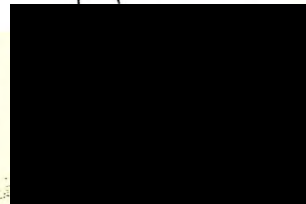


Behoort bij besluit van Gedeputeerde Staten van Limburg
van 1 mei 2007. RO. nr. 2007/17570

Mij bekend,
De secretaris van de provincie



Gemeente Heel

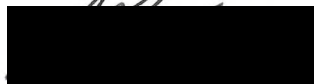
**Bestemmingsplan "Kern
Heel"**

toelichting

**Vastgesteld
21 september 2006**

Behoort bij besluit van de raad der
gemeente Heel d.d. 21 september
2006.

De raadsgriffier,



Gemeente Heel

**Bestemmingsplan "Kern
Heel"**

toelichting

**Vastgesteld
21 september 2006**



adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu
Venloseweg 25931 GT Tegelen
www.bro.nl

telefoon 077 373 06 01
fax 077 373 76 94
e-mail: tegelen@bro.nl

Documentatiepagina

Opdrachtgever(s): Gemeente Heel

Titel rapport: Bestemmingsplan "Kern Heel"

Rapporttype: bestemmingsplan

Rapportnummer: HI-Up1/ 01122

Datum: 6 januari 2006

Aangepast: 10 februari 2006

Voorontwerp: 2 maart 2006

Ontwerp: 1 mei 2006

Vaststelling: 21 september 2006

Contactpersoon
opdrachtgever(s): Dhrn. [REDACTED] en [REDACTED]

Projectteam BRO: Drs. [REDACTED] - mr. [REDACTED] - ing. [REDACTED]

Trefwoorden: bestemmingsplan - gemeente Heel - kern - omgekeerde integratie instituutsterreinen - centrumontwikkeling - conserverend voor woongebieden

Beknopte inhoud:

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	3
1.2 Situering en planbegrenzing	4
1.3 Geldende plannen	5
1.4 Opzet plantoelichting	6
 2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	 7
2.1 Nota Ruimte [2004]	7
2.2 Belvedere [1999]	7
2.3 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) [2001]	8
2.3.1 POL-herziening op onderdelen EHS	10
2.3.2 POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg	10
2.4 Regiovisie Maasvallei-West "Tuin van Limburg" [1999]	12
2.5 Strategisch plan "Heel aangenaam" [2000]	12
2.6 Structuurvisie Heel "Een blik op 2015; Heel onze toekomst" [2000]	12
2.7 Ontwikkelingsvisie voor het centrum van de kern Heel en de instellingsterreinen van St. Anna en St. Joseph [2000]	13
2.8 Gemeentelijk verkeersveiligheidsplan/ verkeerscirculatieplan [2001]	15
2.9 Gemeentelijke monumentenlijst [1997]	16
 3. INVENTARISATIE EN BELEIDSDOELSTELLINGEN	 17
3.1 Inleiding	17
3.2 Korte historische schets	17
3.3 Functionele aspecten	19
3.3.1 Bevolking en wonen	19
3.3.2 Bedrijvigheid	21
3.3.3 Verkeer en openbaar vervoer	23
3.3.4 Voorzieningen	24
3.3.5 Recreatie	26
3.4 Groenvoorzieningen	27
3.5 Natuur en landschap	28
3.6 Beschermde en beeldbepalende panden	30
3.7 Archeologie	32
3.8 Milieu	33
3.9 Overzicht beleidsdoelstellingen	34

4. NIEUWE ONTWIKKELINGEN EN ACTUALISERING	39
4.1 Nieuwe ontwikkelingen	39
4.1.1 "Sleydal 3e en 4 ^e fase"	39
4.1.2 Instituutsterreinen	44
4.1.3 Centrum Heel	61
4.2 Actualisering	69
5. ONDERZOEK	72
5.1 Milieuhygiënische aspecten	72
5.1.1 Wegverkeerslawaaï	72
5.1.2 Industrielawaaï	73
5.1.3 Bodem	73
5.1.4 Externe veiligheid	74
5.1.5 Grondwaterbeschermingsgebied Heel	74
5.1.6 Milieu-invloed bedrijvigheid	74
5.1.7 Luchtkwaliteit	75
5.2 Woningbehoefte en integratieregeling	78
5.2.1 Regionaal Volkshuisvestingsplan	78
5.2.2 Gemeentelijk Woningbouwprogramma	80
5.2.3 Provinciaal reïntegratiebeleid	82
5.3 Economische uitvoerbaarheid	83
5.4 Hoogwaterproblematiek	83
5.5 Waterbeheer	86
5.6 Leidingen en infrastructuur	90
5.7 Flora en fauna	91
5.8 Erotisch getinte bedrijvigheid	91
6. JURIDISCHE OPZET BESTEMMINGSPLAN	95
6.1 Planstukken	95
6.2 Planvorm en plansystematiek	95
6.3 Toelichting op de plankaart	96
6.4. Toelichting op de voorschriften	96
7. INSPRAAK EN OVERLEG	103
7.1 Inspraak	103
7.2 Overleg ex artikel 10 Bro	103
8. PROCEDURE	115
Bijlage 1. Bedrijvenlijst Kern Heel	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Op de gronden van de kern Heel is thans het bestemmingsplan "Kern Heel" van toepassing dat bij Raadsbesluit d.d. 23 januari 1989 werd vastgesteld. Tegen het toenmalige Raadsbesluit werden bij Gedeputeerde Staten bezwaarschriften ingediend.

Bij besluit d.d. 5 september 1989 keurden Gedeputeerde Staten het plan goed, met uitzondering van enkele plandelen als gevolg van de ingediende bezwaarschriften. Tegen dit goedkeuringsbesluit werd geen beroep aangetekend bij de Kroon, waarmee het besluit van Gedeputeerde Staten onherroepelijk werd.

Naast het bestemmingsplan "Kern Heel" gelden voor enkele kleine delen uit het plangebied andere bestemmingsplannen. Voor een overzicht wordt verwezen naar tabel 1 (zie § 1.3). Deze plannen variëren in wijze van regeling en leeftijd.

Het College van B&W heeft besloten een nieuw bestemmingsplan voor de kern Heel op te stellen. De belangrijkste overwegingen hiertoe zijn:

- Conform de Wet op de Ruimtelijke Ordening dienen bestemmingsplannen ten minste één keer per 10 jaar geactualiseerd te worden. Gezien de datum van goedkeuring (1989 voor het bestemmingsplan "Kern Heel") zijn deze 10 jaren inmiddels al ruimschoots verstreken. Van de overige vijf plannen die gelden binnen het plangebied zijn er vier ouder dan 10 jaar;
- Om medewerking te kunnen verlenen aan recente bouw aanvragen, die redelijke wooneisen omvatten, dient vrijstelling verleend te worden. Dit in verband met de te strakke regeling binnen de geldende voorschriften. Er is daarom behoefte aan een flexibelere bouwregelgeving in een herzien plan. Nieuwe voorschriften worden zodanig geredigeerd dat zij goed hanteerbaar, inzichtelijk, toegankelijk en uniform zijn;
- In de loop van de tijd, middels vrijstelling, gerealiseerde nieuwbouw c.q. uitbreiding van bedrijven en woningen dient positief bestemd te worden;
- Herziening is verder nodig in verband met:
 - * nieuwe inzichten met betrekking tot de opzet van bestemmingsplannen;
 - * de wettelijke regeling ten behoeve van de realisatie van diverse projecten (waaronder ontwikkeling van de centrumvisie, de instituutsterreinen van St. Anna (gedeeltelijk middels wijzigingsbevoegdheid) en St. Joseph en Sleydal);
 - * toegenomen milieuzorg.

Doel van het plan is om gedurende de planperiode van 10 jaar te beschikken over één actueel en effectief beleidsinstrument, waarin:

- het huidig gebruik van gronden en opstallen zo goed mogelijk positief wordt bestemd;
- passende zorg wordt gegeven aan de milieucomponenten;
- een juridisch systeem wordt gekozen, dat past in deze tijd.

1.2 Situering en planbegrenzing

De kern Heel is gelegen ten zuiden van de N 280, de verbindingsweg tussen Roermond en Weert, en ten westen van het Lateraalkanaal. Bovendien ligt ten zuiden van de kern de Rijksweg A2 en vormen Boschmolenplas, de Lange Vlieter en de Provinciale weg N273 de westelijke begrenzing. De kern Heel is centraal gelegen tussen de kernen Beegden, Grathem, Panheel en Wessem.

Het gebied wordt begrensd door:

- aan de noordzijde: de begrenzing met het bestemmingsplan "Grindwinningsgebieden" en "Waterspaarbekken Panheel";
- aan de westzijde: de begrenzing met de bestemmingsplannen "Grindwinningsgebieden" en "Boschmolenplas";
- aan de zuidzijde: de begrenzing met het bestemmingsplan "Buitengebied";
- aan de oostzijde: de begrenzing met het bestemmingsplannen "Buitengebied" en "Waterspaarbekken Panheel".

De plangrens is afgebeeld op afbeelding 1. Het als zodanig afgebakende gebied wordt in het verdere vervolg van deze toelichting aangeduid als "het plangebied".

Bij het bepalen van de planbegrenzing zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- er dient een eenduidige en herkenbare plangrens te worden getrokken;
- er wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de grenzen van recente aangrenzende bestemmingsplannen waardoor "juridische niemandslandjes" worden voorkomen;
- de bestaande perceels- en eigendomsgrenzen worden zoveel mogelijk gerespecteerd;
- er wordt zoveel mogelijk uitgegaan van het huidig gebruik van de gronden.



Afbeelding 1. Plangebied en omgeving met plangrens

1.3 Geldende plannen

In de tabel op de volgende pagina zijn de, voor het plangebied van toepassing zijnde, bestemmingsplannen opgenomen.

Naam van het bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Bestemmingsplan "Kern Heel" daarbinnen: - Wijziging "Agrarische kavel Heerbaan-Dorpsstraat" - Wijziging "Heerbaan 46"	23-01-1989	05-09-1989 (gedeeltelijk)

Naam van het bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Bestemmingsplan "Grindwinningsgebieden"	26-02-1987	20-10-1987
Bestemmingsplan "Boschmolenplas"	15-10-1996	13-05-1997 (gedeeltelijk)
Bestemmingsplan "Sleydal"	18-05-1993	14-12-1993 (gedeeltelijk)
'Algemeen bestemmingsplan Heel en Panheel"	25-05-1970	13-09-1971
Bestemmingsplan "Buitengebied"	26-10-1999	30-05-2000

Tabel 1. Geldende plannen

1.4 Opzet plantoelichting

De hoofdlijnen van beleid op landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau zijn afzonderlijk beschreven in hoofdstuk 2.

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft er in eerste instantie een terreinverkenning en inventarisatie plaatsgevonden. Op basis van de inventarisatiegegevens is het plangebied in hoofdstuk 3 inventariserend beschreven, onder meer aan de hand van functionele en ruimtelijke aspecten. Daarbij zijn tevens de beleidsdoelstellingen voor de diverse sectoren geformuleerd. Nieuwe ontwikkelingen in de vorm van inbreidingsplannen komen aan de orde in hoofdstuk 4. Bij de behandeling van de verschillende ontwikkelingen worden tevens de (milieutechnische) onderzoeken die hiertoe zijn uitgevoerd meegenomen.

In hoofdstuk 5 wordt het onderzoek naar onder meer de milieuhygiënische aspecten aan de orde gesteld. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op het Regionaal Volkshuisvestingsplan, waarin het woningbouwbeleid voor de gemeente Heel voor de komende jaren wordt weergegeven. Hoofdstuk 6 behandelt de juridische opzet van het plan. Aan de orde komen onder meer de plansystematiek en de opgenomen bestemmingen.

In hoofdstuk 7 zijn de resultaten van het (voor)overleg verwerkt. Dit betreft zowel de resultaten van de inspraak als van de advisering door de provinciale afdeling Ruimtelijke Inrichting Noord en de daarbij betrokken instanties.

Tot slot volgt in hoofdstuk 8 een kort overzicht van de bestemmingsplanprocedure.

2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

2.1 Nota Ruimte [2004]

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd worden. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

Gezien de huidige politieke ontwikkelingen rond de Nota Ruimte kunnen over de ruimtelijke beleidslijnen geen definitieve concrete uitspraken gedaan worden. De Nota ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Behandeling in de Eerste Kamer dient nog plaats te vinden.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moet komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

Met betrekking tot het economisch locatiebeleid van het rijk wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat elke regio vestigingsmogelijkheden dient te bieden voor bedrijven en voorzieningen, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van steden en dorpen. Daarbij moet voor ieder bedrijf een goede plaats worden geboden. Wat een 'goede' plaats is, kunnen provincies en WGR-plusregio's het beste zelf bepalen. Het rijk beperkt zich tot het aanreiken van een aantal regels die betrekking hebben op de gewenste basiskwaliteit. Zo hecht het kabinet eraan dat wonen en werken zoveel mogelijk vermengd worden. Ook moet gezorgd worden voor plekken waar bedrijven en voorzieningen zich kunnen vestigen die om redenen van veiligheid of hinder niet in centra of wijken passen. Verder moet aan bedrijven en voorzieningen met omvangrijke vervoersstromen ruimte worden geboden op plekken met een goede aansluiting op verschillende soorten vervoer.

2.2 Belvedere [1999]

De nota Belvedere is een beleidsnota over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Met de nota wordt gestreefd naar het sterk richtinggevend laten

zijn van cultuurhistorische identiteit voor de inrichting van de ruimte en het zorgen dat het rijksbeleid hiervoor goede voorwaarden schept. In het bijzonder wordt in de nota aandacht besteedt aan het erkennen en herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit en het versterken en benutten van deze cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten van de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland, de zogenoemde Belvedere-gebieden. De kern Heel behoort tot het Belvedere-gebied Heythuysen-Thorn.

De karakteristiek van dit gebied wordt voornamelijk gevormd door het cultuurlandschap van de rivierterras-ontginningen en het kampen- en esdorpenlandschap. Het gebied bestaat naast de Maasvallei uit een systeem van beekdalen, met daartussen oude occupatiepatronen en jonge heideontginningen. Het gehele gebied is van belang vanwege de verspreid liggende oude boerderijen in een relatief gave omgeving.

Voor het gebied bestaan een aantal beleidskansen, op de volgende gebieden:

- bestemming en beschermingsstatus: o.a. beter beschermen van de cultuurhistorische waarden in streek- en bestemmingsplannen;
- integrale gebiedsgerichte acties: o.a. kansen benutten in de uitvoering van de ruilverkaveling;
- inrichting, herstel en visualisatie: o.a. ontwikkelingen zodanig structureren dat deze de landschappelijke en cultuurhistorische hoofdstructuur van het landschap ten goede komen en erfbeplantingsprojecten;
- beheer en gebruik: o.a. instandhouden van steilranden en continueren van het beheer van kleine landschapselementen;
- onderzoek, voorlichting en erkenning; o.a. TRAP (Toeristisch recreatief archeologisch project) -route ontwikkelen voor ruilverkaveling van Land van Thorn.

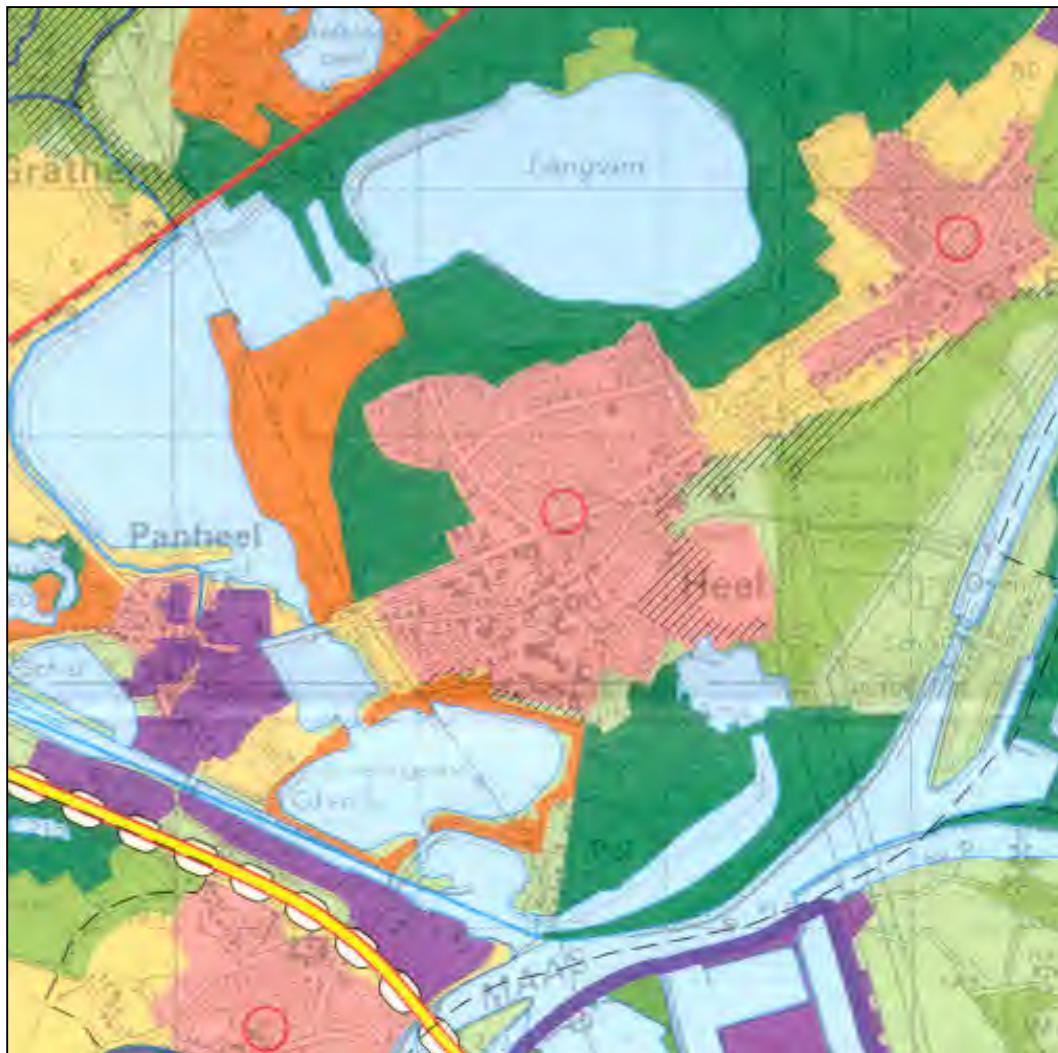
2.3 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) [2001]

Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Het POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de provincie Limburg. Dat houdt in dat het POL zowel streekplan, milieubeleidsplan, waterhuishoudingsplan, grondstoffenplan en verkeers- en vervoersplan is.

In het POL wordt Limburg verdeeld in 14 verschillende regio's, waarbij aan elke regio een eigen visie en eigen opgaven worden meegegeven. De gemeente Heel behoort tot de regio "Maasvallei West". Als belangrijkste karakteristieken voor dit gebied worden genoemd:

- Rijkdom aan aardkundige, archeologische, cultuurhistorische en natuurlijke waarden in een sterk afwisselend landschap;
- Op de grens van het Maasdal (o.a. Heel) liggen vooral kleinere kernen en kleinschalige toeristisch-recreatieve voorzieningen in een gevarieerd landschap;

- Het gebied behoort tot het kwaliteitsprofiel “Waardevolle regionale landschappen”, doel: behoud en ontwikkeling van een verbrede plattelandseconomie, bereiken en/of behouden van een hoge kwaliteit voor water, milieu en ecologie, vastleggen van rode contouren om de druk op de groene ruimte in goede banen te leiden.



Afbeelding 2. Uitsnede POL-kaart

De opgaven voor de Maasvallei West luiden:

- Open ruimte-beleid, door middel van contouren en verbetering van de omgevingskwaliteit, onder andere door het behoud van het voorzieningenniveau op regionale schaal;
- Toerisme en recreatie, versterking door het vergroten van de verblijfsmogelijkheden en het verbeteren van de samenhang tussen diverse elementen;

- Waterconservering en –retentie in samenhang met natuurontwikkeling, werken aan beekherstel, conservering en retentie waarbij rekening gehouden wordt met consequenties voor landgebruik en bebouwingsmogelijkheden.

Op de overkoepelende POL-kaart (Kaart 2, Midden) wordt de kern Heel aangeduid als “kern met nog te bepalen contour”, dit in het kader van het open ruimte-beleid. In de directe omgeving van de kern worden de volgende functies en gebiedstypen onderscheiden:

- verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen;
- ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme;
- bos- en/ of natuurgebied;
- ontwikkelingsgebied ecosystemen;
- ruimte voor veerkrachtige watersystemen;
- beekdal en laagte.

2.3.1 POL-herziening op onderdelen EHS

Op 14 oktober 2005 hebben Provinciale Staten de ‘POL-herziening op onderdelen EHS’ vastgesteld. Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg kende naast de landelijk te realiseren Ecologische Hoofdstructuur ook het ruimere begrip Provinciale ecologische structuur (PES). De EHS-gebieden in Limburg maakten daar deel van uit. Dat leidde in de praktijk tot onduidelijkheden over het gebruik van de juiste terminologie en bijbehorende beschermingsniveaus. De Provincie heeft daarom nu voor die delen van de PES die geen EHS zijn het begrip provinciale ontwikkelingszone groen (POG) geïntroduceerd. De naam PES verdwijnt hiermee. De Provincie Limburg zet naast de inspanningen om EHS-doelstellingen te realiseren, actief in op de realisatie van de POG, onder meer door programmering in gebiedsprogramma’s en jaarplannen in het kader van het gebiedsgericht plattelandsbeleid.

2.3.2 POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg

Op 24 juni 2005 is door Provinciale Staten van Limburg, door middel van het vaststellen van de ‘POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg’, het contourenbeleid ingevoerd. Het contourenbeleid beoogt enerzijds het behoud en de realisering van landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch waardevolle gebieden en anderzijds het mogelijk maken van noodzakelijk geachte ontwikkelingen van platteland en stedelijke gebieden. Om dit te realiseren worden in geheel Limburg, met uitzondering van de op de POL-kaart binnen de grens Stedelijke Dynamiek gelegen gebieden, contouren rond de kernen geïntroduceerd. In Noord- en Midden-Limburg zijn de contouren verbaal aangegeven.

Binnen de contouren moeten in principe alle “stedelijke functies” een plaats vinden. Bouwen buiten de contouren is slechts onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden vormen onderdeel van het contourenbeleid. In hoofdlijnen is het beleid

dat voor de stedelijke functies als wonen en bedrijvigheid slechts buiten de contour gebouwd kan worden, wanneer dit een kwaliteitsverbetering ter plekke en een kwaliteitsverbetering in groter verband oplevert. Met dit laatste wordt een tegenprestatie bedoeld. Deze tegenprestatie bestaat uit een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij ingezet wordt op de realisering van de POG, de 'Provinciale Ontwikkelingsruimte Groene waarden' en in Noord- en Midden Limburg op de 'Ruimte voor Ruimte' regeling. De uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen buiten de contour worden verwoord in de eerste generatie VORM (Verhandelbare Ontwikkelingsrechten Methode).

