 2024 als jaar van planrealisatie aangehouden. Uit de berekening blijkt dat de verkeerstoename van 320 mvt/etmaal zorgt voor een toename van het gehalte stikstof in de lucht van 0,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en van fijnstof van 0,07 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (tabel 3.6). Geconcludeerd kan worden dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijnstof in de lucht. Nader onderzoek is hierdoor niet noodzakelijk.

Tabel 3.6 Resultaten NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

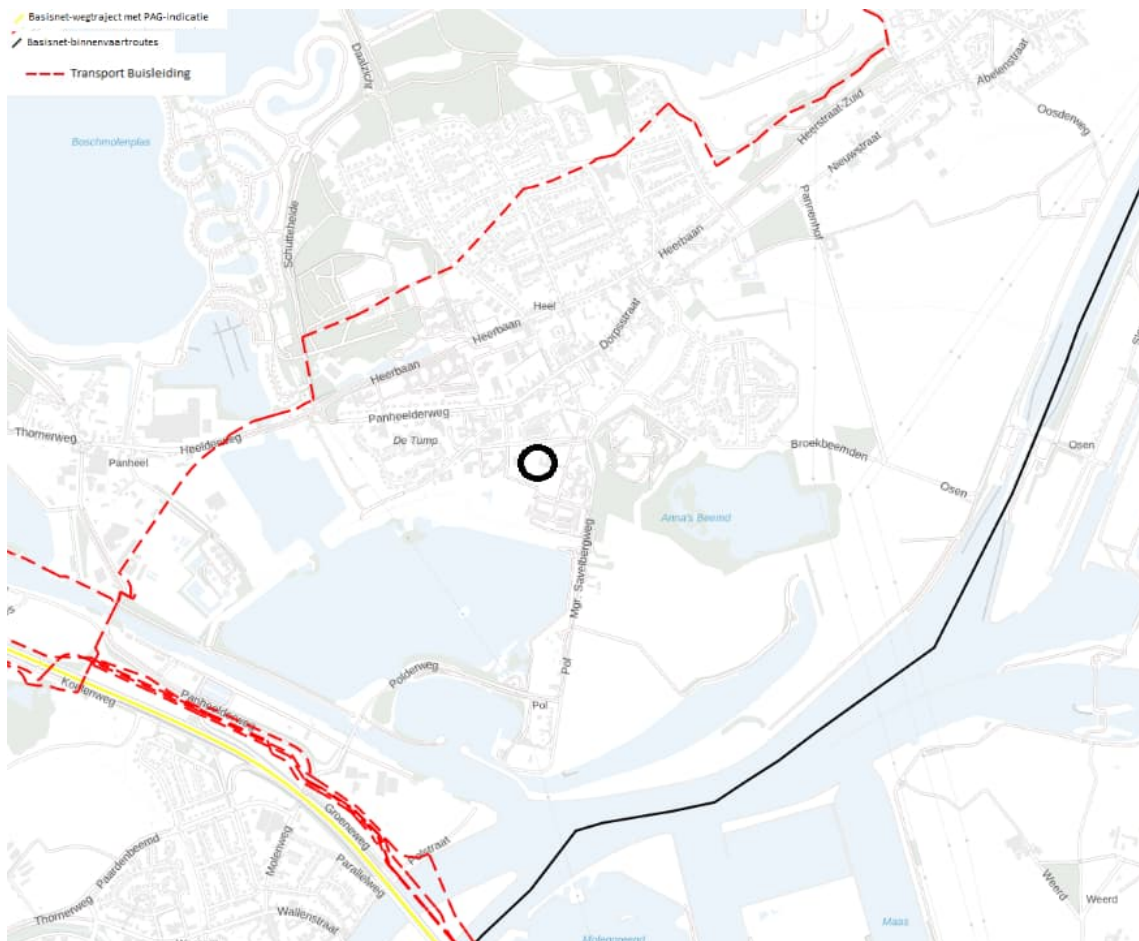
Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		320
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,50
	PM ₁₀ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan met behulp van Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) van het RIVM (<https://geodata.rivm.nl/gcn/>). Hieruit blijkt dat in 2021 de gemiddelde concentratie van NO₂ tussen 10 en 15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, van PM_{2,5} tussen 8 en 10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en PM₁₀ tussen 14 en 16 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedroegen in het plangebied.

3.8 Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid

Externe veiligheid

Uit de informatie op de risicokaart (figuur 3.1) waarin relevante risicobronnen getoond worden, blijkt dat in en nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen zijn. Op circa 650 meter afstand ligt de aardgasleiding Z-513-01 van de Gasunie. Deze leiding heeft geen PR10-6 contour. Het invloedsgebied van het groepsrisico van deze buisleiding bedraagt 95 meter. Het plangebied valt daar ruimschoots buiten.



Figuur 3.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas voor de leefomgeving)

Op een afstand van circa 1.025 meter ten zuiden bevindt zich de waterweg Maascorridor waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd van o.a. de stofcategorie GT3 met een invloedsgebied van 1.070 meter. De PR10⁻⁶-contour is niet buiten de oevers gelegen. Het plangebied valt binnen het invloedsgebied van deze waterweg. Omdat de afstand tot deze waterweg groter is dan 200 meter, kan worden volstaan met een beknopte verantwoording.

Circa 1.3 kilometer ten zuiden van het plangebied bevindt zich de A2 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd van o.a. de stofcategorie GT4. Voor deze weg geldt een PR 10⁻⁶ contour van 16 meter waar het plangebied buiten valt. Het maatgevende invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt 4 kilometer. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van deze weg. Omdat ook deze afstand groter is dan 200 meter, kan worden volstaan met een beknopte verantwoording. Deze beknopte verantwoording is opgenomen in de bestemmingsplantoelichting. Uit de beknopte verantwoording komt naar voren dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. De



veiligheidssituatie zal met de beoogde ontwikkeling niet significant verslechteren en wordt als aanvaardbaar gezien. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.9 Aanlegwerkzaamheden

Gelet op de tijdelijkheid van de aanlegwerkzaamheden kunnen blijvende negatieve milieueffecten uitgesloten worden. Tevens zal vanwege de kleinschaligheid ook geen sprake zijn van significante negatieve milieueffecten, zoals geluid- en stofoverlast, ten tijde van de werkzaamheden.

3.10 Mitigerende maatregelen

Voor dit plan zijn voor zover bekend geen mitigerende maatregelen noodzakelijk.



4. CONCLUSIE

Uit de informatie in deze notitie blijkt dat het plangebied niet is gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Verder leiden de aard en omvang van het project niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.