Teneinde een rode ontwikkeling buiten de contour mogelijk te maken dient in elk geval aan de volgende voorwaarden te zijn voldaan:

- a. De ontwikkeling is op basis van een reguliere planologische afweging toelaatbaar op de betreffende plek;
- b. De ontwikkeling vindt plaats aansluitend aan de bestaande of verbale contour of binnen een lint of cluster, met uitzondering van landgoederen (Rood voor Groen);
- c. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het aanwezige basiskapitaal;
- d. Ter plekke worden zodanige maatregelen genomen dat er sprake is van een goede landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische inpassing;
- e. De ontwikkeling levert een bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de kwaliteiten van het gebied in groter verband. Bedoelde kwaliteitsverbetering dient – zo mogelijk ingekaderd via een intergemeentelijke/ regionale aanpak- gericht te zijn op de realisatie van de POG;
- f. Voor zover het Zuid-Limburg betreft gaat het niet om grootschalige ontwikkelingen maar richt zich op het oplossen van knelpunten, het bieden van kansen en meer ruimte voor maatschappelijk belangrijke ontwikkelingen;
- g. In Noord- en Midden-Limburg geldt – in afwijking van het gestelde onder e - het uitgangspunt dat woningbouwontwikkelingen buiten de verbale contouren voorlopig een bijdrage leveren aan het project Ruimte voor Ruimte. Immers via Ruimte voor Ruimte zijn al kwaliteitsbevorderende maatregelen uitgevoerd (sloop van stallen in het kader van RBV1 en 2). Indien het project Ruimte voor Ruimte is afgerond vervalt dit en kunnen andere kwaliteitsbevorderende maatregelen worden verlangd;
- h. Gedeputeerde Staten kunnen afwijken van de uitgangspunten genoemd onder e en g. Deze afwijking is mogelijk voorzover het gaat om woningbouwontwikkelingen in de sociale sector of er anderszins door de gemeente kan worden aangetoond dat de bebouwing noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit van de kern c.q. de gemeente te waarborgen. Gedeputeerde Staten zullen voorafgaand de kwaliteitscommissie om advies vragen.

2.4 Regiovisie Maasvallei-West "Tuin van Limburg" [1999]

In het kader van de totstandkoming van het POL, is een gezamenlijke ruimtelijke beleidsvisie van de zes landelijke gemeenten in de Maasvallei-West, waaronder Heel, opgesteld.

Ten aanzien van de kern Heel is hierin vastgelegd dat er bovenlokale inspanningen noodzakelijk zijn om de identiteit als "kern van nationale cultuurhistorische betekenis" uit te bouwen en volledig herkenbaar te maken.

In het algemeen is gesteld dat de kernen in de nabijheid van de Maas ervoor dienen te waken dat de bereikbaarheid van de plassen en parken het kleinschalige wegennetwerk tussen de dorpen niet overbelast.

De verzorgende bedrijven in (de kernen van) de Tuin van Limburg dienen in stand gehouden te worden. In geval van bedrijfsverplaatsing wordt een stringent beleid gevolgd. Nieuwe werkgelegenheid dient gericht te zijn op de behoefte van de Tuin.

Als gevolg van deze regiovisie en inspanningen van de zes gemeenten uit het gebied is de Tuin van Limburg in het POL aangewezen als "proefgebied". Door het ontwikkelen van nieuwe beleidssturing en -uitvoering kunnen de gemeenten lokale en regionale ontwikkelingen binnen de doelstellingen van het POL effectiever realiseren en beter op elkaar afstemmen.

2.5 Strategisch plan "Heel aangenaam" [2000]

In dit gemeentelijk strategisch plan worden voor de diverse sectoren doelstellingen en acties geformuleerd die van belang (kunnen) zijn voor de kern Heel. Er wordt onder meer ingegaan op de sectoren toerisme & recreatie, dorpscentra, verkeer, wonen en sociaal-culturele structuur. Het onderhavige bestemmingsplan vormt een uitwerking van één of meerdere punten van de voornoemde aspecten, genoemd in het strategisch plan.

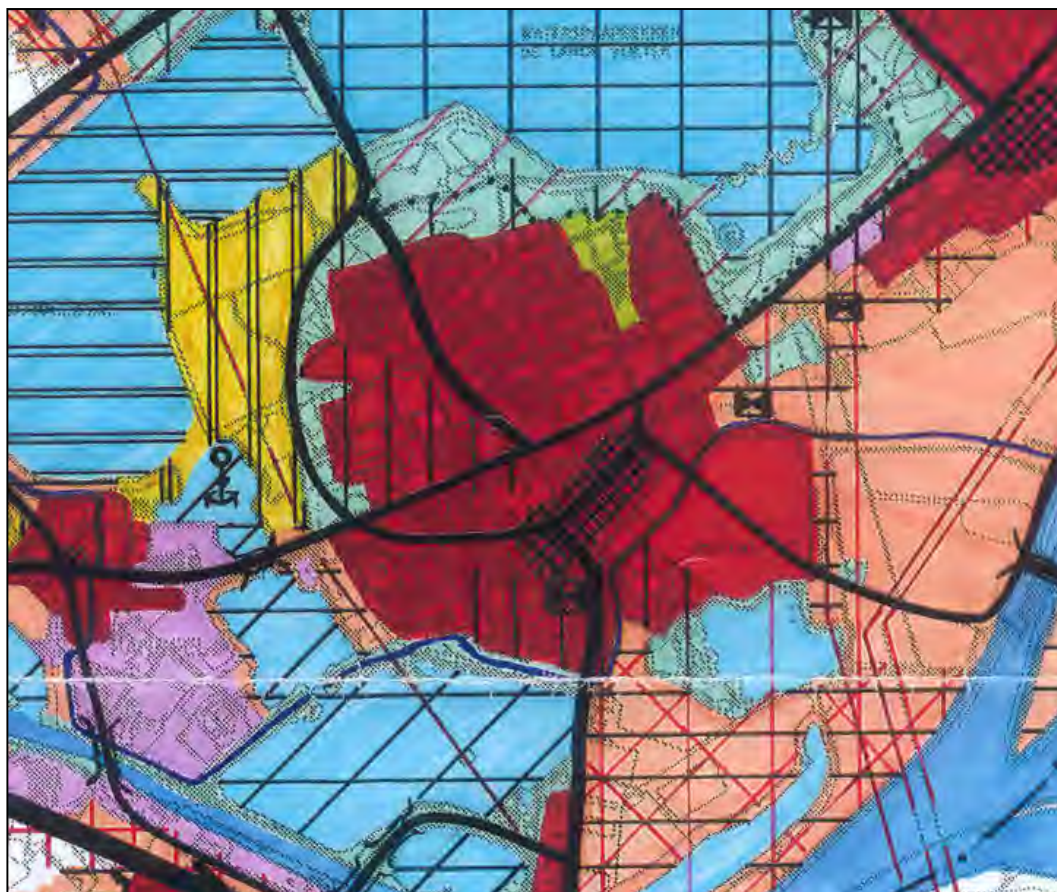
2.6 Structuurvisie Heel "Een blik op 2015; Heel onze toekomst" [2000]

Ook in deze structuurvisie worden op sectorale wijze een aantal aspecten behandeld die invloed hebben op de ontwikkeling en het functioneren van het plangebied. De belangrijkste aspecten voor de kern Heel zijn hierbij:

- Realisering van een toeristisch-recreatieve as, waarbij toeristische activiteiten gekoppeld worden aan de route. De kern Heel wordt op deze manier direct betrokken bij de activiteiten;
- Realisatie van kleine overnachtingsfaciliteiten en een verbetering van de uitstraling van de kern Heel;

- Realisatie van nieuwe aanlegplaatsen nabij de kern Heel;
- Uitbreiding van de huidige winkelveorzieningen in de Dorpsstraat te Heel;
- Woningbouwmogelijkheden door: integratie van zorginstellingen, uitbreidingsplan Sleydal, verplaatsing en nieuwe invulling van het sportpark Reutsdael, kleine inbreidingen.

Uit de kaart van de structuurvisie van Heel blijken de belangrijkste elementen in de omgeving: woningbouwmogelijkheden, natuurgebied, toeristisch-recreatieve as, toeristisch-recreatief gebied en zoekgebied sportvoorzieningen.



Afbeelding 3. Uitsnede kaart Structuurvisie Heel "Een blik op 2015, Heel onze toekomst"

2.7 Ontwikkelingsvisie voor het centrum van de kern Heel en de instellingsterreinen van St. Anna en St. Joseph [2000]

De uitbreiding van de kern Heel wordt beperkt door (fysieke) barrières. Daarom worden inbreidingslocaties steeds belangrijker. Het aanbod hiervan is echter vrij beperkt en in veel gevallen minder geschikt voor de realisatie van woningen voor bijzondere doelgroepen.

De zorginstellingen St. Anna en St. Joseph beschikken beide over grote terreinen, nabij de benodigde voorzieningen, die voor een groot deel onbebouwd zijn. Verder zijn op delen van deze terreinen de bebouwingsdichtheden reeds hoog en zijn de percelen goed ontsloten en ingericht. Ontwikkeling van woningbouw voor bijzondere doelgroepen (ouderen en zorg-/ hulpbehoevenden) op deze instellingsterreinen is dan ook voor de hand liggend. Hierbij wordt gedacht aan de volgende verdeling:

St. Anna: realisering van één woonzorgcomplex, zorgwoningen en reguliere woningen;

St. Joseph: - fase 1: realisering van zorgwoningen op het zuidelijke terrein;
- fase 2: realisering van zorgwoningen en reguliere woningen op het noordelijk terrein;
- fase 3: realisering van reguliere woningen op het zuidelijk terrein.

De bovenstaande ontwikkelingen zullen gecombineerd worden met een upgrading van het centrum.

De gewenste ontwikkelingen op de instituutsterreinen zijn uitgewerkt in verschillende inrichtingsplannen en – visies. Deze worden in hoofdstuk 4 'Nieuwe ontwikkelingen' verder beschreven.



Afbeelding 4. Huidige bebouwing van St. Joseph aan de Heerbaan

2.8 Gemeentelijk verkeersveiligheidsplan/ verkeerscirculatieplan [2001]

Dit plan is onderverdeeld in een beleidsplan en een Meerjaren Uitvoeringsprogramma. Het doel van het verkeersveiligheidsplan is om, rekening houdend met de visie van de gemeente op het gebied van leefbaarheid (groene gemeente), systematisch een samenhangend beleid te formuleren waarin alle aspecten integraal zijn verwerkt en het opstellen van een daarop gebaseerd uitvoeringsprogramma.

Inhoudelijk dient het aantal verkeersslachtoffers teruggebracht te worden, dienen de functie en de vormgeving van wegen op elkaar afgestemd te worden, moet het verkeersonderwijs en de voorlichting worden gehandhaafd/ verbeterd en dienen klachten goed behandeld te worden, waardoor de dreiging van het verkeer vermindert.



Afbeelding 5. Rustige woonstraten met een pleintje, Dorpsstraat

Uit het Verkeersveiligheidsplan (VVP) blijkt dat de meeste ongelukken gebeuren op kruisingen. Dit zijn eveneens de locaties die in de meeste gevallen tot onveilige gevoelens leiden. Van de 26 subjectief onveilige kruisingen bevinden zich er 9 in de kern Heel. Om een duurzaam veilig Heel te creëren dient speciale aandacht geschonken te worden aan de netwerkstructuur, 30 km-zones en 60 km-zones. Hiertoe is het Meerjaren Uitvoeringsprogramma opgesteld. Dit geeft aan welke maatregelen op

welk moment tegen welke kosten dienen te worden uitgevoerd. Prioritaire projecten in het plangebied zijn aanpassing van de verblijfsgebieden Daalzicht en Sleydal (i.k.v. 30 km-zones), aanpassing Mgr. Savelbergweg (i.k.v. 60 km-zones) en aanpassing van enkele gebiedsontsluitingswegen en kruispunten. Hiervan zijn de 30 en 60 km-zones reeds gerealiseerd. Ten behoeve van de verblijfsgebieden wordt in de kern Heel nog aandacht gevraagd voor een drietal punten:

- Kruispunt Rector Driessenstraat – Dorpsstraat
- Kruispunt Dorpsstraat – Mgr. Savelbergweg
- Wegvak Dorpsstraat.

2.9 Gemeentelijke monumentenlijst [1997]

Uit de, in 1997 opgestelde, gemeentelijke monumentenlijst blijkt dat de kern Heel 8 Rijksmonumenten en 8 gemeentelijke monumenten bezit. Voor deze panden gelden een aantal specifieke regels en voorwaarden. Voor de Rijksmonumenten zijn andere voorwaarden van toepassing dan voor gemeentelijke monumenten. Deze zijn echter allen gericht op het beschermen van de karakteristieke staat van het pand en bieden tevens (financiële) mogelijkheden om het noodzakelijke onderhoud van het pand mogelijk te maken.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar § 3.6.



3. INVENTARISATIE EN BELEIDSDOELSTELLINGEN

3.1 Inleiding

Op basis van de inventarisatie en terreinverkenning wordt het plangebied in dit hoofdstuk sectoraal beschreven. Met de, in hoofdstuk 2 beschreven, hoofdlijnen van beleid als basis worden tevens de beleidsdoelstellingen (en daarmee ook de visie voor het plangebied) voor de komende tien jaar (planperiode) op bestemmingsplan-niveau weergegeven. Het beleid is steeds aan het eind van de beschreven sector *cur-sief* opgenomen.

3.2 Korte historische schets

Heel is in de Romeinse tijd gesticht op het overgangsgebied van het stroomgeuldal (waar thans de Sleybeek ligt) naar de vruchtbare hogere gronden, die zich als een krans ten noord-westen van de huidige bebouwde kom uitstrekten. Daarbuiten begonnen de hogere zandgronden van het middenterras van de Maas, afgewisseld met moerasachtige vennen.



Afbeelding 6. R.K. Kerk - St. Stephanus

De nederzetting Heel bestaat van oudsher uit een straatdorp, met enkele bijzondere stichtingen: de Kerk met omliggend kerkhof, het kasteel Heel en de heerboerderij Nederhoven.

Bij bestudering van de tranchotkaart van 1890 uit de Historische Atlas van Limburg valt op dat de, nu nog steeds aanwezige regionale verbindingsweg (Heerbaan), reeds aanwezig was aan de "droge" kant van het oude dorp. Verder zijn er op deze kaart, naast de Dorpsstraat met zijn lintbebouwing, twee brinkvormige pleinen te onderscheiden; op die locaties liggen thans het pleintje bij de afslag Mgr. Savelbergweg en het Wilhelminaplein. De tuinen vanaf de Dorpsstraat zijn over het algemeen diep en aaneengesloten. Bovendien loopt er reeds een dwarsverbinding naar de Heerbaan (ter plaatse van het toenmalige klooster en de huidige Rector Driessenstraat).



Afbeelding 7. Heel en omgeving in 1840

De gemeente Heel is bij de herindeling van 1991 ontstaan uit de voormalige gemeenten Heel en Panheel, Beegden en Wessem. In de loop van de twintigste eeuw is Heel uitgegroeid tot een forensenkern rondom twee grote instellingen, St. Anna en

St. Joseph. De kloosterorden, die in eerste instantie de zorg voor gehandicapte kinderen op zich namen, stammen uit het eind der 19^e eeuw. Deze kloosterorden hebben zich in de loop der tijd ontwikkeld tot de huidige instellingen St. Joseph en St. Anna. Wat bebouwing betreft kan hieraan nog worden toegevoegd dat het oorspronkelijke klooster van St. Anna is opgericht rondom een 14^e eeuwse kasteel.

3.3 Functionele aspecten

3.3.1 Bevolking en wonen

Het totale aantal inwoners van de gemeente Heel bedroeg op 1 januari 2005 8.333 personen. Het aantal woningen in de kernen Heel en Panheel gezamenlijk bedroeg op dat moment 1.491 stuks. Het totaal aantal woningen in de gemeente Heel bedroeg op 1 januari 2005 3.094 stuks. De gemeente is in z'n geheel 2.536 ha groot, waarvan een oppervlak van 600 ha in beslag wordt genomen door binnenwater.



Afbeelding 8. Socio-woningen aan de Panheelderweg

Het plangebied bevat overwegend vrijstaande- en halfvrijstaande bebouwing in twee bouwlagen. De oudste bebouwing, in de vorm van lintbebouwing, bevindt zich

langs de Dorpsstraat. Karakteristiek aan deze oudste bebouwing is het feit dat er verscheidene boerderijpanden deel van uitmaken, welke duiden op het agrarisch verleden van Heel. Vanuit de oude lintbebouwing heeft de woningbouw zich geleidelijk aan in noordelijke richting uitgebreid. De noordelijke richting was overigens de enig mogelijke richting om uit te breiden, vanwege de aanwezigheid van de instituutsterreinen St. Anna en St. Joseph. De laatst gerealiseerde 'grote' woninguitbreidingen hebben plaatsgevonden op het terrein "Klein Bethlehem" (Meester Delhoofdenstraat) en in de 1^e, 2^e en 3^e fase van het plan "Sleydal".

Afbeelding 9. Bebouwing met hoge bouwlagen aan de Dorpsstraat



Thans bestaan er plannen ten behoeve van woningbouw op de beide instituutsterreinen. Tevens zullen er belangrijke veranderingen plaatsvinden in het centrum en wordt de 4^e fase van Sleydal mogelijk gemaakt. Voor een nadere toelichting op deze mogelijke ontwikkelingslocaties wordt verwezen naar hoofdstuk 4 "Nieuwe ontwikkelingen".

Daarnaast zijn er binnen het plangebied nog enkele inbreidingsmogelijkheden met een beperkte capaciteit aanwezig. De geldende bouwrechten binnen de kern, zoals die in de vigerende bestemmingsplannen opgenomen zijn, worden, voor zover mogelijk, overgenomen.

Gestapelde woningen (4 bouwlagen) komen in de kern Heel slechts voor aan de Dorpsstraat.

De bouwtechnische kwaliteit van de woningen is over het algemeen goed te noemen.

Beleidsdoelstellingen

- *Geldende bouwrechten voor zover niet gelegen binnen een milieucirkel worden gerespecteerd, tenzij deze stedenbouwkundig niet aanvaardbaar worden geacht;*
- *Nieuw te realiseren gevoelige functies (o.a. woonfunctie) binnen milieucirkels worden niet toegestaan;*
- *Conform het provinciaal beleid dienen voor woningbouw eerst de inbreidingsmogelijkheden te worden benut;*
- *De enige uitbreidingen van grotere omvang die in het bestemmingsplan worden opgenomen betreffen de 3^e en 4^e fase van het plan "Sleydal" en de plannen voor de instituutsterreinen St. Anna en St. Joseph en het centrum (zoals verwoord in het Centrumplan).*



Afbeelding 10. Woonhof

3.3.2 Bedrijvigheid

Bedrijvigheid wordt hier opgevat in de meest brede zin van het woord. Bedoeld wordt niet alleen ambachtelijke- en industriële bedrijvigheid maar ook bijvoorbeeld

agrarische bedrijvigheid, detailhandel, horeca en dienstverlenende bedrijvigheid. In bijlage 1 is de voorkomende bedrijvigheid opgenomen, onderscheiden naar soort bedrijf en milieucategorie.

Uitgangspunt is dat aanwezige (levensvatbare) bedrijven goed kunnen functioneren. Hiertoe dient onder meer rekening gehouden te worden met eventuele uitbreidingsmogelijkheden. In het bestemmingsplan worden de bouwkavels opgenomen en vastgelegd, waarbij rekening gehouden wordt met enerzijds het bedrijfseconomisch belang en anderzijds het milieuhygiënisch belang.

Naast de, in de tabel opgenomen bedrijven, komen er in het plangebied ook een aantal aan-huis-gebonden beroepen voor (bedoeld wordt het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief, adviserend, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen gebied.). Het betreft hier onder andere een atelier, praktijk voor fysiotherapie, enkele pedicures etc. Deze aan-huis-gebonden beroepen worden binnen de woonbestemming geregeld. Voor zover er in woonpanden een aan-huis-gebonden beroep of een ondergeschikte vorm van bedrijvigheid (het wonen blijft hoofdfunctie) wordt uitgeoefend, behouden deze panden hun woonbestemming.

Beleidsdoelstellingen

- *De aanwezige (levensvatbare) bedrijven worden positief bestemd. Van de bedrijven die volgens de huidige normen niet meer als levensvatbaar aangemerkt kunnen worden zal, na overleg, de bedrijvenbestemming gewijzigd worden ten behoeve van de woonfunctie;*
- *Bij het bepalen van uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijven worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:*
 - * ze mogen de schaal van het plangebied niet te boven gaan;*
 - * de uitbreiding dient uit milieuhygiënisch oogpunt (aanvaardbaar woonmilieu) inpasbaar te zijn;*
 - * de bedrijfsbelangen (ruimte voor het bedrijf) dienen te worden meegewogen;*
- *Nieuw te realiseren gevoelige functies (o.a. woonfunctie) binnen milieucirkels worden niet toegestaan;*
- *Indien ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar, kan in combinatie met het wonen kleinschalige bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 en/ of een aan-huis-gebonden beroep¹ binnen het plangebied worden toegestaan.*

¹ Bedoeld wordt het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief, adviserend, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen gebied.

3.3.3 Verkeer en openbaar vervoer

De belangrijkste doelstellingen voor verkeer en openbaar vervoer komen voort uit het gemeentelijk verkeersveiligheidsplan/ verkeerscirculatieplan (zie § 2.7).

De belangrijkste wegen in de verkeersstructuur van de kern zijn de Dorpsstraat, de Panheelderweg, de Wessemerweg en de Heerbaan (doorgaande wegen). Verder zijn ook Daalzicht, de Pater Dr. Neyenstraat/ Boslaan, de Doormanweg, de Julianastraat, de Rector Driessenstraat, de Oosterveldstraat en de Sportparklaan van belang (buurontsluitingswegen). Deze wegen zorgen voor de primaire ontsluiting van de kern. Met name de Heerbaan heeft een dominante verkeersfunctie. Deze weg vormt de belangrijkste verbindingsweg tussen de kernen Panheel, Heel en Beegden. In noord-zuidrichting vervult Daalzicht een belangrijke functie, vanwege de aansluiting op de Provinciale weg N273, ten noorden van de kern Heel. In de nabije toekomst zal deze verbinding tussen kern Heel en de N273 overgenomen worden door de, ten westen van de kern lopende, Schutteheide.

De overige wegen zijn overwegend woonstraten die aantakken op genoemde "hoofdwegen" en enkel dienen ter ontsluiting van de daaraan gelegen woningen. Deze wegen zullen op langere termijn worden ingericht als verblijfsgebieden.

De kern Heel is aangesloten op de busverbinding tussen Weert en Roermond. De halteplaatsen bevinden zich aan de Heerbaan.

Vrijwel alle woonstraten binnen kern Heel zijn aangewezen als 30 km-zone. Voor de doorgaande Heerbaan geldt binnen de bebouwde kom een maximumsnelheid van 50 km/ uur en buiten de bebouwde kom 80 km/ uur. Ook op de ontsluitingsweg Schutteheide/ Daalzicht geldt een maximumsnelheid van 50 km/ uur. Voor delen van de Sparrenbosweg, Nieuwstraat en Mgr. Savelbergweg geldt een maximumsnelheid van 60 km/ uur.

Het uitbreidingsgebied Sleydal is geheel ingericht als 30 km-zone. Alleen de ontsluitingsweg Osen is een 60 km-zone. Als gevolg van de bepalingen uit de Wet Geluidhinder geldt voor deze weg een onderzoeksplichtige zone van 250 meter.

Beleidsdoelstelling

Het streven is erop gericht om:

- *De stroomfunctie van voornamelijk de Heerbaan (als doorgaande weg) zoveel mogelijk te respecteren;*
- *De overige straten zoveel mogelijk verblijfsmatig in te richten (30 km-zones) met de bedoeling om een aantrekkelijk en verkeersveilig woonklimaat te doen ontstaan.*

3.3.4 Voorzieningen

Het plangebied bevat een tweetal grote zorginstellingen voor geestelijk gehandicapten, welke beide gelegen zijn aan de zuidwest-zijde van de kern.

Lokale zorgvoorzieningen zijn in de kern Heel aanwezig in de vorm van een thuiszorg-kantoor, een huisartsenpraktijk (Julianastraat) en tandartspraktijk (o.a. aan de Heerbaan en Burgerhout). Tevens is recentelijk vrijstelling verleend voor de realisering van een huisartsenpraktijk aan de Sportparklaan (kruising Julianastraat).



Afbeelding 11. Gemeentehuis aan het Raadhuysplein

Verspreid over het zuidelijk gedeelte van de kern liggen enkele onderwijsvoorzieningen. Nabij de terreinen van St. Anna en St. Joseph liggen respectievelijk een Z.M.L.K.-school en een L.O.M.-school. De basisschool ligt aan de Dorpsstraat.

De basisschool zal op korte termijn verplaatst worden naar de Sportparklaan. Hier wordt dan een Brede School gerealiseerd, bestaande uit een school, bibliotheek en peuterspeelzaal.

In het centrum van de kern liggen het gemeentehuis, de kerk, het gemeenschapshuis en de bibliotheek geconcentreerd rond het Catualiumplein. De, tot voor kort aanwezige gemeentewerf, is samengevoegd met andere locaties binnen de ge-

meente Heel en verplaatst naar de St. Antoniusstraat te Panheel. Naast deze voorzieningen beschikt de kern Heel over een sporthal aan de Sportparklaan.



Afbeelding 12. Café op de hoek Heerbaan – Rector Driessenstraat

Tot de winkelveorzieningen behoren onder andere een supermarkt, slagerij, 2 bakkerijen, drogist, elektrozaak, kledingwinkel, schoenwinkel, boekwinkel, bloemisterij, opticien, fotograaf en juwelier. De winkels liggen grotendeels geconcentreerd in het centrumgebied van de kern aan de Heerbaan en de Dorpsstraat.

Kantoren zijn in de kern Heel aanwezig in de vorm van een tweetal banken, een postkantoor, een accountantskantoor en het kantoor van een bouwbedrijf. Daarnaast liggen er in het plangebied een aantal kantoren-aan-huis.

Aan de Dorpsstraat liggen een aantal horecabedrijven, welke eveneens voornamelijk gelegen zijn in het centrumgebied van de kern aan de Heerbaan en de Dorpsstraat. Het gaat daarbij om een aantal cafés, een café/ zaal, twee cafetaria's en een chinees-indisch restaurant.

Beleidsdoelstellingen

- *Behoud van het bestaand voorzieningenniveau is wenselijk en gelet op het draagvlak ook mogelijk. Nieuwvestiging daarentegen wordt onder voorwaarden toegestaan, hetgeen met name brancheafhankelijk is;*
- *Indien ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar, kunnen kleinschalige dienstverlenende activiteiten ("praktijken aan huis") wel worden toegelaten binnen de grenzen van het plangebied.*



Afbeelding 13. Gemeenschapsruimte Stephanushof

3.3.5 Recreatie

Binnen het plangebied ligt aan de Sportparklaan het sportterrein "Reutsdael" bestaande uit twee voetbalvelden en een oefenveld. Op het terrein is tevens een tennispark aanwezig.

Aan de overzijde van de Sportparklaan bevindt zich de sporthal "Reutsdael". Deze sporthal wordt gebruikt door verschillende verenigingen en voor diverse activiteiten. Het plangebied profiteert ook van het omliggende buitengebied. De landschappelijke afwisseling en de aanwezigheid van de vele binnenwateren en het natuurgebied Beegderheide dragen hiertoe bij. De verschillende terreinen ingericht voor verblijfsrecreatie (zoals camping Heelderpeel en "Boschmolenplas") bieden de recreant de gelegenheid om langere tijd in de gemeente te verblijven. De waterrecreatie is in de gemeente Heel een zeer belangrijke vorm van recreatie, vele van de aanwezige plassen zijn hier dan ook op gericht.

Overeenkomstig de toeristisch-recreatieve visie is ook de exploitatie van bed- & breakfastfaciliteiten een gewenste ontwikkeling. Deze vorm van verblijfsrecreatie is gericht op een specifieke doelgroep.



Afbeelding 14. Speelterrein Teskenlaan

Beleidsdoelstelling

Aangesloten wordt bij het beleid uit het bestemmingsplan "Buitengebied" en het POL. Dit is gericht op bevordering van recreatie en toerisme, hetgeen echter niet ten koste mag gaan van natuur en landschap. Ook in de kernen wordt gestreefd naar het bevorderen van toerisme en recreatie waarbij bestaande kwaliteiten, als cultuurhistorische waarden en een aangename leefomgeving gerespecteerd dienen te worden.

3.4 Groenvoorzieningen

Met name in de noordelijk gelegen woonbuurten liggen (verspreid) een aantal kleine groenvoorzieningen, waarin tevens enkele speelvoorzieningen zijn aangebracht. Het terrein tussen de Ringweg en de Boslaan, is geheel als speelterrein ingericht. In het uiterste noorden en op het terrein van St. Joseph bevinden zich de grootste

groenvoorzieningen. Deze gedeelten vormen de natuurlijke overgang van de kern Heel naar het buitengebied.

Voor het overige bestaat het openbaar groen in het plangebied uit enkele kleine plantsoenen en bermbeplanting. Het overige groen, onder andere in de vorm van boomgaarden en andere begroeiing (struiken en planten) maakt onderdeel uit van de percelen/ tuinen van de woningen.



Afbeelding 16. Groenvoorzieningen temidden van het Sterplein

Beleidsdoelstelling

- *De aanwezige groenvoorzieningen dienen te worden gehandhaafd.*

3.5 Natuur en landschap

Door het zuidoostelijk gedeelte van de kern (onder andere door het woningbouwproject Sleydal) loopt, als aftakking van het Lateraalkanaal en het kanaal Wessem-Nederweert, de smalle Sleybeek. Voor het overige loopt de beek in het zuidelijk gedeelte parallel aan de plangrens en is ze geregeld in het bestemmingsplan "Buitengebied". De Sleybeek wordt gekarakteriseerd als een waterloop met een water- en/ of oevervegetatie van een botanisch goede kwaliteit.

In het Stimuleringsplan Natuur, Bos en Landschap, tevens Natuurgebieds- en Beheersgebiedsplan 'Midden-Limburg-West & Maasplassen' van de provincie Limburg

(november 2001) worden voor Heel een aantal gebieden genoemd waarvoor specifieke doelen gelden. Een aantal van deze gebieden liggen in meer of mindere mate binnen de kern Heel (het plangebied):

1. Ten noorden en westen van Heel, direct tegen de kern: "Multifunctioneel bos"; Het beleid is gericht op geïntegreerd bosbeheer, met uitvoering van kleinschalige beheersingrepen. Hierdoor zal het bos een meer multifunctioneel karakter krijgen. De bosjes ten noorden van Heel zijn relatief klein en geïsoleerd gelegen. Daarom bestaan hiervoor geen aparte natuur- en bosdoelen.
2. Ten noorden, noordoosten en noordwesten van Heel: "Heel; Plassen en directe omgeving" (deels binnen het plangebied); Deze plassen zijn ontstaan als gevolg van afgraving van zand en grind en hebben steile oevers. Het inrichtingsplan voorziet voor een groot deel in natuurontwikkeling langs de oever van de plassen. Een klein deel van het gebied heeft een agrarische functie. Het gebied behoort deels tot de Provinciale Ontwikkelingsruimte Groene waarden (POG).
3. Ten zuidwesten van de kern: "Het Polderveld" (voor een zeer beperkt deel binnen het plangebied); Een zeer beperkt deel van dit natuurgebied valt binnen de plangrenzen. De plassen binnen het gebied zijn van belang als broed- en overwinteringsgebied van moeras- en watervogels.
4. Ten oosten van Heel: "Nederhoven" (voor een zeer beperkt deel binnen het plangebied); Deze buitenplaats uit de zeventiende eeuw bestaat uit loof- en naaldbos, weilanden en oude lanen. Aandacht vooral voor de wiewaai en de open loofbossen met een gevarieerde structuur en houtwallen, parkbossen, grienden en broekbossen met hoge bomen.
5. Ten zuiden en oosten van de kern: "Maasterras Heel-Beegden-Horn" (deels binnen het plangebied); Landbouwgebied, grenzend aan natuurgebieden, gescheiden door een steilrand. Mogelijkheden voor ecologisch waardevolle houtwallen en -singels, watergangen en poelen en hagen en knotbomen.

Voor de gebieden die genoemd worden in het "Stimuleringsplan Natuur, Bos en Landschap, tevens Natuurgebieds- en Beheersgebiedsplan" geldt dat gestreefd wordt naar:

- een heldere formulering van de doeltypen per deelgebied ten aanzien van natuur, bos en landschap (landschapsdoelen zijn uitsluitend genoemd indien zij betrekking hebben op aanleg en beheer van kleine landschapselementen);
- het stimuleren van een actieve rol van andere organisaties, door duidelijk aan te geven wat de provincie ten aanzien van natuur, bos en landschap wil in een bepaald gebied of regio;

- het stimuleren van de uitvoering van acties en maatregelen die bijdragen aan de realisatie van de geformuleerde doelen;
- het bieden van een toetsingskader voor de toekenning van provinciale subsidies aangaande, natuur, bos en landschap.



Afbeelding 16. Waterwingebied ten noordoosten van de kern

Beleidsdoelstelling

Aan de hand van het “Stimuleringsplan Natuur, Bos en Landschap, tevens Natuurgebieds- en Beheersgebiedsplan” dienen de gewenste en mogelijke ontwikkelingsrichtingen voor een bepaald gebied afgetast te worden. In de waardevolle gebieden wordt op z’n minst gestreefd naar handhaving van de huidige situatie.

3.6 Beschermde en beeldbepalende panden

In onderhavig plangebied liggen zeven Rijksmonumenten, te weten aan de:

- Dorpsstraat 29 (gesloten hoeve met schaapskooi);
- Dorpsstraat 31 (bakstenen dwarshuis);
- Dorpsstraat 83 (hoeve Bovenhof);
- Dorpsstraat 86 (uitspanning “Het Witte Paard”);

- Dorpsstraat 102 (monumentale woning);
- Mgr. Savelbergweg 79 (Sint Stephanuskerk);
- Mgr. Savelbergweg 104 (Kasteel Heel).



Afbeelding 17. Kapel van het kasteel Heel

Voor zover de Rijksmonumenten langs de Dorpsstraat liggen, onderscheiden zij zich van andere panden door hun ouderdom en bijzondere ornamentiek zoals topgevels en poorten.

Andere panden in de Dorpsstraat, die evenzeer authentiek tot de oude dorpskern behoren, hebben middels de, op 16 december 1997 door de gemeenteraad vastgestelde, gemeentelijke monumentenlijst (Haegens en Hoebens, november 1997, bladnummer 320) een bescherming als gemeentelijk monument gekregen. Het gaat daarbij om de volgende panden met bijzondere kenmerken:

- Dorpsstraat 31a (voormalige langsgevelboerderij met poortboog; ensemblewaarde met rijksmonumenten Dorpsstraat 29 en 31);
- Dorpsstraat 33 (voormalige langsgevelboerderij met poortboog; ensemblewaarde met rijksmonumenten Dorpsstraat 29 en 31);
- Dorpsstraat 45 (woonhuis met stuclijsten begane grond);
- Dorpsstraat, nabij nr. 61 (Mariakapel met 5-vlaks dak en gehoekte steunberen);

- Dorpsstraat 71 (voormalige langsgevelboerderij met ellipsvormige poortboog in hoofdgebouw);
- Dorpsstraat 80 (herenhuis met stucversierde entree en ononderbroken dakvlak (exclusief schuur en bijgebouwen));
- Dorpsstraat 82 (herenhuis met stucversierde entree);
- Dorpsstraat 84 (woonhuis met bakstenen uitkragingen boven omramingen en ononderbroken dakvlak).

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat binnen de kern Heel met name de Dorpsstraat cultuurhistorische bescherming geniet. Deze bescherming wordt met name ingegeven door de aanwezige Rijks- en gemeentelijke monumenten, op basis van de Monumentenwet en de Monumentenverordening.

Beleidsdoelstelling

Ten aanzien van de rijks- en gemeentelijke monumenten aan de Dorpsstraat wordt gestreefd naar handhaving van de eenheid binnen deze straat en behoud van de identieke kenmerken van elk gebouw afzonderlijk. Voor de kerk en het kasteel wordt gestreefd naar behoud van de huidige waarden, mede in combinatie met de omliggende cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

3.7 Archeologie

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) zijn kernen niet gekarteerd. Door de bebouwingsdichtheid en de verstoring van de gronden is dit vrijwel onmogelijk. Om de archeologische verwachtingswaarde in te kunnen schatten, dient te worden gekeken naar de verwachtingswaarde in het omringende buitengebied en het gebruik van de betreffende locatie in de kern. In het landelijk gebied rond de kern Heel komen diverse verwachtingswaarden voor:

- *Ten noorden van de kern: hoge archeologische verwachtingswaarde,
- *Ten oosten van de kern: lage/ middelhoge archeologische verwachtingswaarde,
- *Ten zuiden van de kern: lage archeologische verwachtingswaarde,
- *Ten westen van de kern: hoge archeologische verwachtingswaarde.

Bij toekomstige ontwikkelingen in de kern dient dan ook vooral in het noordelijk en westelijk deel aandacht te worden geschonken aan de eventueel aanwezige archeologische waarden. Bij de verschillende ontwikkelingen (zie hoofdstuk 4) is, daar waar beschikbaar, een weergave van de resultaten van het archeologisch onderzoek opgenomen.

De gemeente heeft, in het kader van de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan, reeds overleg gevoerd met de provinciaal archeoloog aangaande de archeologische aspecten in het plangebied.

Beleidsdoelstelling

Er wordt naar gestreefd om, bij nieuwe ontwikkelingen waarbij de grond wordt geroerd, zodanig aandacht te besteden aan de mogelijke archeologische waarden in de ondergrond dat verstoring en/ of aantasting van de aanwezige waarden zoveel mogelijk wordt voorkomen.

3.8 Milieu

In Heel is de agrarische beroepsuitoefening van oudsher een belangrijke bron van bestaan geweest. In de loop van de tijd zijn echter steeds minder inwoners direct betrokken geraakt bij het agrarisch bedrijf, met als gevolg een menging van burgerwoningen met agrarische bedrijven. Van deze agrarische bedrijven zijn er thans nog slechts enkelen in bedrijf. In verband met de gewijzigde milieuhygiënische inzichten, dient aandacht naar de (gegroeide) situatie uit te gaan.

Uit het Raamplan Plattelandsontwikkeling (RPO) van de gemeente Heel blijkt dat zich binnen de kern Heel drie melk-/ vleesveehouderijen bevinden en één tuin-/ akkerbouwbedrijf. In de directe omgeving van de kern bevindt zich één tuin-/ akkerbouwbedrijf, één varkens-/ pluimveehouderij en één bedrijf uit de categorie overigen.

In het RPO wordt aangegeven dat drie ondernemers hun bedrijf willen verplaatsen omdat dit midden in een kern ligt. Deze ligging maakt bedrijfsontwikkelingen onmogelijk.

Ook bij de menging van burgerwoningen met niet-agrarische bedrijven dient voldoende aandacht besteed te worden aan het milieuhygiënische aspect.

Momenteel worden richtlijnen gehanteerd waardoor er sprake is van een zekere noodzakelijke afstand tussen (agrarische) bedrijven en woonbebouwing. Deze afstand (zonering) wordt bepaald door enerzijds de aard van het bedrijf en anderzijds door het karakter van zijn omgeving. Op basis van een inventarisatie van alle bedrijvigheid is een overzicht opgesteld van de bedrijven met hun milieu-afstand (zie bijlage 1). Daarbij is tevens rekening gehouden met de milieucirkels van enkele bedrijven, welke in het buitengebied zijn gelegen, maar waarvan de milieucirkel tot binnen het onderhavige plangebied reikt. De milieucirkels leveren geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkelingen in kern Heel die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt.

Ook andere relevante milieu-aspecten zijn onderzocht. Het gaat daarbij onder meer om de aspecten geluid, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid (zie hiervoor hoofdstuk 5).

Beleidsdoelstellingen

Bij de realisering van milieugevoelige bestemmingen en ter bevordering van een goed woon- en leefklimaat dient rekening gehouden te worden met de volgende milieubeperkingen:

- *milieucirkels agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid;*
- *wegverkeerslawaaï als gevolg van het verkeer op de Heerbaan;*
- *industrielawaai, als gevolg van de industrie in Panheel en langs het kanaal Wessem – Nederweert;*
- *luchtkwaliteit;*
- *externe veiligheid.*

Conform de bepalingen in de gemeentelijke bouwverordening mogen er geen bouwwerken op verontreinigde gronden worden gerealiseerd.

Bij de daadwerkelijke invulling van nieuwe bouwmogelijkheden dient de kwaliteit van de bodem door middel van een bodemonderzoek, opgesteld volgens de daarvoor geldende normen, te worden onderzocht.

3.9 Overzicht beleidsdoelstellingen

■ Bevolking en wonen

- *Geldende bouwrechten voor zover niet gelegen binnen een milieucirkel worden gerespecteerd, tenzij deze stedenbouwkundig niet aanvaardbaar worden geacht;*
- *Nieuw te realiseren gevoelige functies (o.a. woonfunctie) binnen milieucirkels worden niet toegestaan;*
- *Conform het provinciaal beleid dienen voor woningbouw eerst de inbreidingsmogelijkheden te worden benut;*
- *De enige uitbreidingen van grotere omvang die in het bestemmingsplan worden opgenomen betreffen de 3^e en 4^e fase van het plan “Sleydal”, de plannen voor de instituutsterreinen St. Anna en St. Joseph en het Centrumplan*

■ Bedrijvigheid

- *De aanwezige (levensvatbare) bedrijven worden positief bestemd. Van de bedrijven die volgens de huidige normen niet meer als levensvatbaar aangemerkt kunnen worden zal, na overleg, de bedrijvenbestemming gewijzigd worden ten behoeve van de woonfunctie;*
- *Bij het bepalen van uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijven worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:*

- * ze mogen de schaal van het plangebied niet te boven gaan;
- * de uitbreiding dient uit milieuhygiënisch oogpunt (aanvaardbaar woonmilieu) inpasbaar te zijn;
- * de bedrijfsbelangen (ruimte voor het bedrijf) dienen te worden meegewogen;
- Nieuw te realiseren gevoelige functies (o.a. woonfunctie) binnen milieucirkels worden niet toegestaan;
- Indien ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar, kan in combinatie met het wonen kleinschalige bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 en/ of een aan-huis-gebonden beroep² binnen het plangebied worden toegestaan.

■ Verkeer en openbaar vervoer

- De stroomfunctie van voornamelijk de Heerbaan (als doorgaande weg) zoveel mogelijk te respecteren;
- De overige straten zoveel mogelijk verblijfsmatig in te richten (30 km-zones) met de bedoeling om een aantrekkelijk en verkeersveilig woonklimaat te doen ontstaan.



Afbeelding 18. Horecavoorzieningen aan de Dorpsstraat¹

² Bedoeld wordt het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief, adviserend, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen gebied.

■ Voorzieningen

- *Behoud van het bestaand voorzieningenniveau is wenselijk en gelet op het draagvlak ook mogelijk. Nieuwvestiging daarentegen wordt onder voorwaarden toegestaan, hetgeen met name brancheafhankelijk is;*
- *Indien ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar, kunnen kleinschalige dienstverlenende activiteiten ("praktijken aan huis") wel worden toegelaten binnen de grenzen van het plangebied.*

■ Recreatie

Aangesloten wordt bij het beleid uit het bestemmingsplan "Buitengebied" en het POL. Dit is gericht op bevordering van recreatie en toerisme, hetgeen echter niet ten koste mag gaan van natuur en landschap. Ook in de kernen wordt gestreefd naar het bevorderen van toerisme en recreatie waarbij bestaande kwaliteiten, als cultuurhistorische waarden en een aangename leefomgeving gerespecteerd dienen te worden.

■ Groenvoorzieningen

De aanwezige groenvoorzieningen dienen te worden gehandhaafd.

■ Natuur en Landschap

Aan de hand van het "Stimuleringsplan Natuur, Bos en Landschap, tevens Natuurgebieds- en Beheersgebiedsplan" dienen de gewenste en mogelijke ontwikkelingsrichtingen voor een bepaald gebied afgetast te worden. In de waardevolle gebieden wordt op z'n minst gestreefd naar handhaving van de huidige situatie.

■ Beschermd en beeldbepalende panden

Ten aanzien van het rijks- en gemeentelijke monumenten aan de Dorpsstraat wordt gestreefd naar handhaving van de eenheid binnen deze straat en behoud van de identieke kenmerken van elk gebouw afzonderlijk. Voor de kerk en het kasteel wordt gestreefd naar behoud van de huidige waarden, mede in combinatie met de omliggende cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

■ Archeologie

Er wordt naar gestreefd om, bij nieuwe ontwikkelingen waarbij de grond wordt geroerd, zodanig aandacht te besteden aan de mogelijke archeologische waarden in de ondergrond dat verstoring en/ of aantasting van de aanwezige waarden zoveel mogelijk wordt voorkomen.

■ Milieu

Bij de realisering van milieugevoelige bestemmingen en ter bevordering van een goed woon- en leefklimaat dient rekening gehouden te worden met de volgende milieubeperkingen:

- *milieucirkels agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid;*
- *wegverkeerslawaaï als gevolg van het verkeer op de Heerbaan;*
- *industrielawaai, als gevolg van de industrie in Panheel en langs het kanaal Wessem- Nederweert;*
- *luchtkwaliteit;*
- *externe veiligheid.*

Conform de bepalingen in de gemeentelijke bouwverordening mogen er geen bouwwerken op verontreinigde gronden worden gerealiseerd.

Bij de daadwerkelijke invulling van nieuwe bouw mogelijkheden dient de kwaliteit van de bodem door middel van een bodemonderzoek, opgesteld volgens de daarvoor geldende normen, te worden onderzocht.

4. NIEUWE ONTWIKKELINGEN EN ACTUALISERING

4.1 Nieuwe ontwikkelingen

4.1.1 "Sleydal 3e en 4e fase"

De 3^e en 4^e fase van de woninguitbreiding Sleydal vormt het vervolg op de 1^e en 2^e fase die, middels een afzonderlijke bestemmingsplan ("Sleydal" vastgesteld d.d. 18-05-1993 en goedgekeurd d.d. 14-12-1993) reeds in een eerder stadium zijn geregeld. Fase 1 van het woningbouwplan Sleydal is reeds geheel gerealiseerd en op dit moment is de bouw bezig van fase 2. Tevens is reeds een start gemaakt met de realisering in het kader van de fases 3 en 4. Deze beide fases worden op dit moment gerealiseerd middels vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO.

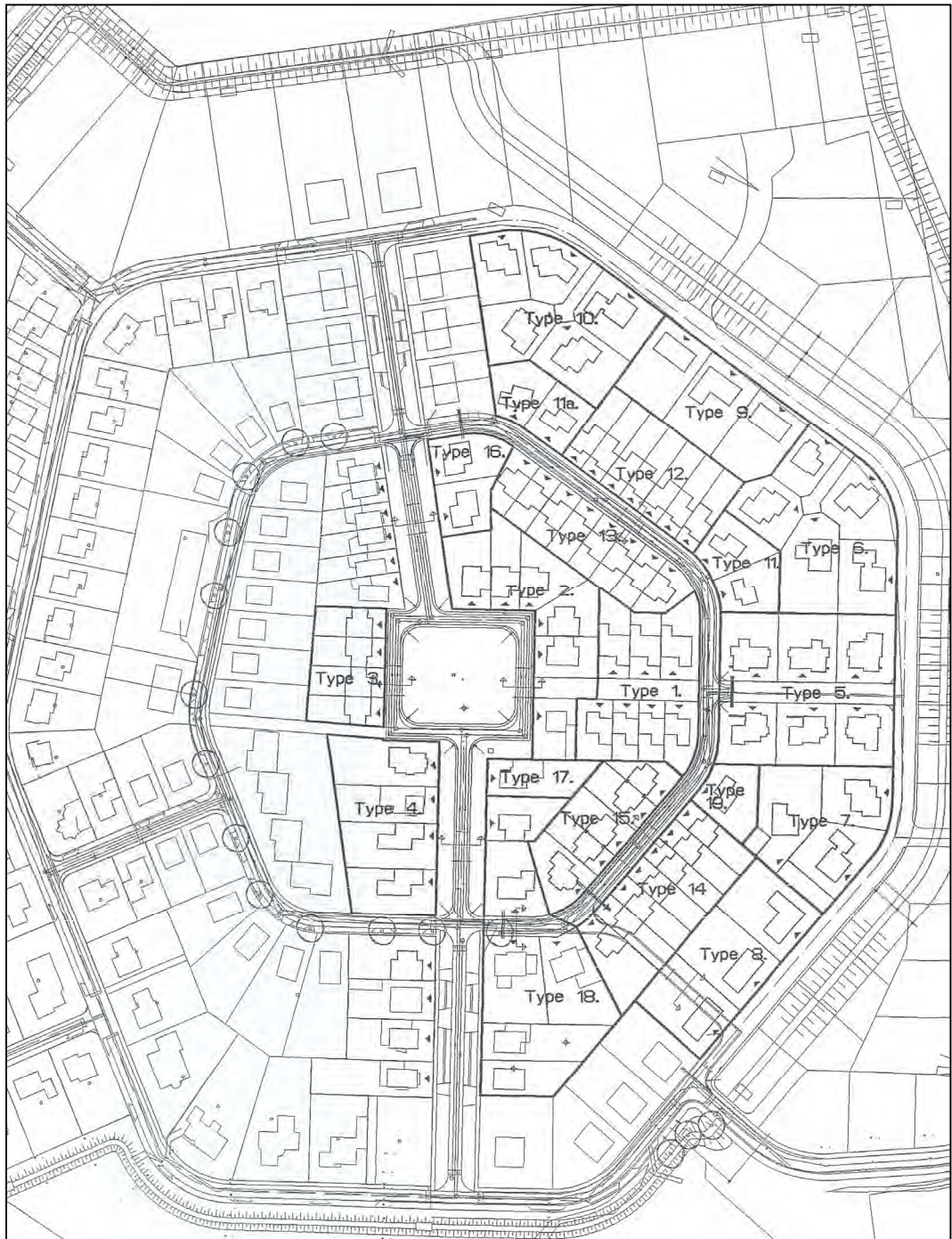
Op basis van afspraken omtrent de 3^e en 4^e fase van het plan "Sleydal" (over onder andere het bouwtempo en de exploitatie) tussen de gemeente en de Sleydal B.V., zijn de 3^e en 4^e fase in voorliggend bestemmingsplan meegenomen.

De 3^e en 4^e fase van de uitbreiding Sleydal zijn onderverdeeld in een 19-tal verschillende bebouwingstypen. In totaal worden in deze fasen 95 woningen gerealiseerd. De verdeling van de woningtypen is weergegeven in afbeelding 19.

De westzijde van het 'middengebied' wordt verder ingevuld met huurwoningen en vrijstaande woningen. De huurwoningen worden uitgevoerd in minimaal 2 bouwlagen met kap, bij de vrijstaande woningen mag de goothoogte minimaal 3 en maximaal 6 meter bedragen, met een nok van maximaal 12 meter.

Op de oostzijde van het 'binnenterrein' wordt voornamelijk gestreefd naar moderne, strakke bouwstijlen. Afwisselend zijn één en twee bouwlagen toegestaan, en wel of geen schuine dakafdekking. Speciale aandacht gaat in een aantal gevallen uit naar de voorgevelopbouw. Alleen voor de woningen in deelgebied 5 (zuidoostzijde van dit deel van het binnenterrein) wordt gestreefd naar een klassiekere bouwstijl (moderne jaren '30 stijl) met grote steile daken.

In het noordoostelijk deel van de buitenring worden voornamelijk vrijstaande woningen gerealiseerd. De meeste van deze woningen dienen verplicht met een kap te worden afgedekt. De maximale nokhoogte verschilt echter per deelgebied. Naast de vrijstaande woningen worden in dit deelgebied een aantal geschakelde woningen gerealiseerd. Deze woningen bestaan uit 1 of 2 bouwlagen en worden allen met een kap afgedekt.



Afbeelding 19. Gewenste indeling woningtypen Sleijdal 3^e en 4^e fase

De zuidoostzijde van de buitenring wordt voornamelijk bebouwd in de 4^e fase. Dit gebied wordt ingevuld met vrijstaande en geschakelde woningen. Belangrijkste element voor dit gebied is de mogelijkheid om de woningen uit te voeren zonder kap.

Het middendeel van de buitenring (oostzijde) wordt eveneens ingevuld in de 4^e fase. Hier worden vrijstaande woningen gerealiseerd, waarbij het hoofdgebouw voor 40% uit twee bouwlagen mag bestaan. De maximale goothoogte en maximale kap-hoogte van deze woningen bedraagt 6 meter.

Bodemonderzoek

Ten behoeve van de 3^e fase van de uitbreiding Sleydal is door Kragten een verken-nend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn verwoord in de rapportage 'Sleydal BV, Bestemmingsplan Sleydal (fase 3) – Verkennend bo-demonderzoek conform NEN 5740' (Kragten, 2 juli 2003). De conclusies van dit on-derzoek luiden als volgt:

a. Zintuiglijk

De bodem van de locatie bestaat tot een diepte van circa 2,0 m –mv overwegend uit zwak tot sterk grindig, matig fijn tot matig grof zand. Hieronder bevindt zich tot circa 5,0 m –mv zwak grindig, matig fijn tot matig grof zand. Aan het oppervlak zijn plaatselijk puinresten aangetroffen. In de bodem zijn geen bodemvreemde bijmen-gingen aangetroffen. Het grondwater is aangetroffen op een diepte variërend van 2,7 tot 3,2 m – mv.

b. Chemisch

In de grond (tot 2 m –mv) van de locatie zijn geen verhoogde gehalten aan veront-reinigende stoffen conform het pakket NEN 5740 'grond' aangetoond. Het grond-water is plaatselijk licht verontreinigd met cadmium, nikkel of zink.

Uit deze conclusies volgt dat, gelet op de (waarschijnlijke) oorzaak van de verontrei-niging in het grondwater, de diepte van het grondwater (circa 3 m –mv) en het toe-komstig grondgebruik voor woningbouw, de aangetoonde verontreinigingen naar mening van Kragten geen belemmering vormen voor de voorgenomen bouwplan-nen.

Ten behoeve van de 4^e fase Sleydal is een bodemonderzoek uitgevoerd door Krag-ten (Sleydal BV, Bestemmingsplan Sleydal, fase 4. Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740. 29 augustus 2005). De aanbevelingen naar aanleiding van dit on-derzoek luiden als volgt:

"De milieukundige kwaliteit van de bodem van fase 4 van het bestemmingsplan Sleydal vormt ons inziens geen belemmering voor de toekomstige woonbestemming c.q. voor het verlenen van een vergunning voor de bouw van woonhuizen.

In de grond zijn geen gehalten aangetoond hoger dan de streefwaarden of hoger dan de Bodemgebruikswaarden voor wonen met tuin of intensief gebruikt (open-baar) groen.

De lichte verontreiniging met tolueen die plaatselijk in het grondwater is aange-toond behoeft ons inziens geen belemmering te vormen voor de woningbouw.

Gelet op de mate van verontreiniging en de diepte van het grondwater ten opzichte van het maaiveld vormt de verontreiniging geen directe bedreiging voor het gebruik voor wonen met tuin. Het gebruik van het grondwater als drinkwater voor huisdieren wordt evenwel ontraden. Aan het gebruik van het grondwater voor beregening zijn echter geen risico's verbonden."

De kwaliteit van de bodem legt dan ook geen belemmeringen op aan de realisatie van de 4^e fase van Sleydal.

De gemeente Heel onderschrijft bovenbeschreven uitkomsten van het bodemonderzoek. Met betrekking tot de lichte toluëenverontreiniging in het grondwater wordt door de gemeente opgemerkt dat in en in de directe nabijheid van de wijk Sleydal in het verleden geen bodemverontreinigende handelingen hebben plaats gevonden. Het terrein is nooit bebouwd geweest en veelal gebruikt voor agrarische en natuur doeleinden. Er zijn derhalve dan ook geen directe bronnen aanwezig die deze verontreiniging hebben kunnen veroorzaken. Er is derhalve sprake van een diffuse verontreiniging.

Watertoets

Sleydal 3^e fase

Waterschap Peel en Maasvallei

Door het waterschap Peel en Maasvallei is op 5 oktober 2004 een positief wateradvies afgegeven voor de ontwikkeling Sleydal 3^e fase. Het positieve wateradvies is, blijkens de brief van het waterschap, voornamelijk ingegeven door het reeds aanwezige verbeterd gescheiden stelsel, waarbij het hemelwater geloosd wordt op de Sleybeek.

Rijkswaterstaat directie Limburg

Gezien de ligging van het gebied Sleydal 3^e fase achter de bestaande kade én de reeds afgegeven vergunning ingevolge de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (14 augustus 2001) wordt door Rijkswaterstaat in haar brief van 20 april 2004 aangegeven dat zij geen aanvullende opmerkingen heeft. Met de ontwikkeling van de 3^e fase wordt dan ook ingestemd.

Sleydal 4^e fase

Waterschap Peel en Maasvallei

Door het waterschap Peel en Maasvallei is op 27 september 2005 een positief wateradvies afgegeven voor de ontwikkeling Sleydal 4^e fase. Aangegeven wordt dat het waterschap kan instemmen met de wijze waarop geïnfiltreerd wordt, alsmede met de dimensionering van het aan te leggen systeem. Verder verzoekt het waterschap om geen chemische onkruidbestrijdingsmiddelen te gebruiken en het toepassen van wegzout tot een minimum te beperken.

Rijkswaterstaat, directie Limburg

Door Rijkswaterstaat is op 14 november 2005 een positief afgegeven voor de ontwikkeling van Sleydal 4^e fase. Dit positieve advies wordt ingegeven door de ligging van het plan achter de bestaande kade en de verleende vergunning in het kader van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken.

Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de realisatie van de ontwikkeling Sleydal 3^e en 4^e fase zijn in zijn geheel voor rekening van de ontwikkelaar. Ook voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid.

Woningbouwcijfers

In de 3^e fase van het project Sleydal worden 39 woningen gerealiseerd. In de 4^e fase wordt uitgegaan van realisatie van 56 woningen. De realisatie van deze woningen is als zodanig opgenomen in het geldend Regionaal Volkshuisvestingsplan. Voor de realisatie van de projecten zijn dan ook voldoende woningbouwcontingenten beschikbaar. De woningbouwplannen worden meegenomen in de opvolger van het RVP, de Regionale Woonvisie.

Verkeer & ontsluiting

Het project Sleydal wordt vanaf de kern Heel ontsloten door de weg Sleydal. Binnen het gebied Sleydal vormen Broekbeemden en Heerepad de twee belangrijkste schillen. De Burgemeester Bongaartslaan ontsluit Sleydal in noord-zuidelijke richting. Alle wegen in het gebied zijn opgezet en ingericht als 30 km-zone. Er is dan ook sprake van rustige woonstraten. Vrijwel alle woningen in het gebied beschikken over meerdere parkeergelegenheden op eigen terrein (garage en oprit). Het parkeren op de openbare weg is hiermee slechts gering.

Geluidhinder wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder hebben in principe alle wegen een geluidszone, tenzij:

- op grond van een vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt;
- het gaat om woonerven en om wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

In het gebied Sleydal bedraagt de maximumsnelheid overal 30 km/ uur. In het gebied is dan ook geen sprake van een geluidszone, waardoor de invloed van het wegverkeerslawaaï niet getoetst hoeft te worden.

Archeologie

Blijkens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden geldt voor het gebied Sleydal een lage archeologische verwachtingswaarde. Daarnaast zijn er in of in de omgeving van het gebied geen archeologische monumenten bekend. Blijkens de provinciale beleidslijnen is als gevolg van bovenstaande eigenschappen van het gebied een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Afweging Sleijdal 3^e en 4^e fase

De gemeente streeft naar de realisering van de 3^e en 4^e fase van Sleijdal als uitbreidingslocatie van de kern Heel. Blijkens bovenstaande conclusies van de onderzoeksaspecten bestaan er geen belemmeringen voor de realisatie van de 3^e en 4^e fase van Sleijdal. De ontwikkeling van de 3^e en 4^e fase Sleijdal wordt dan ook opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

In de, nog niet in detail uitgekristalliseerde, bovenbeschreven plannen voor de verdere ontwikkeling van Sleijdal is tevens rekening gehouden met de aspecten welke in onderhavig bestemmingsplan niet (rechtstreeks) juridisch geregeld kunnen worden, zoals uitzicht, privacy en beeldkwaliteit. Deze zaken in acht nemende is van gemeentewege in redelijkheid besloten om tot de ontwikkeling en planologisch-juridische regeling van bovenbeschreven plannen over te gaan.

4.1.2 Instituutsterreinen

In het kader van het reïntegratiebeleid (zie paragraaf 5.2.2) heeft de gemeente Heel van de provincie toestemming gekregen voor de bouw van 275 zorgwoningen op de voormalige instituutsterreinen St. Anna en St. Joseph. De contingenten voor deze woningen zijn opgenomen in de opvolger van het RVP, de Regionale Woonvisie. Een deel van de te realiseren woningen is gelegen buiten de grens van de bebouwde kom, en daarmee buiten de contour. Voor deze ontwikkelingen gelden dan ook de bepalingen uit de VORM (zie ook § 2.3.2). De betreffende locaties zijn desondanks geschikt voor de beoogde ontwikkeling omdat de locaties grenzen aan de contour. De tegenprestatie in het kader van het VORM beleid voor de nieuwe woningen worden geleverd in de vorm van een financiële bijdrage aan de Ruimte voor Ruimte regeling. Voor de vestiging van maatschappelijke functies buiten de contouren is geen tegenprestatie vereist.

De instituutsterrein vormen vanuit het verleden kenmerkende en waardevolle terreinen aan de rand van de kern. De samenhang van de bebouwing en de open ruimtes is uniek te noemen. Bij de toekomstige ontwikkeling van de instituutsterreinen wordt gestreefd naar het behouden van de waardevolle eigenschappen van de terreinen, zowel voor wat betreft de bebouwing als voor wat betreft de onbebouwde

gronden met bijvoorbeeld beplanting. Op welke wijze de definitieve afstemming tussen aanwezige karakteristieke en kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen zal plaatsvinden is op dit moment nog niet bekend omdat deze nog onvoldoende concreet zijn.



Afbeelding 20. Terrein St. Anna met bebouwing, groen en verkeersstructuur

De gewenste ontwikkelingen zijn te verdelen in een drietal gebieden:

1. St. Joseph;
2. St. Anna (met uitzondering van het kasteel);
3. Chateau Heel.

Onderstaand worden de beoogde ontwikkelingen, en de hiertoe reeds uitgevoerde onderzoeken, weergegeven.

Ontwikkeling St. Joseph

Gestreefd wordt naar een omgekeerde integratie van de bewoners van St. Joseph en de Heelse bewoners. Van de bewoners van St. Joseph zullen 36 cliënten verhuizen naar de locatie Houthemerveg. In het zuidelijk deel wordt gezorgd voor een afwisseling van zorgwoningen en particuliere woningen. Daarnaast worden bestaande voorzieningen van de zorginstelling behouden in dit gebied. De nieuwe woningen worden vormgegeven in U-vormen. Als uitgangspunt bij de vormgeving van de wo-

ningen is het 'hoeve-principe' genomen. Het karakter van de woningen is dan ook gebaseerd op de hoeves zoals die oorspronkelijk in Zuid-Limburg en het oostelijk deel van Midden-Limburg voorkwamen.



Afbeelding 21. Sociowoningen aan Daalzicht

Het plan zal worden gerealiseerd in 4 fasen, waarbij er steeds meer uitwisseling tussen functies plaatsvindt.

Allereerst worden op het zuidelijk terrein de zorgwoningen gerealiseerd, evenals een uitbreiding van het bestaande agogiek gebouw (gebouw t.b.v. welzijnswerk). Deze beide ontwikkelingen passen direct binnen het op dit moment geldend bestemmingsplan voor de locatie. Op termijn, als duidelijkheid bestaat over de mogelijkheden tot invulling van het noordelijk terrein, zal het proces van omgekeerde integratie gestalte kunnen krijgen doordat dan cliënten naar het noordelijk terrein kunnen verhuizen. Op het noordelijk terrein zal dan direct een mengeling van regulier wonen en cliënten ontstaan. Op het zuidelijk terrein wordt op deze wijze ruimte gecreëerd voor reguliere bewoning. Er wordt naar gestreefd om op het zuidelijk terrein op termijn ongeveer 12 zorgwoningen om te zetten in reguliere marktvooningen.

Bodemonderzoek

Op het terrein van St. Joseph vinden in het kader van voorliggend bestemmingsplan geen planologisch-juridische functiewijzigingen plaats. De, op korte termijn beoogde, ontwikkelingen zijn binnen de reeds geldende bestemming mogelijk. Voor de overige ontwikkelingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij de aanwezigheid van een geschikte bodemkwaliteit geldt als één van de randvoorwaarden.

In het verleden is voor een deel van het terrein van St. Joseph reeds een milieukundig (bodem-) onderzoek uitgevoerd (Milieukundig bodemonderzoek St. Joseph. Tauw, 28 juli 2003). Volledigheidshalve worden de conclusies zoals opgenomen in het door Tauw geschreven onderzoeksrapport hier overgenomen:

“Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er ons inziens geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig voor grondverzet dat zich plaats gaat vinden op het terrein. Tevens zijn er geen belemmeringen voor de geplande nieuwbouw en bestemming of het gebruik van het terrein. Deze conclusies worden getrokken op basis van onderstaande bevindingen:

- De aangetoonde gehalten in zowel boven- als ondergrond overschrijdt de referentiewaarden voor het gebied niet;
- Voor de verontreiniging waarvoor geen referentiewaarde is vastgesteld (minerale olie) kan worden gesteld dat deze zo gering is, dat nader onderzoek niet zinvol wordt geacht;
- Er bevindt zich geen puinfundering onder de bestrating;
- De dikte van de asfaltlaag op het noordelijk terreindeel bedraagt gemiddeld 11 centimeter.”

De gemeente Heel onderschrijft bovenbeschreven uitkomsten van het bodemonderzoek.

Wateraspecten

In het kader van de gewenste ontwikkelingen op het terrein van St. Joseph is een inventarisatie van de waterhuishoudkundige situatie en mogelijkheden gemaakt (Tauw, 1 oktober 2003).

In de inventarisatie wordt voornamelijk aandacht besteed aan de afkoppelingsmogelijkheden voor hemelwater. Gezien de lage grondwaterstanden en redelijke doorlatendheid van de bodem is infiltratie mogelijk. Gezien de verwachte lage verkeersbelasting ontstaat een relatief schoon verhard oppervlak. Regenwater afkomstig van deze oppervlakken kan rechtstreeks worden geïnfiltreerd. Regenwater afkomstig van oppervlakken met een groter verkeersbelasting of parkeerplaatsen dient allereerst een voorbehandeling te ondergaan.

Voor het gebied wordt geadviseerd het hemelwater middels een gotensysteem af te voeren naar een wadisysteem. In de wadi wordt het water tijdelijk geborgen en vervolgens geïnfiltreerd. Door het gebruik van wadi's blijft het oppervlaktewater zichtbaar, hetgeen een hoge belevingswaarde heeft. Tevens hebben wadi's een reinigende werking. Mede gezien de ligging van het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebied is deze reiniging zeer van belang.

De wadi dient voorzien te worden van een overstort op het oppervlaktewater, zodat het water bij stortbuien geen overlast veroorzaakt. De oppervlaktewateren in de nabijheid waarop de overstort aangesloten kan worden zijn de Boschmolenplas of de Sleyenbeek.

Gezien de voorwaarden van het waterschap Peel & Maasvallei, die opgelegd worden alvorens overstort mogelijk is, dient aanvullende bergingscapaciteit gerealiseerd te worden. Hiertoe kan een retentievijver worden aangelegd.

De gemeente Heel onderschrijft bovenbeschreven uitkomsten en voorgestelde maatregelen uit het infiltratieonderzoek. Vanwege het feit dat de ontwikkelingen op het terrein van St. Joseph in onderhavig bestemmingsplan zijn opgenomen middels een wijzigingsbevoegdheid, zal de definitieve watertoets worden uitgevoerd ten tijde van de feitelijke wijziging. Een en ander is als zodanig ook in de wijzigingsvoorwaarden in de planvoorschriften opgenomen.

Overigens is er, met inachtneming van een aantal voorwaarden, voor het plangebied als geheel, door het Watertoetsloket bij brief van 20 april 2006 een positief wateradvies uitgebracht.

Flora en fauna

Om de gewenste ontwikkelingen in het plangebied St. Joseph mogelijk te maken is ter plaatse een flora en faunaonderzoek uitgevoerd (Quick scan flora en fauna inventarisatie St. Joseph te Heel. Tauw, 2 oktober 2003). Uit deze quick scan is gebleken dat het terrein niet in de directe omgeving van beschermde gebieden is gelegen. Met betrekking tot de soortenbescherming heeft het plangebied betekenis als broedbiotoop voor een aantal (extra te beschermen) vogelsoorten. Daarnaast is in het plangebied een jagende gewone dwergvleermuis aangetroffen, welke eveneens als extra te beschermen soort wordt beschouwd.

Naast de extra te beschermen soorten zijn in het plangebied naar verwachting de volgende overig te beschermen soorten aanwezig: egel, bosspitsmuis, huisspitsmuis, bosmuis, mol en wezel.

De ontwikkelingen in het plangebied die invloed kunnen hebben op de aangetroffen soorten zijn:

- verwijderen van enkele bomen;
- verwijderen van overige groenvoorzieningen;
- verwijderen van bebouwing.

Het verwijderen van de bomen kan invloed hebben op de vleermuizen en broedvogels. In een nader onderzoek zijn echter geen vleermuizen aangetroffen. Hiervoor bestaan dan ook geen consequenties. Gezien het voorkomen van vogels mag niet met de bouwwerkzaamheden gestart worden in de broedperiode, dit om geen nesten te verstoren. Hetzelfde geldt voor de verwijdering van gebouwen, ook dit dient buiten de broedtijd plaats te vinden.

Het verwijderen van de overige groenvoorzieningen heeft voornamelijk invloed op het leefgebied van muizen en egels. Omdat deze soorten echter algemeen voorkomen en in de directe omgeving voldoende alternatieve gebieden voor de soorten

aanwezig zijn is geen sprake van een significante aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de te beschermen soorten.

De gemeente Heel onderschrijft bovenbeschreven uitkomsten van de quick scan flora en fauna.

Archeologie

Ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen op het terrein van St. Joseph is de archeologische situatie ter plaatse in kaart gebracht. Door BAAC BV is een Aanvullende Archeologische Inventarisatie verricht en in een rapportage opgenomen (BAAC BV, juni 2003).

De aanvullend archeologische inventarisatie bestaat uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek.

Uit het uitgevoerde bureauonderzoek is gebleken dat voor het gebied vondsten bekend zijn vanaf de Bronstijd, maar dat de meeste vondsten uit de Romeinse tijd stammen. De vondsten hebben allen betrekking op de aanwezigheid van één of meerdere grafvelden.

Uit het veldonderzoek zijn een vijftal resultaten van belang:

- Beide terreinen (Houthemerweg en Heerbaan) zijn gelegen op dekzandruggen die de riverterrassen van de Maas niet geheel bedekken;
- In beide gebieden ontbreekt een esdek;
- Recente werkzaamheden in het gebied Houthemerweg hebben de bodem relatief sterk verstoord. De aanwezigheid van Romeins glas en aardewerk hier duiden wellicht op de aanwezigheid van een archeologische site (opgraving);
- Gezien de bijzondere Romeinse vondsten in het gebied Houthemerweg, kenmerkend voor grafgraven, is hier mogelijk een grafveld aanwezig (al dan niet verstoord);
- Op de oostelijke helft van het gebied Heerbaan is gezien de aard van het Romeins materiaal en de Archis waarnemingen waarschijnlijk een Romeins grafveld te verwachten. De verwachting is dat dit grafveld redelijk in tact is.

Gezien de vondsten in beide deelgebieden wordt voor beide gebieden een vervolgonderzoek met proefsleuven aanbevolen. De gewenste ontwikkeling op beide terreinen worden in het voorliggende bestemmingsplan niet rechtstreeks, maar middels een wijzigingsbevoegdheid, mogelijk gemaakt. Als één van de wijzigingsvoorwaarden wordt opgenomen dat de wijziging pas plaats mag vinden nadat middels een proefsleuvenonderzoek de archeologische situatie ter plaatse is onderzocht. Deze bepaling maakt het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek op dit moment niet noodzakelijk.

Indien hieruit blijkt dat de aangetroffen archeologische vondsten behoudenswaardig zijn, zullen deze óf in de grond bewaard blijven (behoud in situ) óf zullen deze op kosten van de initiatiefnemer worden opgegraven.

De gemeente Heel onderschrijft bovenbeschreven uitkomsten van het archeologisch onderzoek.

Milieuaspecten

Ten behoeve van de gewenste ontwikkelingen is tevens een inventarisatie van de aanwezige milieurisico's uitgevoerd door Tauw (28 juli 2003). Hieruit blijkt dat bij de geplande nieuwbouw van de woningen knelpunten kunnen ontstaan ten aanzien van geluid vanwege de Heerbaan en het zwembad/ sporthal. De locatie is gelegen in de geluidzone van de Heerbaan en de VNG-contour van het zwembad/ sporthal.

Voor het wegverkeerslawaaï is de geluidsbelasting vastgesteld en beoordeeld conform de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is dusdanig hoog dat bouw van woningen uitsluitend mogelijk is onder bepaalde voorwaarden. Deze hebben onder meer betrekking op de mogelijkheid van maatregelen aan de bron of tussen de bron en ontvanger, de projectie van de woningen en/ of te volgen procedures (hogere grenswaarden).

De geluidsuitstoot van het zwembad/ sporthal is afgeleid uit de indicatieve VNG-lijst en de ter plaatse geldende AmvB Horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer. Indien de werkelijke geluidsbelasting lager is dan de normen uit de AmvB is woningbouw mogelijk. Indien de geluidsbelasting echter hoger is kan woningbouw alleen plaatsvinden als er maatregelen worden getroffen aan de geluidsbronnen van het zwembad en de sporthal om de geluidsuitstoot te reduceren tot onder de grenswaarden. Daarnaast kunnen bouwkundige aanpassingen worden gedaan om het geluidsniveau binnen te beperken. Gezien de aanwezigheid van bestaande woningen (zorgbehoevende), dicht bij het zwembad/ sporthal dan de beoogde woningbouw worden geen problemen voorzien. De inrichting heeft immers maatregelen moeten nemen om de geluidsinvloed op de meest nabijgelegen woning(en) op aanvaardbaar niveau te houden.

De gewenste ontwikkelingen worden in dit bestemmingsplan niet rechtstreeks, maar middels een wijzigingsbevoegdheid, mogelijk gemaakt. Als één van de wijzigingsvoorwaarden wordt opgenomen dat de wijziging pas plaats mag vinden nadat voldaan is aan de voorwaarden uit de Wet geluidhinder, danwel nadat Hogere Grenswaarden zijn verleend door de provincie Limburg. Tevens wordt opgenomen dat de milieuhygiënische situatie ter plaatse acceptabel dient te zijn. Deze bepalingen maken het doorlopen van de procedure Hogere Grenswaarden en een verdere toets van de invloed van het zwembad/ sporthal op dit moment niet noodzakelijk.

De gemeente Heel onderschrijft bovenbeschreven inventarisatie van de milieurisico's en -belemmeringen.

Luchtkwaliteit

Door de gemeente Heel is in 2003/ 2004 een rapportage opgesteld met betrekking tot luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied de

plandrempels, zoals opgenomen in het Besluit, niet worden overschreden. Woningbouw is dan ook mogelijk zonder beperkingen.

Externe veiligheid

Uit een toets van de gemeente Heel blijkt dat in de directe omgeving van het terrein St. Joseph geen inrichtingen aanwezig zijn die vallen onder het Besluit Externe Veiligheid. Van hieruit worden dan ook geen belemmeringen opgelegd aan toekomstige woningbouw.

Afweging St. Joseph

Voor de ontwikkeling van het terrein van St. Joseph moeten nog een aantal onderzoeksaspecten nader onderzocht/ aangevuld worden. Zo is voor de gewenste ontwikkeling nog geen definitief wateradvies afgegeven (hetgeen pas plaatsvindt in het kader van het te zijner tijd op te stellen wijzigingsplan) en dient de aanwezigheid van eventuele archeologische waarden onderzocht te worden middels proefsleuven. Ook is het doorlopen van een procedure Hogere Grenswaarden mogelijk noodzakelijk als gevolg van het wegverkeerslawaai van de Heerbaan. Tenslotte dient de milieu-invloed (voornamelijk geluid) van omliggende bedrijven/ instellingen nader onderzocht te worden. In het voorliggend bestemmingsplan worden de gewenste ontwikkelingen op het terrein van St. Joseph niet direct geregeld. Wel wordt ten behoeve van de ontwikkelingen op het zuidelijk terrein van St. Joseph een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De nadere uitwerking van voornoemde onderzoeksaspecten wordt hierbij als randvoorwaarde meegenomen. Omdat over de eventuele ontwikkelingen op het noordelijk terrein in de verdere toekomst nog geen duidelijkheid bestaat is dit niet meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.

In de, nog niet in detail uitgekristalliseerde, bovenbeschreven plannen voor de ontwikkelingen op het terrein van St. Joseph is tevens rekening gehouden met de aspecten welke in onderhavig bestemmingsplan niet (rechtstreeks) juridisch geregeld kunnen worden, zoals uitzicht, privacy en beeldkwaliteit. Deze zaken in acht nemende is van gemeentewege in redelijkheid besloten om tot de planologisch-juridische regeling van bovenbeschreven plannen over te gaan.

Ontwikkeling St. Anna

Ten behoeve van de gewenste ontwikkelingen op het terrein van St. Anna zijn door Pouderoyen Compagnons een Ruimtelijke visie (januari 2005) en een Beeldkwaliteitplan (eveneens januari 2005) opgesteld. Het Beeldkwaliteitplan vormt een uitwerking van de Ruimtelijke visie, voornamelijk voor wat betreft details als developbouw, kleurgebruik, situering op de kavel e.d.

In de Ruimtelijke visie wordt de gewenste ontwikkeling op het terrein van St. Anna beschreven. Door middel van een analyse van de huidige situatie worden de randvoorwaarden en het gewenste programma benoemd. Hieruit volgt een ruimtelijk streefbeeld op hoofdlijnen. Dit wordt ten slotte nader uitgewerkt in een verkavelingsplan.

Belangrijke randvoorwaarden bij het opstellen van het streefbeeld zijn de afzonderlijke ontwikkeling op en rond Chateau Heel en het zorgen voor voldoende parkeerplaatsen. Ook het gewenste aantal te realiseren randvoorwaarden vormt een belangrijke randvoorwaarde. Daarnaast zijn er nog een aantal ruimtelijke randvoorwaarden, die mede bepalend zijn voor de toekomstige inrichting en het gebruik. De ruimtelijke visie voor St. Anna wordt opgeknipt in een aantal deelgebieden.

Cultureel centrum Don Bosco

De moderne nieuwbouw van het gemeenschapshuis, tegenover de kerk, is reeds gerealiseerd. Tussen het gemeenschapshuis en de kerk wordt een nieuw plein ontwikkeld. Het parkeren vindt plaats aan de randen van dit plein.

De alhier gerealiseerde JOP (Jongeren OntmoetingsPlaats) is positief bestemd. Nadat in 2000 de behoefte aan een dergelijke JOP middels onderzoek is vastgesteld, is de onderhavige locatie het meest geschikt gebleken.

Realisering van jongerenontmoetingsplaatsen (JOP) maakt deel uit van het jeugd-beleid van de gemeente Heel. In dit kader wordt in elke kern een JOP gerealiseerd.

Groene Lijst

De open, groene ruimte rond het kasteel wordt aan alle zijden begrensd door een Groene Lijst. Deze bestaat uit een aantal lanen, zowel bestaand als nieuw. De Groene Lijst zorgt voor een duidelijke overgang tussen het grootschalige, historische kasteelterrein met een openbaar karakter en de meer kleinschaligere, nieuwe woongebieden met een privé-karakter.

Er wordt een rondgaande verkeersstructuur gerealiseerd, met de Panheelderweg als belangrijkste ontsluiting. Ook de Mgr. Savelbergweg en de openbare wegen op het binnenterrein van St. Anna vormen belangrijke (ontsluitings-)wegen.

Groene ruimten kasteel en kapelletje

Door het openhouden van de groene ruimte aan de zuidzijde van het kasteel, tot aan de dijk, is er blijvend vrij zicht op het kasteel.

Tevens blijft er een groene zone in stand rond het kapelletje. Deze vormt tevens een groen lint tussen de kasteelweide en het open agrarisch gebied langs de Sleijenbeek.

Daarnaast is er een groene verbinding voor wandelaars gewenst tussen het terrein van St. Anna en de groene zone langs de Sleijenbeek en dijk.

Wonen in het dorp

Het noordelijk deel van het terrein van St. Anna wordt ontwikkeld als woongebied, aansluitend op het bestaande historische dorpsgebied aan de Dorpsstraat. Door de invulling ontstaat een verbinding tussen de kern Heel en het kasteel. Bij de vormgeving en indeling van het gebied wordt aangesloten op de historische kenmerken van de omgeving.

Gestreefd wordt naar de volgende aantallen en type woningen:

Woningtype	Aantal
Geschakelde woningen huur	8
Geschakelde woningen koop	4
Geschakelde pleinwoningen koop	9
Hoekwoningen	11
Halfvrijstaande woningen	14
Vrijstaande woningen	5
<i>Totaal</i>	<i>51</i>

Sleyenhof

Ten zuiden van het bestaande fitnesscentrum in het gebied Sleyenhof zijn zorgwoningen voor St. Anna gerealiseerd. De woningen zijn zo vormgegeven dat ze een besloten binnenterrein vormen. De woningen bieden plaats aan circa 54 bewoners.

Wonen aan de kasteeltuin

Aansluitend aan de reeds gerealiseerde zorgwoningen ten zuiden van de kasteeltuin en nabij de groenzone van het kapelletje zijn halfvrijstaande woningen geprojecteerd. Door de vormgeving moeten deze woningen een front vormen naar de genoemde groene elementen. Voorzien wordt in 12 halfvrijstaande woningen.

Vrij wonen in het groen

Het zuidelijk deel van het terrein van St. Anna is ingericht met zorgwoningen. Het gebied dient een groen en open karakter te krijgen, als overgang richting de rivier. In totaal worden 18 vrijstaande woningen geprojecteerd.

Activiteitenunit

In de groene as van het kasteel richting het dorp is een activiteitenunit geprojecteerd. Deze unit is bestemd voor de bewoners van St. Anna en sluit qua omvang en vormgeving aan op de naastgelegen zorgwoningen.

Tussen de activiteitenunit en de kasteeltuin wordt een parkeertuin gerealiseerd, met parkeerplaatsen onder bomen.

Retentie- en infiltratievoorziening voormalige loop Sleijenbeek

Het voornemen is om het hemelwater dat terecht komt op de bebouwing en verharding in het gebied via gootjes af te voeren naar een wadisysteem.

Van hieruit wordt het water geïnfiltreerd in de bodem. Mogelijk wordt de wadi geprojecteerd ter plaatse van de oude loop van de Sleijenbeek. Een mogelijk aan te brengen vijver in de kasteeltuin kan dienst doen als retentievijver.

Parkeren bestuurscentrum en fitnesscentrum

Rondom de aanwezige bebouwing van het bestuurs- en fitnesscentrum worden 104 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd.

De bovenbeschreven ontwikkeling is in onderhavig bestemmingsplan onder andere geregeld middels een wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 11 van de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO)).

Voor zover reeds onderzoeken uitgevoerd en beschikbaar zijn worden deze in onderstaande tekst weergegeven. De overige onderzoeken zullen uitgevoerd worden bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. De aanwezigheid van, en positieve resultaten uit, de onderzoeken vormen een randvoorwaarde voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

Bodemonderzoek

Om de gewenste ontwikkeling op het terrein van St. Anna mogelijk te maken is een Verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse (Geoconsult Milieutechniek BV: Verkennend bodemonderzoek locatie 'St. Anna' aan de Savelbergweg 4 in de gemeente Heel. Hoensbroek, 28 november 2000).

Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat ter plaatse van één boorpunt de streefwaarde ruim wordt overschreden en dat bij vier boringen de tussen- en interventiewaarden worden overschreden. Geadviseerd wordt om op deze punten een nader bodemonderzoek uit te voeren. Hierbij dienen de aard en de concentraties van de verontreinigde stoffen verder bepaald te worden, evenals de omvang van de bodemverontreiniging.

Naar aanleiding van het bovenbeschreven Verkennend bodemonderzoek is een aanvullend onderzoek verricht op de genoemde locaties (Geoconsult milieutechniek BV: Aanvullend bodemonderzoek locatie St.; Anna aan de Mgr. Savelbergweg 4 in de gemeente Heel. Hoensbroek, 26 oktober 2001). Hierbij zijn een aantal locaties nader onderzocht:

- Ter plaatse van de tractorstalling worden de BGW II en BGW III niet overschreden. Indien sprake is van wijziging naar een gevoeligere bestemming dient de grond te worden verwijderd. Gezien de aanwezige klinkerverharding bestaat er op dit moment geen aanleiding voor het treffen van sanerende maatregelen.
- Op een tweetal locaties dienen ernstig verontreinigde gronden gesaneerd te worden. Na afloop van de saneringen dient een controle-onderzoek plaats te vinden.

De bovengenoemde verontreinigingen zijn verwerkt in een saneringsplan voor de verontreinigde 3 locaties ('Saneringsplan 3 deellocaties St. Anna te Heel', Geoconsult Milieutechniek BV, Hoensbroek, 31 januari 2002). In dit rapport wordt aangegeven welke gronden gesaneerd dienen te worden en op welke wijze dit zal gebeuren.

De rapportage 'Evaluatierapport bodemsanering St. Anna-terrein te Heel' (Econsultancy, Swalmen, 30 december 2003) verwoordt de feitelijke bodemsanering ter plaatse en de uiteindelijke evaluatie.

Na de uitvoering van de sanering zijn alle gronden van St. Anna, qua bodemkwaliteit, geschikt voor hun beoogde functie.

De gemeente Heel onderschrijft bovenbeschreven uitkomsten van de bodemonderzoeken.

Daarnaast zijn de resultaten van de bodemonderzoeken getoetst aan de Bodemgebruikswaarde (BGW). Voor de resultaten van deze toets wordt verwezen naar de afzonderlijke toegevoegde bijlage, aangaande de bodemaspecten uit voorliggend bestemmingsplan.

Wateraspecten

In het kader van de gewenste ontwikkelingen op het terrein van St. Anna is een inventarisatie van de waterhuishoudkundige situatie en mogelijkheden gemaakt (Tauw, 1 oktober 2003).

In de inventarisatie wordt voornamelijk aandacht besteed aan de afkoppelingsmogelijkheden voor hemelwater. Gezien de lage grondwaterstanden en redelijke doorlatendheid van de bodem is infiltratie mogelijk. Gezien de verwachte lage verkeersbelasting ontstaat een relatief schoon verhard oppervlak. Regenwater afkomstig van deze oppervlakken kan rechtstreeks worden geïnfiltreerd. Regenwater afkomstig van oppervlakken met een groter verkeersbelasting of parkeerplaatsen dient allereerst een voorbehandeling te ondergaan.

Voor het gebied wordt geadviseerd het hemelwater middels een gotensysteem af te voeren naar een wadisysteem. In de wadi wordt het water tijdelijk geborgen en vervolgens geïnfiltreerd. Door het gebruik van wadi's blijft het oppervlaktewater zichtbaar, hetgeen een hoge belevingswaarde heeft. Tevens hebben wadi's een reinigende werking. Gezien de ligging van het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebied is deze reiniging zeer van belang. Mogelijk kan het wadisysteem aangebracht worden in de oude loop van de Sleijenbeek, dwars over het terrein van St. Anna.

De wadi dient voorzien te worden van een overstort op het oppervlaktewater, zodat het water bij stortbuien geen overlast veroorzaakt. Het oppervlaktewater in de nabijheid waarop de overstort aangesloten kan worden is de Sleyenbeek.

Gezien de voorwaarden van het waterschap Peel & Maasvallei, die opgelegd worden alvorens overstort mogelijk is, dient aanvullende bergingscapaciteit gerealiseerd te worden. Hiertoe kan een retentievijver worden aangelegd.

Voornoemde inventarisatie en beschrijving van mogelijkheden is in het kader van de watertoets beoordeeld door de bevoegde instanties, zijnde de provincie Limburg en het waterschap Peel en Maasvallei.

De provincie Limburg geeft in haar brief van 14 februari 2006 (kenmerk 2006/7546) aan dat zij positief over het plan adviseert.

Het waterschap Peel en Maasvallei heeft in haar brief van 20 februari 2006 (kenmerk boa/inja/wt/2006-01145) een eerste advies gegeven in het kader van de watertoets. Het waterschap geeft hierbij aan dat de afkoppeling van het hemelwater via het wadi-systeem wordt onderschreven. Hierbij eist het waterschap wel dat de wadi wordt ingericht als dynamische buffer met een overloop op basis van $T=10$ en een drooglegging van minimaal 50 cm. Bij het gebruik van de toekomstige kasteelvijver als retentievijver stelt het waterschap de eis dat deze eveneens ingericht dient te worden als dynamische buffer.

Het waterschap geeft daarnaast in haar brief aan dat in het plangebied plaatselijk leemlagen en/ of leemlenzen aanwezig zijn (blijkens het uitgevoerde infiltratieonderzoek). Daar waar in het plangebied infiltratievoorzieningen worden aangebracht dient in beeld te worden gebracht of er zich storende lagen bevinden, en zo ja, hoe hiermee om wordt gegaan.

Naar aanleiding van het eerste advies van het waterschap Peel en Maasvallei heeft de gemeente Heel besloten om de wadi in te richten als dynamische buffer, zodanig gedimensioneerd als door het waterschap is verzocht. Ook de kasteelvijver zal, overeenkomstig het verzoek van het waterschap, worden ingericht als dynamische buffer.

Bij de daadwerkelijke aanleg van de retentievoorzieningen wordt de ondergrond onderzocht op storende lagen. Indien noodzakelijk worden op dat moment ook aanvullende maatregelen genomen.

Overigens is er in vervolg op de eerdere reactie van het waterschap, met inachtneming van een aantal voorwaarden, voor het plangebied als geheel, bij brief van 20 april 2006 een positief wateradvies uitgebracht.

Hoogwaterrisico's

Een gedeelte van het terrein van St. Anna is gelegen in het waterbergend rivierbed van de Maas, buiten de zogenaamde strakke contour (zie ook § 5.4). Voor dit gebied geldt de tevens-bestemming 'Tevens waterbergend rivierbed van de Maas'. De gronden waarvoor deze tevens-bestemming geldt hebben op de eerste plaats een waterbergende functie. De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van deze gronden zijn hier specifiek op afgestemd.

Ook over de gronden, bestemd als 'Maatschappelijk - Medische voorzieningen', ligt de tevens-bestemming 'Tevens waterbergend rivierbed van de Maas'.

Flora en fauna

Om de gewenste ontwikkelingen in het plangebied St. Anna mogelijk te maken is ter plaatse een flora en faunaonderzoek uitgevoerd (Quick scan flora en fauna inventarisatie St. Anna te Heel. Tauw, 1 oktober 2003). Uit deze quick scan is gebleken dat het terrein niet in de directe omgeving van beschermde gebieden is gelegen. Met betrekking tot de soortenbescherming heeft het plangebied betekenis als broedbiotoop voor een aantal (extra te beschermen) vogelsoorten. Daarnaast heeft de locatie kenmerken, die het gebied geschikt maken voor bewoning door vleermuizen.

Om de eventuele aanwezigheid van (verblijfsplaatsen van) vleermuizen vast te kunnen stellen is een vleermuizeninventarisatie uitgevoerd. Uit het dagbezoek wordt geconcludeerd dat de te verwijderen bebouwing grotendeels ongeschikt is als winterverblijfplaats (laag, weinig openingen). Tijdens het nachtbezoek zijn op drie locaties jagende gewone dwergvleermuizen waargenomen. Winterverblijfplaatsen zijn niet aangetoond.

Naast de extra te beschermen soorten zijn in het plangebied naar verwachting de volgende overig te beschermen soorten aanwezig: eekhoorn, konijn, egel, bosspitsmuis, huisspitsmuis, bosmuis, huismuis, mol, wezel en bruine rat.

Voor de exacte resultaten, conclusies en aanbevelingen wordt verwezen naar het betreffende onderzoeksrapport, dat als afzonderlijke bijlage aan de planstukken is toegevoegd.

De gemeente Heel onderschrijft bovenbeschreven uitkomsten van de quick scan flora en fauna.

Archeologie

Ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen op het terrein van St. Anna is de archeologische situatie ter plaatse in kaart gebracht. Door BAAC BV is een Aanvullende Archeologische Inventarisatie verricht en in een rapportage opgenomen (BAAC BV, juni 2003).

De aanvullend archeologische inventarisatie bestaat uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek.

Uit het uitgevoerde bureauonderzoek is gebleken dat uitsluitend uit het te handhaven gebied rond het kasteel reeds vondstmeldingen bekend zijn. Voor het overige deel van het plangebied zijn geen vondsten bekend. Gezien de vroege bewoning van Heel is het echter wel mogelijk dat zich hier archeologische waarden bevinden.

Uit het veldonderzoek zijn een drietal resultaten van belang:

- De zone ten westen van het kasteel heeft een hoge verwachtingswaarde. Doordat dit gebied grenst aan het grafveld is het mogelijk dat zich in het gebied nog resten bevinden van dit grafveld;
- Het lagergelegen gebied richting de Maas heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Hier zijn ook geen archeologische indicatoren aangetroffen;

- Voor het gebied gelegen tussen de kerk en het kasteel geldt een hoge verwachtingswaarde. Deze is mede ingegeven door de reeds bekende vondsten uit dit gebied. Als gevolg van bodemingrepen uit het verleden is het bodemprofiel hier echter geheel verstoord.

Door de aanwezigheid van vindplaatsen nabij het kasteel en de historische waarde van dit kasteel, wordt het gehele gebied een cultuurhistorische waardevolle plek, waar de kans op het aantreffen van archeologische waarden groot is.

Gezien de vondsten uit de omgeving en het historisch karakter van het gebied wordt een vervolgonderzoek aanbevolen in de vorm van proefsleuven. Alleen in het reeds zeer verstoorde gebied wordt een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Milieuaspecten

Ten behoeve van de gewenste ontwikkelingen is tevens een inventarisatie van de aanwezige milieurisico's uitgevoerd door Tauw (1 oktober 2003). Hieruit blijkt dat bij de geplande nieuwbouw van de woningen knelpunten kunnen ontstaan ten aanzien van geluid vanwege de Mgr. Savelbergweg, het industrieterrein Kanaal Wessem-Nederweert en een aantal individuele inrichtingen. De locatie is gelegen in de geluidzone van de Mgr. Savelbergweg en het industrieterrein en de VNG-contour van in elk geval een viertal instellingen.

Voor het wegverkeerslawaaï is de geluidsbelasting vastgesteld en beoordeeld conform de Wet geluidhinder. De geluidbelasting van de Mgr. Savelbergweg is dusdanig laag dat bouw van woningen mogelijk is zonder bepaalde voorwaarden.

De geluidsbelasting van het industrieterrein is hoogstwaarschijnlijk dusdanig hoog dat woningbouw alleen mogelijk is onder bepaalde voorwaarden. Deze hebben onder meer betrekking op de mogelijkheid van maatregelen aan de bron of tussen de bron en ontvanger, de projectie van de woningen en/ of te volgen procedures (hogere grenswaarden).

De geluidsuitstoot van het zwembad/ sporthal is afgeleid uit de indicatieve VNG-lijst en de ter plaatse geldende AmvB Horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer. Indien de werkelijke geluidsbelasting lager is dan de normen uit de AmvB is woningbouw mogelijk. Indien de geluidsbelasting echter hoger is kan woningbouw alleen plaatsvinden als er maatregelen worden getroffen aan de geluidsbronnen van het zwembad en de sporthal om de geluidsuitstoot te reduceren tot onder de grenswaarden. Daarnaast kunnen bouwkundige aanpassingen worden gedaan om het geluidsniveau binnen te beperken.

De gemeente Heel onderschrijft de bovenbeschreven inventarisatie en analyse van de milieurisico's.

Om de ontwikkeling daadwerkelijk te kunnen realiseren dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Hierin wordt de geluidsinvloed meegenomen van

het wegverkeer, in de vorm van de A2 en de Mgr. Savelbergweg en van de inrichtingen zwembad/ sporthal en industrieterrein.

Deze aspecten worden dan ook opgenomen als één van de randvoorwaarden voor de toe te passen wijzigingsbevoegdheid om de ontwikkeling van het gebied mogelijk te maken.

Luchtkwaliteit

Door de gemeente Heel is in 2003/ 2004 een rapportage opgesteld met betrekking tot luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied de plandempels, zoals opgenomen in het Besluit, niet worden overschreden. Woningbouw is dan ook mogelijk zonder beperkingen.

Externe veiligheid

Uit een toets van de gemeente Heel blijkt dat in de directe omgeving van het terrein St. Anna geen inrichtingen aanwezig zijn die vallen onder het Besluit Externe Veiligheid. Van hieruit worden dan ook geen belemmeringen opgelegd aan toekomstige woningbouw.

Afweging St. Anna

Ook voor de ontwikkeling van het terrein van St. Anna moeten nog een aantal onderzoeksaspecten nader onderzocht/ aangevuld worden. Zo dient de aanwezigheid van eventuele archeologische waarden onderzocht te worden middels proefsleuven. Ook is het doorlopen van een procedure Hogere Grenswaarden mogelijk noodzakelijk als gevolg van de ligging binnen het gezoneerde industrieterrein Kanaal Wessem-Nederweert en het wegverkeerslawaaï afkomstig van de Mgr. Savelbergweg en de A2. Tenslotte dient de milieu-invloed (voornamelijk geluid) van omliggende bedrijven/ instellingen nader onderzocht te worden.

Wel is door alle waterbeheerders reeds een positief wateradvies afgegeven voor de gewenste ontwikkelingen.

Het uitvoeren van de vervolgonderzoeken, alsmede de eventueel daaruit voortvloeiende vervolgacties, wordt als randvoorwaarde opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. De resultaten worden vastgelegd in een toekomstig wijzigingsplan, dat in elk geval dient te worden vastgesteld alvorens de ontwikkeling kan plaatsvinden.

In de, nog niet in detail uitgekristalliseerde, bovenbeschreven plannen voor de ontwikkeling van de gronden van St. Anna is tevens rekening gehouden met de aspecten welke in onderhavig bestemmingsplan niet (rechtstreeks) juridisch geregeld kunnen worden, zoals uitzicht, privacy en beeldkwaliteit. Ook bij de afweging in het kader van de wijzigingsprocedure ex artikel 11 WRO zullen deze aspecten nogmaals worden

Ontwikkeling Chateau Heel

Voor de ontwikkeling van Chateau Heel is een ontwikkelingsvisie opgesteld. Chateau Heel is gelegen op het terrein van St. Anna. Hierin vormt de ontwikkeling van Chateau Heel een op zichzelf staand geheel, maar zal qua functies wel aansluiten op de omliggend functies. Bij de beoogde ontwikkeling van Chateau Heel verkrijgt de bestaande bebouwing van het kasteel andere functies, wordt een deel van de bestaande bebouwing rond het kasteel vervangen en wordt één vleugel bijgebouwd, ter plaatse van een vroeger reeds aanwezige vleugel. De voornoemde ontwikkelingsvisie heeft echter nog geen status. In het bestemmingsplan wordt vooralsnog de oorspronkelijke functie van het Chateau positief bestemd.

Bodemonderzoek

Op het terrein van Chateau Heel vinden in het kader van voorliggend bestemmingsplan geen planologisch-juridische functiewijzigingen plaats. Op korte termijn wordt de huidige functie (en bestemming) gecontinueerd.

In het verleden is voor het terrein van Chateau Heel echter wel reeds een vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Volledigheidshalve zijn de bevindingen uit deze onderzoeken hier opgenomen. De onderzoeken dateren van het jaar 2000. De betreffende locatie is echter sinds de uitvoering van het onderzoek ongewijzigd en ter plaatse hebben geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Het onderzoek en de daaruit voortkomende resultaten worden derhalve als representatief gezien.

Ten behoeve van de transactie en verbouwing van het terrein is allereerst in juni 2000 een vooronderzoek uitgevoerd door Geoconsult Milieutechniek BV. In de periode augustus tot november 2000 is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door hetzelfde bureau op het betreffende terrein. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek luiden als volgt:

- Toplaag:
In de bovengrond van de (zeer) licht tot sterk puinhoudende zandige toplaag zijn lichte verontreinigingen van zink, PAK, EOX en/ of olie gemeten. In één van de mengmonsters overschrijdt de PAK-verontreiniging significant de streefwaarde. De geringe concentratieverhogingen zijn van dien aard dat vervolgonderzoek niet nodig is.
- Ondergrond:
De licht tot sterk puinhoudende zandige ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met PAK en EOX. Op een andere locatie komt geheel geen puinbijmenging of verontreiniging voor. Er is geen verband aangetoond tussen de hoeveelheid aangetroffen puin en de locatie van de voormalige kasteelvleugel. De geringe concentratieverhogingen zijn van dien aard dat vervolgonderzoek niet nodig is.

- Watermonsters:

In het deelgebied zijn licht verhoogde gehalten aan arseen aangetroffen. Dit verontreinigingsbeeld is vergelijkbaar met het regionale beeld in Midden- en Noord-Limburg. Een aanvullend onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

De gemeente Heel onderschrijft bovenbeschreven uitkomsten van het bodemonderzoek.

Overige onderzoeksaspecten en afweging Chateau Heel

Voor de overige onderzoeksaspecten wordt teruggegrepen op de onderzoeken die zijn uitgevoerd voor het gehele terrein van St. Anna (zie bovenstaand). De locatie van het Chateau is hierin ook meegenomen.

Ook voor het Chateau geldt dat een aantal aspecten nader aangevuld/ onderzocht dienen te worden. Deze aspecten worden als randvoorwaarden opgenomen bij de wijzigingsbevoegdheid, waarmee de bestemming ter plaatse gewijzigd kan worden.

In de, nog niet in detail uitgekristalliseerde, beschreven plannen voor Chateau Heel is tevens rekening gehouden met de aspecten welke in onderhavig bestemmingsplan niet (rechtstreeks) juridisch geregeld kunnen worden, zoals uitzicht, privacy en beeldkwaliteit. Deze zaken in acht nemende is van gemeentewege in redelijkheid besloten om tot de ontwikkeling en planologisch-juridische regeling van bovenbeschreven plannen over te gaan.

4.1.3 Centrum Heel

In de concept Ontwikkelingsvisie Centrum Heel (Hurks bouw & vastgoed en Stedebouwkundig adviesbureau A. Welmers bv, april 2005) worden de gewenste ontwikkelingen op een viertal plekken in de kern weergegeven.

De doelstelling van de Ontwikkelingsvisie is om aantrekkelijke woonmilieus te realiseren, die beleefd worden als een hoogwaardige woonomgeving. De omgeving dient goed te functioneren en moet toegespitst zijn op de woonwensen van meerdere doelgroepen. Speciale aandacht is er voor senioren en starters. Door te voorkomen dat de starters uit Heel vertrekken wordt de levendigheid in het centrum behouden en blijft het economisch klimaat voor de detaillisten gunstig. Er zullen dan ook verschillende type woningen worden gerealiseerd en er zal veel aandacht worden besteed aan de belevingswaarde van de (semi) openbare ruimte.

Naar aanleiding van de Ontwikkelingsvisie Centrum Heel is voor elke plek één alternatief opgeteld. Bij deze alternatieven is meer ingestoken op de quick scan woningmarkt (zie § 5.2.2).

De Ontwikkelingsvisie is, tezamen met de quick scan en alternatieven, behandeld in de raadsvergadering van 15 december 2005.

De gewenste ontwikkelingen worden hieronder per locatie beschreven:

Rector Driessenstraat en omgeving

Dit gebied is opgeknipt in een drietal delen met elk hun eigen karakter die tezamen toch één geheel vormen.

Ten behoeve van deze ontwikkeling dient één agrarisch bedrijf verplaatst te worden.

In het deelgebied Rector Driessenstraat/ St. Joseph worden acht woningen gerealiseerd, tweekappers en starterswoningen. In de toekomst kan het plan uitgebreid worden, waardoor een verder integratie ontstaat van het terrein van St. Joseph.

Het deelgebied gelegen aan de Rector Driessenstraat zal worden ingevuld met een appartementengebouw in 3 lagen. Door deze inrichting wordt een as en zichtlijn gecreëerd van St. Joseph/ Rector Driessenstraat via het Raadhuisplein naar het Schoolpad.

Het Raadhuisplein achter het gemeentehuis krijgt een heldere, passende structuur.

Catualiumplein en omgeving

Deze locatie is onderverdeeld in twee delen:

In het deel Catualiumplein/ Savelbergstraat/ Kerkstraat wordt gezorgd voor duidelijkere pleinwanden aan het Catualiumplein. Door de verschuiving van de rooilijn wordt gezorgd voor een beschut en besloten plein met een betere relatie met het plein met de kapel. De 14 woningen worden voorzien van een brede gevel, waardoor voldoende achtertuin behouden blijft. De woningtypen variëren van geschaald met garage tot tussenwoningen en patiowoningen.

Ter plaatse van het Catualiumplein (straat)/ Dorpsstraat een zichtlijn naar een zelfstandig markante bebouwing in 3,5 lagen. Rond een groen plein worden 4 vrijstaande woningen geformeerd.

Schoolpad en omgeving

Het Schoolpad verandert van een achteraf gelegen doorsteek voor langzaam verkeer in een locatie waaraan gewoond wordt. De levendigheid en veiligheid worden hierdoor gewaarborgd. In dit deelgebied worden 16 woningen gerealiseerd, voornamelijk vrijstaand en tweekappers. Tevens is er ruimte voor enkele patiowoningen of levensloopbestendige woningen in 1 bouwlaag.

Wilhelminaplein en omgeving

Door de verschuiving van de huidige rooilijn richting het Wilhelminaplein ontstaan een goede pleinvorm en een heldere ontsluiting richting Heerbaan. De verkeerscirculatie wordt verlegd naar het tweede plein, met gescheiden stromen. De kop van het plein vraagt om meer massa en een duidelijke markering van het gebied.

In dit gebied worden 2 supermarkten en enkele dagwinkels geprojecteerd met een omvang van ca. 2150 tot 2500 m². Boven deze commerciële ruimtes zijn 28 appartementen voorzien, geschikt voor verschillende doelgroepen. Naast deze appartementen worden 9 appartementen gerealiseerd aan de Dorpsstraat en één vrijstaande woning op een bouwkaal aan de Heerbaan.

Bodemonderzoek

In het kader van de bovenbeschreven ontwikkelingen is een bodemonderzoek uitgevoerd op de betreffende locaties. Tevens zijn een drietal andere locaties in het onderzoek meegenomen, waar mogelijk in de toekomst ontwikkelingen zullen plaatsvinden.

De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in de rapportage 'Verkenkend bodemonderzoek Centrumplan kern te Heel' (Milieutechnisch Adviesbureau Heel. Heel, 17 mei 2001) en luiden als volgt:

- Het onderzoeksgebied "centrumplan Kern te Heel" bestaat uit 7 deellocaties;
- deellocatie 1: nieuwbouw gemeenschapshuis
In de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) zijn licht verhoogde gehalten aan zink en PAK aangetoond. Deze verhoogde gehalten zijn mogelijk te relateren aan de zintuiglijk waargenomen bijmengingen aan puin, stenen en kooltjes. Geen van de verhoogde gehalten overschrijdt de bodemgebruikswaarde type 1 voor wonen en intensief gebruikt (openbaar) groen (BGW I).
In de ondergrond (0,5-2,0 m-mv) overschrijden geen van de onderzochte parameters de streefwaarde / BGW I.
In het grondwater afkomstig uit peilbuis 1 is een licht verhoogd gehalte aan Cis 1,2 dichlooretheen aangetoond. Dit verhoogde gehalte is niet eenduidig te verklaren.
- Deellocatie 2: nieuwbouw artsenpraktijk (nu zoutopslag en KCA depot)
In zowel boven- als ondergrond (0,0-2,0 m-mv) overschrijden geen van de onderzochte parameters de streefwaarde / BGW I.
- Deellocatie 3: woningbouw locatie gemeenteloods
In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan PAK en minerale olie aangetoond. Het gehalte aan PAK is mogelijk te relateren aan de zintuiglijk waargenomen bijmengingen aan puin, stenen en grind. Het verhoogde gehalte aan minerale olie is niet eenduidig te relateren. Beide gehalten overschrijden de bodemgebruikswaarde marginaal.
In de ondergrond (0,5-2,0 m-mv) is een licht verhoogd gehalte aan lood aangetoond, dat de BGW I overschrijdt. Het verhoogde gehalte is mogelijk te verklaren door de aanwezigheid van een metaaldeeltje in het monster.
Om dit te verifiëren is een heranalyse uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het gehalte aan lood de streefwaarde niet overschrijdt.
- Deellocatie 4: woningbouw hoek Kerkstraat/Catualiumplein
In de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) is een matig verhoogd gehalte aan zink aangetoond. Verder zijn licht verhoogde gehalten aan lood, koper en cadmium aanwezig. De gehalten aan zink en lood overschrijden de BGW I.
Naar aanleiding van de verhoogde gehalten zijn de deelmonsters van MM11 separaat geanalyseerd op de aanwezigheid van metalen. Hieruit blijkt dat ter plaatse van boring 39 de gehalten aan cadmium, koper en zink de streefwaarde overschrijden. De BGW I wordt voor deze parameters niet overschreden.

Ter plaatse van boring 40 overschrijdt geen van de metalen de streefwaarde / BGW I. Bij boring 41 is een sterk verhoogd gehalte aan zink en een licht verhoogd gehalte aan cadmium aangetoond. Beide gehalten overschrijden de BGW I.

In de ondergrond (1,0-2,0 m-mv) overschrijden geen van de onderzochte parameters de streefwaarde / BGW I.

De sterke verontreiniging met zink ter plaatse van boring 41 in de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) is ingekaderd middels de boringen 101 t/m 104. Het oppervlak waarbinnen de sterke verontreiniging aanwezig is betreft ca. 25 m². De omvang van de sterke zinkverontreiniging wordt derhalve geraamd op ca. 12,5 m³. Dit betekent dat er conform de Wet Bodembescherming geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

In verband met de bestemmingsplanwijziging is tevens de BGW I contour vastgesteld. Het oppervlak waarbinnen de BGW I waarde voor zink wordt overschreden bedraagt ca. 50 m².

Voor deze deellocatie is vervolgens een saneringsplan opgesteld. Dit dient nog uitgevoerd te worden.

- Deellocatie 5: opslagvoorziening gevaarlijke afvalstoffen St. Anna (eindsituatie)
In de bovengrond is een matig verhoogd gehalte aan PAK en een licht verhoogd gehalte aan zink aangetoond. Het gehalte aan PAK overschrijdt de BGW I. Naar aanleiding van het matig verhoogd gehalte zijn de deelmonsters van MM7 separaat geanalyseerd op de aanwezigheid van PAK. Hieruit blijkt dat ter plaatse van boring 29 en 31 het gehalte aan PAK de streefwaarde / BGW I overschrijdt. Ter plaatse van boring 30 overschrijdt het gehalte aan PAK de interventiewaarde / BGW II.

In de ondergrond (0,5-2,0 m-mv) overschrijden geen van de onderzochte parameters de streefwaarde / BGW I.

De sterke verontreiniging met PAK in de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) ter plaatse van boring 30 is ingekaderd middels de boringen 105 t/m 107. Het oppervlak waarbinnen de sterke verontreiniging aanwezig is betreft ca. 5 m². De omvang van de sterke PAK verontreiniging wordt derhalve geraamd op ca. 2,5 m³.

De sterke verontreiniging met PAK in de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) ter plaatse van boring 110 en 203 is ingekaderd middels de boringen 11, 17, 18, 29, 31 en 109. Het oppervlak waarbinnen de sterke verontreiniging aanwezig is betreft ca. 40 m². De omvang van de sterke PAK verontreiniging wordt derhalve geraamd op ca. 20 m³.

De totale PAK verontreiniging kan derhalve geraamd worden op 22,5 m³. Dit betekent dat er conform de Wet Bodembescherming geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

In verband met de bestemmingsplanwijziging is tevens de BGW I contour vastgesteld. Het oppervlak waarbinnen de BGW I waarde voor PAK wordt overschreden bedraagt in totaal ca. 100 m².

Het saneringsplan voor deze locatie maakt deel uit van het opgestelde saneringsplan voor St. Anna. Deze sanering is reeds uitgevoerd.

- Deellocatie 6: parkeerterrein nieuwbouw gemeenschapshuis (grondverzet)

In de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) is over de gehele deellocatie een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond. Het gehalte aan PAK overschrijdt de BGW I niet.

In de ondergrond (0,5-2,0 m-mv) overschrijden geen van de onderzochte parameters de streefwaarde / BGW I.

- Deellocatie 7: woningbouw Don Bosco, bibliotheek, peuterspeelzaal.

In de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) is een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond. Dit gehalte overschrijdt de BGW I niet.

In de ondergrond (0,5-2,0 m-mv) overschrijden geen van de onderzochte parameters de streefwaarde / BGW I.

In verband met de interventiewaarde overschrijdingen ter plaatse van deellocatie 4 en 5 wordt geadviseerd een saneringsplan te laten opstellen.

Naar aanleiding van de resultaten van bovengenoemd onderzoek en in het kader van een partiële herziening van het bestemmingsplan is voor de locatie Kerkstraat/ Catualiumplein nogmaals een onderzoek uitgevoerd 'Verkenkend bodemonderzoek Kerkstraat/ Catualiumplein te Heel' (Milieutechnisch Adviesbureau Heel, Heel, 15 november 2004).

De conclusies van dit onderzoek zijn:

- ter plaatse van boring 4 en 5 is direct onder het asfalt een grindpakket gesitueerd. Boring 8 is op een diepte van 0,3 m-mv gestaakt op een mogelijke funderingslaag. Daar ten tijde van de uitvoering van het veldwerk geen informatie bekend was over de ligging van kabels en leidingen was (semi) machinaal boren niet verantwoord. In overleg met de gemeente Heel is besloten de boring niet verder door te zetten en het bemonsterde materiaal separaat te analyseren. Verder is besloten het grind ter plaatse van boring 4 en 5 (maakt geen deel uit van de bodem) niet in het onderzoek op te nemen;
- plaatselijk zijn in de opgeboorde grond zintuiglijk bodemvreemde bijmengingen aan puindeeltjes en kooltjes waargenomen;

- Toetsing VROM
In MM 1 van de bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond;
In MM2 van de ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan zink aangetoond;
In MM 3 van de zintuiglijk verontreinigde bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan zink aangetoond;
- Toetsing BGW
In MM1 van de bovengrond overschrijdt het gehalte aan PAK de bodemgebruikswaarde voor wonen en intensief gebruikt (openbaar) groen (BGW I). De overige onderzochte parameters overschrijden de BGW I niet;
In MM 3 en de ondergrond overschrijdt geen van de onderzochte parameters de bodemgebruikswaarde voor wonen en intensief gebruikt openbaar groen (BGW I);
- Aanvullend laboratoriumonderzoek
Uit aanvullend laboratoriumonderzoek blijkt dat ter plaatse van boring 1 in de bodemlaag 0,3 – 0,5 m-mv een licht verhoogde gehalte aan PAK aanwezig is;
- Asfaltonderzoek
Uit de resultaten van de PAK marker en analyses AS 1 en AS 2 blijkt dat het asfalt niet teerhoudend is en als zodanig kan worden afgevoerd.

De resultaten van onderhavig bodemonderzoek vormen geen bezwaar ten aanzien van de voorgenomen bebouwing ter plaatse van de onderzoekslocatie. Voor de bestemmingsplanwijziging dient de verontreiniging ter plaatse van boring 1 te worden verwijderd.”

Voor de locatie Catualiumplein is een nader bodemonderzoek uitgevoerd naar aanleiding van het onderzoek uit 2001. Belangrijkste doel van dit nader onderzoek was het inkaderen van de zinkverontreiniging op locatie 4 'Catualiumplein'. De sterke verontreiniging wordt geraamd op 12,5 m³ (25 m²). De totale hoeveelheid verontreinigde grond boven de BGW I waarde is geraamd op 25 m³ (50 m²).

Naar aanleiding van de verontreiniging op de locatie Catualiumplein is hiervoor een saneringsplan opgesteld ('Saneringsplan Catualiumplein te Heel', Milieutechnisch Adviesbureau Heel. Heel, 17 februari 2005). In dit rapport wordt aangegeven welke gronden gesaneerd dienen te worden en op welke wijze dit zal gebeuren.

Tenslotte is op 1 mei 2006 is door Milieutechnisch Adviesbureau Heel bv. een doelmatigheidstoets uitgevoerd voor het verontreinigde deel van de locatie Kerkstraat/Catualiumplein. Uit deze doelmatigheidstoets blijkt dat de kosten welke de sanering met zich meebrengt opwegen tegen het milieurendement dat wordt behaald na ontgraving van de verontreiniging. Het is dan ook doelmatig om de verontreiniging middels ontgraven te saneren.

De bovenbeschreven 3 bodemonderzoeken zijn niet geheel gebiedsdekkend voor alle gronden die betrokken worden in het Centrumplan. Door de gemeente Heel is in februari 2006 dan ook opdracht gegeven tot het uitvoeren van een Vooronderzoek om de historie en de bodemgesteldheid in het centrumgebied van Heel te bepalen (HMB Groep. Maasbree, 28 maart 2006 / 30 mei 2006). Dit vooronderzoek is uitgevoerd conform de NVN 5725. Doel van het onderzoek is om een hypothese te kunnen stellen, die zo goed mogelijk de aard alsmede de te verwachte ruimtelijke verdeling van een eventuele verontreiniging in de bodem van de onderzoekslocatie weergeeft, met het oog op de geschiktheidsverklaring van de voorgenomen bouwactiviteiten. Hierbij wordt er van uit gegaan dat het gehele terrein moet voldoen aan de eisen die gesteld worden voor het meest gevoelige gebruik.

Uit het onderzoek blijkt dat het gehele onderzoeksgebied, met uitzondering van de saneringslocatie 'hoek Kerkstraat/ Catualiumplein', vooralsnog als 'onverdacht' kan worden aangemerkt. Geadviseerd wordt om voor het gehele gebied een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uit te laten voeren. Hierbij dient visueel met name gelet te worden op mogelijk asbestverdachte zaken.

De onderzoeksmethodiek en resultaten van het geadviseerde verkennend bodemonderzoek voor het gehele gebied zijn vastgelegd in de rapportage 'Verkennend bodemonderzoek locatie: Centrumplan te Heel' (HMB BV, 15 augustus 2006). De algemene conclusie van dit onderzoek is dat de vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd, dient te worden verworpen op basis van de aangetoonde verontreinigingen met zware metalen, PAK, minerale olie en EOX. Er wordt aangegeven dat, gelet op de mate van de aangetoonde verontreinigingen met zware metalen op een viertal locaties en het landelijk bodembeleid, er een nader onderzoek ingesteld dient te worden. Hiermee dient vastgesteld te worden of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (hiervan is sprake indien 25 m³ of meer, dan wel 100 m³ of meer grondwater (bodenvolume) verontreinigd is met gehalten/ concentraties hoger dan de interventiewaarde).

De resultaten van bovenbeschreven onderzoek vormen de aanleiding voor een nader onderzoek. Hierbij worden tevens de saneringskosten in beeld gebracht. Dit onderzoek is uitgevoerd door HMB d.d. 14 september 2006. Voorgesteld wordt een sanering middels verwijdering van de verontreinigingen met zink middels ontgraving en afvoer van de verontreinigde grond.

De gemeente Heel onderschrijft bovenbeschreven uitkomsten van de bodemonderzoeken en het saneringsplan. De diverse onderzoeken zijn als afzonderlijke bijlagen aan de planstukken toegevoegd.

Tevens zijn de resultaten van de bodemonderzoeken, voor zover noodzakelijk, getoetst aan de Bodemgebruikswaarde (BGW). Voor de resultaten van deze toets wordt verwezen naar de afzonderlijke toegevoegde bijlage, aangaande de bodemaspecten uit voorliggend bestemmingsplan.

Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de realisatie van de ontwikkelingen in het centrum zijn in zijn geheel voor rekening van de gemeente Heel. Teneinde de economische uitvoerbaarheid inzichtelijk te maken is een exploitatieopzet opgesteld (zie separate bijlage).

Woningbouwcijfers

Verwezen wordt naar paragraaf 5.2.2.

De conclusies van de confrontaties van de aldaar beschreven quick-scan met de verschillende woningbouwlocaties zijn dusdanig dat geen inhoudelijke grootschalige bijstellingen van de verschillende woningbouwprojecten plaats hoeven te vinden. Uitgangspunt zal moeten zijn zoveel mogelijk op de kwalitatieve ombuigingen in te steken (dus vooral bouwen voor de doelgroepen).

Verkeer & ontsluiting

In het kader van het Centrumplan Heel vinden ontwikkelingen plaats op een viertal verschillende locaties. Deze locaties kennen allen hun eigen ontsluiting en verkeersafwikkeling. Vooral bij de ontwikkeling Schoolpad en omgeving en Wilhelminaplein en omgeving vinden tevens wijzigingen plaats omtrent de verkeersstructuur.

Bij de vormgeving van alle ontwikkelingen is afzonderlijk zorg besteed aan de verkeersafwikkeling, de ontsluitingsmogelijkheden en het parkeren.

Wegverkeerslawaaï

Ten behoeve van de beoogde functionele en bebouwingswijzigingen in het centrumgebied is een Berekening gevelgeluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï & berekening geluidwering gevels uitgevoerd (HMB Groep. Maasbree, 21 maart 2006). Bij het onderzoek is geluidbelasting ter plaatse van nieuwe woningbouwlocaties berekend. Uit de berekening blijkt dat voor de (nieuwe) woningen rond het Wilhelminaplein de gevelbelasting na correctie hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. Voor deze woningen zal dan ook een verhoogde grenswaarde noodzakelijk zijn. Voor de overige (nieuwe) woningen in het gebied wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

De gemeente Heel onderschrijft bovenbeschreven uitkomsten van het akoestisch onderzoek.

Archeologie

De gronden waarop ontwikkelingen beoogd zijn in het centrum zijn niet gekarteerd op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Op deze kaart zijn alle kernen niet gekarteerd. Door de bebouwingsdichtheid en de verstoring van de gronden is dit vrijwel onmogelijk.

Uit informatie van Kennisinstructuur Cultuurhistorie (www.kich.nl) blijkt wel dat in of in de omgeving van de verschillende projectlocaties geen archeologische monumenten zijn gelegen.

Als gevolg van de reeds aanwezige bodemverstoring op de terrein in het centrum wordt ervan uitgegaan dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Afweging Centrumplan Heel

De ontwikkeling van het centrum, zoals opgenomen in het Centrumplan Heel en bovenbeschreven, is gewenst. Echter, uit het oogpunt van financiële haalbaarheid heeft de gemeenteraad er in haar vergadering van 21 september 2006 voor gekozen, slechts een gedeelte van de bovenbeschreven ontwikkeling in onderhavig bestemmingsplan planologisch-juridisch te regelen. De ontwikkeling van het Centrumplan Heel zoals oorspronkelijk gedacht (tot en met het ontwerp- bestemmingsplan) komt vanwege exploitatietechnische redenen derhalve te vervallen, met uitzondering van de locaties Catualium/ Kerkstraat/ Mgr. Savelbergweg alsmede de locatie Rector Driessenstraat 3.

In de, nog niet in detail uitgekristalliseerde, bovenbeschreven plannen is tevens rekening gehouden met de aspecten welke in onderhavig bestemmingsplan niet (rechtstreeks) juridisch geregeld kunnen worden, zoals uitzicht, privacy en beeldkwaliteit. Deze zaken in acht nemende is van gemeentewege in redelijkheid besloten om tot de ontwikkeling en planologisch-juridische regeling van bovenstaande plannen over te gaan.

4.2 Actualisering

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan uit 1989 is de situatie binnen het plangebied op meerdere locaties gewijzigd. Deze wijzigingen worden in het nieuwe bestemmingsplan meegenomen in het kader van de actualisering, zodat het voorliggende plan een regeling van de thans heersende situatie bevat.

Tevens worden de voorschriften aangepast op recente (beleids-)ontwikkelingen. Eén van de belangrijkste hierbij is het ARIBA-project, waarmee een doorvertaling wordt bewerkstelligd van de regelingen Reconstructie en BOM+. Ondanks dat deze beide regelingen voornamelijk invloed hebben op het landelijk gebied zijn ze ook in het kader van het bestemmingsplan "Kern Heel" van belang, voornamelijk als gevolg van de aanwezige agrarische bedrijven in de kern.

In de gemeente Heel komen uitsluitend Verwevingsgebieden en Extensiveringsgebieden voor. Dit betekent dat er in de gemeente in elk geval geen ruimte is voor de vestiging of uitbreiding van intensieve veehouderijen (Intensiveringsgebieden). In het bestemmingsplan dient dan ook vastgelegd te worden dat dit type bedrijven zich niet mag vestigen in de bestaande agrarische bedrijven. Afgezien van deze re-

geling uit het Reconstructieplan is de vestiging van intensieve bedrijven niet mogelijk in verband met milieuwetgeving.

De BOM+-regeling biedt agrarische bedrijven de mogelijkheid om uit te breiden, mits daar winst voor de omgevingskwaliteit tegenover staat. De BOM+-regeling is van toepassing bij uitbreidingen binnen het bouwvlak, buiten het bouwvlak en buiten het bestemmingsvlak. Afhankelijk van deze situatie, de locatie en de gewenste uitbreiding dienen tegenprestaties geleverd te worden. Onderscheid wordt gemaakt in het verplicht basispakket, het basispakket-plus en het basispakket-extra.

5. ONDERZOEK

In dit hoofdstuk wordt in zijn algemeenheid ingegaan op de onderzoeksaspecten. De onderzoeken ten behoeve van de omvangrijke ontwikkelingen in het plangebied zijn reeds in het voorgaande hoofdstuk behandeld. Daar wordt in dit hoofdstuk dan ook niet op teruggekomen.

5.1 Milieuhygiënische aspecten

5.1.1 Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder bepaalt dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur en wegen waarvan op grond van een vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt. Binnen de geluidszone dient extra aandacht besteed te worden aan de geluidssituatie.



Afbeelding 22. Verkeerssituatie op de Heerbaan

Voor het onderhavige gebied is geen geluidsniveaukaart vastgesteld. Vrijwel alle wegen binnen kern Heel, met uitzondering van de Heerbaan, zijn echter aangewezen en ingericht als 30 km-zone (zie ook § 3.3.3). Door de lage snelheid is de geluidsbelasting op deze wegen dermate beperkt dat deze niet meegenomen hoeven te

worden. Gevolg is dat alleen de Heerbaan een geluidszone heeft, zoals beschreven in artikel 74 van de Wet geluidhinder.

Met betrekking tot het geluidsniveau, afkomstig van het verkeer op de Heerbaan, is een akoestisch onderzoek verricht. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde op een aantal locaties wordt overschreden. Voor deze locaties is een verzoek om Hogere Grenswaarden ingediend. Deze Hogere Grenswaarden zijn 29 juni 2006 verleend door de provincie Limburg.

5.1.2 Industrielawaai

Ten zuidwesten van het plangebied is het industrieterrein langs het kanaal Wessem-Nederweert gelegen. Op 22 maart 1990 is voor dit terrein een geluidszone ingevolge artikel 53 van de Wet Geluidhinder vastgesteld.

Buiten deze zonering is, op het betreffende industrieterrein, een scheepsreparatiebedrijf gevestigd, dat behoort tot categorie 13.3b van het inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer. Dit betekent dat het bedrijf behoort tot die categorieën van inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, zodat de vestiging van een dergelijk bedrijf alleen is toegestaan op industrieterreinen waar de vestiging van betreffende categorieën van bedrijven niet is uitgesloten. Dit heeft tot gevolg gehad dat het gezoneerd deel van het industrieterrein werd uitgebreid en dat er een nieuwe geluidzone vastgesteld is, die tenminste het gebied omvat, waarbinnen met inachtneming van de al krachtens de Wet milieubeheer verleende vergunningen en de daaraan verbonden voorschriften een hogere geluidsbelasting, vanwege het industrieterrein, dan 50 dB(A) optreedt.

Deze zone is gelegen over het zuidwestelijk deel van het plangebied.

De geluidzone van het industrieterrein heeft invloed op de ontwikkelingen op het terrein van St. Anna. In de wijzigingsbevoegdheid voor de ontwikkeling van dit terrein wordt het aspect Industrielawaai meegenomen als één van de randvoorwaarden.

5.1.3 Bodem

Binnen het plangebied is de realisering van nieuwe gevoelige functies uitsluitend mogelijk in die gebieden, die nader zijn beschreven in hoofdstuk 4. Voor deze locaties is een bodemonderzoek uitgevoerd, om na te gaan of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie (zie hoofdstuk 4).

Voor het overige is de ontwikkeling van nieuwe gevoelige functies niet direct mogelijk in het plangebied. Wel worden een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid. Hierbij geldt als voorwaarde dat aan-

getoond dient te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik.

Bij de daadwerkelijke uitwerking van concrete initiatieven dient dan ook middels een bodemonderzoek aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit is gewaarborgd.

5.1.4 Externe veiligheid

Er zijn uiteenlopende risico's waaraan men in de dagelijkse leefomgeving bloot kan staan. Het betreft hierbij onder meer risico's van gevaarlijke stoffen in bedrijven en bij transport van deze stoffen. Deze risico's zijn gebonden aan een bepaalde plaats. Voor het transport zijn dat de wegen, het spoor, de waterwegen en de buisleidingen. Vooral bij nieuwe woningbouwontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden.

Door de provincie Limburg is een kaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosie, opslag van gasflessen, ammoniakkoelinstallaties, LPG-tankstations enz.

Aan de hand van de Risicokaart van de provincie Limburg is nagegaan of er risico's aanwezig zijn op of rond de kern Heel. Hieruit blijkt dat aan de Doormanweg opslag en verkoop van consumentenvuurwerk plaatsvindt. Uit gegevens van de gemeente Heel is echter gebleken dat deze opslag en verkoop van consumentenvuurwerk was gesitueerd aan het Wilhelminaplein in plaats van aan de Doormanweg. De opslag van consumentenvuurwerk hier is inmiddels opgeheven. Tevens is de milieuvergunning voor deze activiteit ingetrokken. Wel wordt op de locatie enkele dagen per jaar consumentenvuurwerk verkocht. Hiervoor gelden, via de milieuvergunning, strenge veiligheidseisen.

5.1.5 Grondwaterbeschermingsgebied Heel

Het grootste gedeelte van de kern Heel ligt in het grondwaterbeschermingsgebied. Bij nieuwe ontwikkelingen en de vestiging en uitbreiding van bedrijven dient derhalve met de bepalingen van de Provinciale Milieuverordening Limburg (PMV) rekening te worden gehouden.

5.1.6 Milieu-invloed bedrijvigheid

In het plangebied komen zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven voor. Aan sommige bedrijven is op grond van de milieu-invloed een zone verbonden die zich uitstrekt over het plangebied. Voor het bepalen van de milieu-invloed van de diverse bedrijven is gebruik gemaakt van:

- milieuvergunningen en Algemene Maatregelen van Bestuur (A.M.v.B.'s)

- de in 2001 herziene brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG (voorzorver het niet-agrarische bedrijven betreft).

In bijlage 1 zijn de bedrijven met de afstand van de bijbehorende zone opgenomen. Uit bijlage 1 blijkt dat de milieucirkels geen belemmeringen opleveren voor de voorgenomen ontwikkelingen in kern Heel, die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt.

5.1.7 Luchtkwaliteit

Het nieuwe Besluit Luchtkwaliteit (Blk) is op 5 augustus 2005 in werking getreden. Het Blk bevat luchtkwaliteitseisen in de vorm van onder andere grenswaarden en plandrempels voor diverse verontreinigde stoffen, zoals stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In nieuwe situaties dient uiterlijk in 2010 aan de NO₂ norm voldaan te worden, voor de grenswaarde van PM₁₀ geldt dat deze "in acht genomen" moet worden. Het creëren van nieuwe knelpunten moet voorkomen worden.

Het doel van het Blk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Derhalve moet, bij besluiten over ruimtelijke ontwikkelingen, getoetst worden of wordt voldaan aan de in het Blk vastgestelde grenswaarden. Een van de meest relevante bronnen van luchtverontreiniging wordt gevormd door verkeer.

Om, in het kader van onderhavig bestemmingsplan, te voldoen aan de verplichting voortvloeiend uit het Blk, is de invloed van de wegen in en rond de kern Heel nader onderzocht. Hierbij wordt opgemerkt dat het voorliggend bestemmingsplan voor een groot deel een conserverend plan is. Slechts de ontwikkelingen en actualiseringen zoals beschreven in hoofdstuk 4 vormen nieuwe ontwikkelingen.

Een algemeen voorkomend probleem met betrekking tot de luchtkwaliteit is de hoge achtergrondconcentratie van PM₁₀. De hoge achtergrondconcentratie wordt voor een groot deel veroorzaakt door fijn stof uit natuurlijke, niet schadelijke bronnen. Daarnaast ligt een belangrijke oorzaak in grensoverschrijdende verontreiniging. Het probleem van deze overschrijdingen wordt op nationaal niveau aangepakt, onder meer met een recentelijk gepresenteerd pakket van maatregelen om de luchtkwaliteit in Nederland in totaliteit te verbeteren. Uitvoering van deze maatregelen zal ook in en in de omgeving van het plangebied een positief effect hebben.

Toets luchtkwaliteitskaarten

Voor de verschillende stoffen bestaan meerdere normen: jaargemiddelde grenswaarden, grenswaarden welke een maximaal aantal keren per jaar mogen worden overschreden en alarm- en plandrempels. Van deze waarden is voor NO₂ de jaargemiddelde grenswaarde de meest kritische. Voor PM₁₀ is de 24-uursgemiddelde norm over het algemeen kritischer dan de jaargemiddelde grenswaarde.

Component	Grenswaarde plandrempel 2003	/ Norm	Omschrijving
NO ₂	Grenswaarde	40	Jaargemiddelde concentratie
		200	Uurgemiddelde concentratie, mag niet meer dan 18 maal per jaar worden overschreden
	Plandrempel	54	Jaargemiddelde concentratie
		270	Uurgemiddelde concentratie, mag niet meer dan 18 maal per jaar worden overschreden
PM ₁₀	Grenswaarde	40	Jaargemiddelde concentratie
		50	Uurgemiddelde concentratie, mag niet meer dan 35 maal per jaar worden overschreden
	Plandrempel	43	Jaargemiddelde concentratie
		60	Uurgemiddelde concentratie, mag niet meer dan 35 maal per jaar worden overschreden

Tabel 2: Plandrempels en grenswaarden voor de buitenlucht in microgram/m³

Gezien bovenstaande tabel dient getoetst te worden aan de volgende waarden:

- voor NO₂ moet per 2010 worden voldaan aan de grenswaarde jaargemiddelde concentratie (40 microgram/m³);
- voor PM₁₀ moet per 2005 worden voldaan aan de grenswaarde jaargemiddelde concentratie (40 microgram/m³).

In 2004 heeft de Provincie Limburg door TNO Luchtkwaliteitskaarten laten berekenen waarop de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden berekend langs de Rijks- en provinciale wegen in de provincie. De kaarten zijn doorgerekend voor het jaar 2003 en er is een prognose gemaakt voor het jaar 2010.

Uit de Luchtkwaliteitskaarten blijkt dat de grenswaarde van NO₂ van 40 microgram per m³ "jaargemiddelde concentratie" voor zowel 2003 als 2010 in het plangebied niet wordt overschreden. In 2003 kwamen vooral rond de wegen A2 en N273 verhoogde waarden voor. Ter plaatse van de kern Heel zijn deze echter al afgenomen tot circa 28 microgram per m³ (zie ook afbeelding 23). Uit de kaart blijkt dat verwacht wordt dat de situatie in 2010 zodanig verbeterd is dat de concentratie in de gehele gemeente ongeveer 20 microgram per m³ bedraagt.

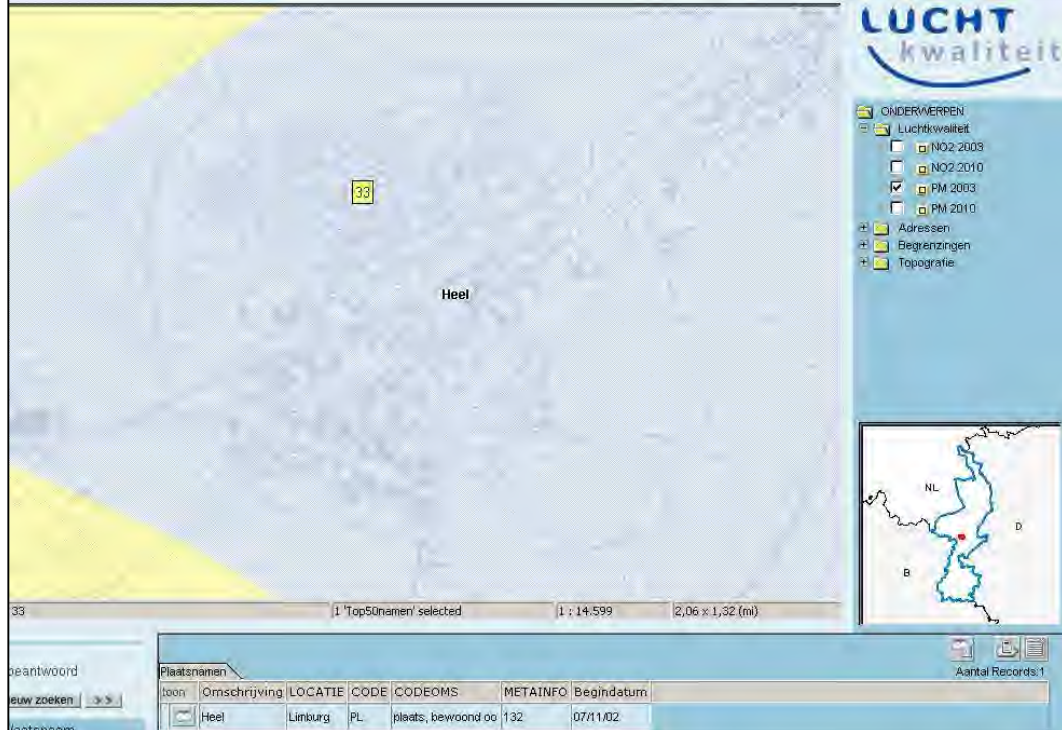


Afbeelding 23. Uitsnede Luchtkwaliteitskaart – NO₂ 2003

Verder blijkt dat ook de grenswaarde van PM₁₀ van 40 microgram per m³ “jaargemiddelde concentratie” voor zowel 2003 als 2010 in het plangebied niet wordt overschreden. Ook deze waarde verbetert op langere termijn. In 2003 gold ook voor PM₁₀ dat de concentratie 33 à 34 microgram per m³ bedroeg (zie ook afbeelding 24).

In 2003, 2004 en 2005 is door de gemeente onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat de intensiteiten op de lokale wegen dusdanig gering zijn, dat deze geen consequenties hebben voor de luchtkwaliteit in het plangebied.

Gezien de bovengenoemde waarden, die in de toekomst uitsluitend nog zullen verbeteren, kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit in het plangebied voldoende is voor de vestiging van nieuwe functies.



Afbeelding 24. Uitsnede luchtkwaliteitskaart – PM₁₀ 2003

5.2 Woningbehoefte en integratieregeling

5.2.1 Regionaal Volkshuisvestingsplan

In het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) (vaststellingsbrief GS 02-07-2002) wordt het ruimtelijk ordeningsbeleid verankerd in het regionale en lokale beleid op het terrein van bouwen en wonen. Doelstelling daarbij is meer op kwaliteit te gaan sturen en verantwoordelijkheden en bevoegdheden meer op regionaal niveau te leggen. Sturing zal plaatsvinden door middel van regionale richtcijfers.

De richtcijfers zijn sinds 2002 vastgelegd in Regionale Volkshuisvestingsprogramma's. De gemeente Heel behoort hierbij tot de regio Roermond waarvoor het RVP in april 2002 is vastgesteld. In het RVP worden de toegekende richtcijfers voor de totale regio verdeeld over de verschillende gemeenten. Het richtcijfer legt vast welke ontwikkelingen de komende tijd in een bepaalde gemeente mogelijk zijn. De belangrijkste elementen uit het RVP en de, daaruit voortkomende woningbouwcijfers voor Heel, worden hieronder weergegeven:

- Binnen het RVP vormt Roermond de centrumstad;
- Vanuit het POL (zie ook § 2.1) geldt als taakstelling voor Heel: "deconcentratie van instellingen". Deze taakstelling is in het RVP meegenomen;
- Voor de totale Maasvallei-West geldt als POL-taakstelling het openruimtebeleid. Aangewezen middel hiervoor is het vaststellen van bebouwingscontouren;
- De belangrijkste volkshuisvestelijke ambities van de gemeente Heel zijn:
 - Herontwikkeling van de instellingsterreinen met als doel omgekeerde integratie en realiseren van verbinding met de kern,
 - In totaal zullen in het gebied de komende jaren zo'n 285 woningen gebouwd worden, waarvan 175 zorgwoningen en 110 reguliere (eengezinskoop)-

woningen. Dit alles is geregeld in een afspraak op maat met de provincie, welke is overgenomen in het RVP,

- De volgende uitbreidingen zullen verder ingevuld worden: Sleydal, de Ohije, de instituutsterreinen en Krijtenberg (waarvan alleen Sleydal en de instituutsterreinen in het voorliggende plangebied liggen). Daarnaast zullen naar verwachting in toenemende mate veelal kleinschalige inbreidingslocaties worden ontwikkeld,
- Het grootste deel van de ambitie voor inpandig bouwen komt voor rekening van het gebruik van instellingsgebouwen voor lichamelijk en verstandelijk gehandicapten en eventueel zorgbehoevende senioren in Heel;
- De toekomstige bouwplannen van de gemeente Heel komen nauwelijks boven het toegestane bouwvolume uit. Door de gemaakte afspraken op maat is de planrealisatie in de gemeente vrijwel verzekerd. Er hoeft dan ook niet gevreesd te worden voor tekorten bij het vervullen van de eigen woningbouwbehoefte;
- In het RVP is een prioriteitsstelling voor de te realiseren nieuwbouwplannen aangebracht. Hierbij is ervan uitgegaan dat bouwplannen, die zijn vastgelegd in reeds goedgekeurde bestemmingsplannen, voorrang verkrijgen boven nog te ontwikkelen plannen;
- De gemeente Heel heeft te maken met een afname van het bevolkingsaantal. De behoefte aan seniorenwoningen is in de gemeente het grootst;
- De emigratie uit Heel overheerst de immigratie naar de gemeente. Emigranten vertrekken voornamelijk naar overige delen van Nederland, de gemeente Roermond en niet-omringende Limburgse gemeenten. Immigratie ontstaat voornamelijk vanuit de gemeente Haalen.

In navolging van het RVP is momenteel een regionale Woonvisie in ontwikkeling. Deze vormen een uitwerking van de Provinciale Woonvisie, zoals die is vastgesteld op 10 mei 2005. De belangrijkste beleidskeuzen uit deze Provinciale Woonvisie zijn:

- Beleidskeuze uitbreidingsbehoefte 1: Limburg kiest voor een in kwantitatief opzicht ontspannen woningmarkt;
- Beleidskeuze uitbreidingsbehoefte 2: Limburg kiest voor werken binnen bandbreedten;
- Beleidskeuze uitbreidingsbehoefte 3: Huishoudensontwikkeling, migratie en markt worden gevolgd. Wanneer nodig wordt de koers bijgesteld;
- Beleidskeuze kwalitatieve opgave 1: Limburg kiest voor een ontspannen woningmarkt, ook in kwalitatief opzicht;
- Beleidskeuze kwalitatieve opgave 2: Meer variatie bij grondgebonden woningen, zowel in de koopsector als de huursector;
- Beleidskeuze kwalitatieve opgave 3: Ouderen vormen een steeds grotere groep. Hun wensen vragen om een volwaardig en gevarieerd aanbod van passende woningen op de juiste plek.

In de nieuwe Woonvisie worden de benodigde woningbouwaantallen voor de gewenste ontwikkelingen in kern Heel opgenomen. De woningbouwontwikkelingen die via dit bestemmingsplan direct mogelijk worden gemaakt zijn dan ook gewaarborgd qua beschikbare woningbouwaantallen.

5.2.2 Gemeentelijk Woningbouwprogramma

Bovengenoemd RVP is door de gemeente Heel uitgewerkt in een gemeentelijk Woningbouwprogramma (14 augustus 2002). Hierin wordt het takenpakket op het gebied van volkshuisvestingsbeleid van de gemeentelijk overheid vastgelegd.



Afbeelding 25. Straatbeeld van één van de woonstraten in de kern met op de achtergrond het hoogopgaand bos ten noorden van de kern

De algemene uitgangspunten uit het RVP zijn overgenomen in het gemeentelijk plan, aangevuld met de volgende punten:

- Locaties; voorrang aan kernlocaties (bv. Sleydal, instituutsterreinen) daarna particuliere locaties;
- Categorieën; combinaties voor koop-huurwoningen;

- Tijd; aanwending particuliere woningbouwlocaties afhankelijk van specifieke factoren en omstandigheden. Akkoord verklaarde bouwplannen zijn opgenomen voor 2002 en 2003.

In augustus 2005 is een Quicksan woningmarkt 2005 – 2014 uitgevoerd voor de gemeente Heel (Companen, Arnhem). De quickscan heeft uitsluitend betrekking op de reguliere kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. De woningbehoefte naar aanleiding van extramuralisatie en woonzorgcombinaties is in deze quickscan niet meegenomen.

Aangegeven wordt dat de bevolkingsgroei in de gemeente sterk afhangt van het vestigingsoverschot. In de laatste jaren is het bevolkingsaantal gedaald. Naar verwachting zal dit ook de komende jaren doorzetten.

In de afgelopen jaren zijn de meeste nieuwe woningen gebouwd in de koopsector. Sinds 2001 is er in de gemeente echter sprake van stagnatie van de bouwproductie.

De huidige woningvoorraad wordt sterk gedomineerd door koopwoningen, voornamelijk twee-onder-één kap en vrijstaand. De huurwoningen hebben voornamelijk senioren als doelgroep.

Voor de toekomst bestaan de volgende verwachtingen:

- Krimp van aantallen jongeren tot 35 jaar;
- Forse afname van aantal inwoners van 35 tot 45 jaar;
- Groei van het aantal 55-plussers.

Als gevolg van het bovenstaande zal sprake zijn van een ongeveer gelijk aantal huishoudens, met echter duidelijk minder personen per huishouden. Dit, tezamen met de migratie, zorgt ervoor dat elk jaar nieuwe woningen noodzakelijk zijn.

In de komende jaren zijn er in de koopsector tekorten aan vrijstaande woningen, gestapelde woningen en seniorenwoningen. Vooral voor senioren is het voorzieningenaanbod van zowel de woning als de locatie van groot belang. Van twee-onder-één kap woningen bestaat er een 'overschot'. De woningproductie dient zich dan ook minder op deze categorie te richten.

In de huursector bestaan er komende jaren vooral tekorten bij gestapelde woningen en seniorenwoningen.

In de momenteel in procedure zijnde Regionale Woonvisie is het vorenstaande ingebracht.

Het bovenbeschreven gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is middels artikel 3 lid 10 van de voorschriften verankerd in voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding 26. Woonstraat in Heel

5.2.3 Provinciaal reïntegratiebeleid

De komende jaren zal de vergrijzing een forse impact hebben op wonen, zorg en welzijn en dus ook een flinke inspanning vragen van aanbieders van wonen, zorg en welzijn. Het beleid is er op gericht zorgbehoevende zo lang mogelijk in de eigen leefomgeving te kunnen laten wonen. Dit houdt in dat er binnen die leefomgeving geschikte woningen zijn c.q. geschikt te maken zijn, er voldoende passende voorzieningen zijn c.q. komen die de omgeving voor de beoogde doelgroep leefbaar houden en er in voldoende mate zorg geboden kan worden. De combinatie van wonen, zorg en welzijn en het van daaruit geboden productaanbod, bepaalt in hoeverre zorgbehoevende inderdaad binnen de eigen leefomgeving naar wens kunnen blijven wonen.

Om onder andere bovenstaande te stimuleren heeft de provincie zogenaamde “zorgwoningen” geïntroduceerd die verdeeld worden uit een apart contingent, het richtcijfer zorgwoningen, naast het reguliere richtcijfer. Het betreft extra benodigde woningen in verband met extramuralisering van huidige zorg- en verpleegplaatsen in tehuizen en het verminderen van de wachtlijstproblematiek. Het provinciaal kader geeft aan dat het uitsluitend om woningen gaat, die worden gebouwd ter compensatie van de afbouw van plaatsen in zorginstellingen en/ of ten behoeve van personen/ huishoudens die beschikken over een AWBZ-zorgindicatie. Na realisering van de woningen is er sprake van een intensieve zorgrelatie vanuit de zorgverlenende instelling naar de bewoner(s). Andere woningen, die door bouwtechnische aanpassingen, inrichting en/ of locatie geschikt zijn voor bewoning door senioren en/ of mensen met een (lichte) handicap behoren tot de reguliere woningbehoefte

en komen dus ten laste van het reguliere richtcijfer. Op grond van eigen onderzoek onder zorginstellingen (medio 2000) houdt de provincie vooralsnog rekening met de realisatie van bijna 800 zorgwoningen in Noord-Limburg tot 2005.

De adequate huisvesting van doelgroepen die problemen ondervinden bij het vinden van geschikte en betaalbare huisvesting, zoals zorgbehoevende ouderen, asielzoekers, statushouders, verslaafden en mensen met een verstandelijke of lichamelijke handicap wordt in het POL als bijzondere opgave gezien. De bouw van zorgwoningen ligt dan ook in de lijn van het provinciaal beleid.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

De uitwerking van “Sleydal 3^e en 4^e fase”, de ontwikkeling van het centrumplan en de herinrichtingsprojecten St. Anna (op termijn) en St. Joseph vormen binnen het plangebied de projecten die kosten met zich meebrengen. Uitsluitend het Centrumplan heeft echter consequenties voor de financiële middelen van de gemeente. Voor de economische uitvoerbaarheid van de verschillende ontwikkelingen binnen het plangebied van “Kern Heel” wordt verwezen naar de afzonderlijk toegevoegde bijlage betreffende economische uitvoerbaarheid.

Particuliere bouwplannen (zoals op incidentele bouwlocaties) hebben geen consequenties voor de financiële middelen van de gemeente.

5.4 Hoogwaterproblematiek

De overstromingen van de Maas in december 1993 en januari 1995 hebben duidelijk gemaakt dat de Maas niet altijd binnen het winterbed blijft zoals dit in de Rivierenwet 1916 is vastgelegd. Bij (nieuwbouw)plannen langs de Maas dient daarom rekening gehouden te worden met hoge waterstanden.

Op 19 september 1997 werd de circulaire “Bouwen langs de Maas” vastgesteld door Provinciale Staten als provinciaal ruimtelijk beleid. Hierin werd vastgelegd hoe de ministeriële beleidslijn “Ruimte voor de rivier” (Staatscourant 12 mei 1997) in Limburg zijn doorwerking diende te krijgen, waarbij de bescherming van een deugdelijke stroomvoering en waterberging voorop stonden. Middels deze circulaire werd tevens invulling gegeven aan de afspraken die naar aanleiding van de beleidslijn “Ruimte voor de rivier” tussen Rijk, provincie en gemeente waren gemaakt.

Mede op basis van de resultaten van een in 2005 verrichte evaluatie en ervaringen in de praktijk is besloten om de beleidslijn “Ruimte voor de rivier” te herzien. De herziening van de beleidslijn draagt, mede als gevolg van de uitbreiding van het toe-

passingsgebied en de wens om verwarring met de PKB “Ruimte voor de Rivier” te voorkomen, de naam “Beleidslijn grote rivieren”.

Met de herziening van de beleidslijn wordt meer ruimte geboden aan ontwikkelingsgerichte initiatieven. Zo ontstaan meer mogelijkheden voor ontwikkelingen die de ruimtelijke en economische kwaliteit van het betreffende gebied kunnen verbeteren. Doelstelling van de “Beleidslijn grote rivieren” is om de beschikbare afvoeren bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken.

Om de doelstellingen te bereiken, wordt via een tweetal sporen gewerkt: de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr).

WRO

De kern Heel is volgens de kaart “Beleidslijn grote Rivieren” (vastgesteld bij besluit van 4 juli 2006 en in werking getreden d.d. 6 juli 2006) gedeeltelijk gelegen binnen het bergend regime van de Maas. Voor dit gebied wordt toestemming gegeven om in het bergend rivierbed activiteiten te ontplooien, mits:

- er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van de rivier gewaarborgd blijft. De aanvraag voor het uitvoeren van de gewenste activiteiten moet ingaan op de gevolgen daarvan op het veilig functioneren van de rivier;
- er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit. Hiertoe moet in de aanvraag een juiste rivierkundige onderbouwing worden gegeven;
- er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is. Er dient eerst gezocht te worden naar een goede situering en uitvoering van het project, voordat gezocht wordt naar compensatiemogelijkheden;
- indien er toch sprake is van een (resterend) waterstandsverhogend effect of verlies aan bergend vermogen, is compensatie verplicht. Aangetoond dient te worden dat de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

Wbr

Een gedeelte van het plangebied is, volgens de kaart behorende tot de “Beleidslijn grote rivieren” gelegen binnen het zogeheten “artikel 2a-Wbr-gebied”. Op basis van rivierkundige gronden en via een algemene maatregel van bestuur is het vergunningenregime van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr) hier niet van toepassing. Deze aanduiding betekent dat de betreffende gebieden vanuit rivierkundig oogpunt (vanuit het rivier- en stroombelang) minder van belang worden

geacht. Bescherming van dat belang door middel van een vergunningenstelsel in het kader van de Wbr is daarmee niet noodzakelijk.

De “artikel 2a-gebieden” blijven wel deel uit maken van het rivierbed. Dit betekent dat sommige van deze gebieden bij hoogwatersituaties onder water kunnen staan. Bouwen in deze, in het rivierbed gelegen artikel 2a-gebieden, geschiedt net als elders in het rivierbed op eigen risico en derhalve zijn ze wel van belang in het kader van onderhavig WRO-instrument (bestemmingsplan).

Een gedeelte van het plangebied is, als gevolg van het voorgaande, niet geheel gevrijwaard van eventuele overstromingen en/ of overstromingsschade. Daarom is aan de planvoorschriften, middels de bestemming “Tevens waterbergend rivierbed van de Maas”, een beschermende regeling toegevoegd.

Bij de invulling van de gebieden waarop deze regeling van toepassing is, dient in elk geval rekening gehouden te worden met de bepalingen uit het hoogwaterbeleid.

Schadeverzekering

Benadrukt moet worden dat ingeval van hoogwaterschade, door zowel het Rijk als de gemeente, geen recht op schadevergoeding wordt erkend. Dit zal door het gemeentebestuur van Heel en (door toedoen van het gemeentebestuur) ook door makelaars en notarissen bekend gemaakt dienen te worden aan de bouwgegadigden e.d. Deze worden er voorts op gewezen, dat een (aanvullende) verzekering tegen waterschade bij een overstroming en doorbraak van de kaden dringend aanbeveling verdient.

Zandmaas-project

Het project Zandmaas/ Maasroute is een deelproject van de projectorganisatie “De Maaswerken”. Dit project heeft als doelen: hoogwaterbescherming, verbetering scheepvaartroute en beperkte natuurontwikkeling. De maatregelen moeten ervoor zorgen dat het gemiddeld nog maar eens in de 250 jaar voorkomt, dat het water hoger komt te staan dan het niveau waarop de kaden zijn berekend. Conform het Kadeplan, behorende bij het Zandmaas-project is Heel één van de 4 gemeenten in Limburg waar de kaden reeds op de hoogte van 1:250 zijn. Hier zijn dan ook geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Het doel, in geheel Limburg gemiddeld maximaal één maal per 250 hoger water dan het niveau waarop de kaden zijn berekend, is op verschillende manieren te bereiken:

- Verruiming van de rivier: de meest effectieve manier;
- Aanvullende maatregelen in het stroomgebied: bijv. retentiegebieden om water vast te houden.

Het project heeft voor een aantal aspecten verschillende gevolgen. Deze worden hieronder kort weergegeven:

Verstedelijking / wonen

Niet in het rivierbed. Maatregelen voor bescherming tegen hoogwater (verruiming zomerbed) worden het eerst uitgevoerd bij grote bevolkingsconcentraties.

Verkeer en vervoer

Verbetering van de Maasroute; geschikt voor tweebaksstuwvaart. Aanpassingen aan sluizen, bruggen, verhogen bruggen, verbreding kanalen en bochten, aanleg en verlengen van kolken.

Recreatie en toerisme

Aanleg van nieuwe natuur in het rivierbed, maakt het Maasdal aantrekkelijker voor toerisme en recreatie. Samenhang creëren met bestaande recreatieve voorzieningen. Door verbreding worden de veiligheid en de capaciteit voor recreatievaart vergroot. Wachttijden voor recreatievaart bij sluizen neemt af. Er komen meer vissoorten in de Zandmaas.

Natuur en landschap

Versterken van de functie van de Maas binnen een landelijk en internationaal samenhangend netwerk van natuurgebieden (de EHS). Rivierbedverruiming is over de hele Zandmaas noodzakelijk en is een goede aanleiding om de ecologische verbindingfunctie van de rivier te versterken. Nieuwe natuur ontwikkelen in het rivierbed, waarmee tevens de waterstanden worden verlaagd.

Landbouw

Rivierverruiming en natuurontwikkeling leiden tot een verlies van landbouwgrond en tot het verdwijnen van enkele agrarische bedrijven.

Waterbeheer

Aanleg van retentiegebieden voor veiligheid en bescherming benedenstrooms. Bij toekenning van locaties spelen vele verschillende aspecten een rol.

In het plangebied zijn een aantal kades aangelegd in het kader van het woningbouwplan Sleydal. Deze kademuren maken geen onderdeel uit van het Zandmaasproject. De betreffende kademuren zijn in voorliggend bestemmingsplan specifiek bestemd tot "Waterschapsdoeleinden".

5.5 Waterbeheer

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggende bestemmingsplan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beschrijving van waterrelevant beleid

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft stedelijk waterbeheer is duurzaamheid een belangrijk stre-

ven. De waterkwantiteit is hierbij van groot belang. Infiltratie van water in de bodem door het afkoppelen van verhard oppervlak is een uitgangspunt. Ook (opnieuw) een plaats geven aan water binnen de bebouwde kom is belangrijk.

Op provinciaal niveau kent de provincie Limburg ook als uitgangspunten dat verdroging zo veel mogelijk tegengegaan dient te worden en dat waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Tevens sluit de Provincie aan bij het beleid van de NW4 om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleeringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies afgestemd te worden. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, regen- en afvalwater. Daarnaast wordt ingegaan op de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van water.

Grondwater

Op de bodemkaart van Nederland wordt de grondwaterstand weergegeven in zeven klassen, de zogenaamde grondwatertrappen. Deze geven een globale aanduiding van het niveau van fluctuatie van het grondwater aan. In het plangebied komen de grondwatertrappen VI en VII voor. Dit betekent dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand meer dan 40 cm beneden maaiveld bedraagt. De gemiddelde laagste grondwaterstand beneden maaiveld bedraagt meer dan 120 cm. Het plangebied in z'n geheel is een freatisch grondwaterbeschermingsgebied. Door dit gebied zijn de waterwinputten minimaal 25 jaar beschermd tegen een mogelijke verontreiniging via het grondwater. Geheel Midden-Limburg wordt in het provinciale beleid aangeduid als boringsvrije zone. Dit betekent dat boringen dieper dan 30 meter beneden maaiveld (onder andere ten behoeve van het slaan van waterputten) hier, ter bescherming van de strategische grondwatervoorraad, verboden zijn.

Tevens is een deel van het gebied verzuringsgevoelig. Ten noorden van de kern Heel, is een gebied 'Langven' aangewezen als waterwingebied. Hier wordt grondwater, of middels oeverinfiltratie, oppervlaktewater gewonnen ten

behoefte van de drinkwatervoorziening. De bodem bestaat uit deels uit zandgronden zonder duidelijk donkere bovengrond, kalksteengronden en kleefaardegonden.

Blijkens het onderzoek "Landschappen van Peel en Maas" was in de huidige kern van Heel het grondgebruik in de periode 1806/ 1840 als volgt:

- Oude kern, tevens loopt hier middendoor de grens van twee verschillende sub-landschapstypen (rivierdal en relatief hooggelegen terras);
- Bouwland, kampen. Direct aansluitend aan de oude kern, aan de noordwest en zuidzijde;
- Grasland, ongeperceleerd. Ten zuiden en gedeeltelijk oosten van de kern en kampen;
- Grasland geperceleerd. Ten westen van de oude kern;
- Bouwland, veld. Ten noordwesten van de toenmalige kern, dit is grotendeels het gebied van de uitbreidingen die de huidige kern hebben gevormd.

Oppervlaktewater

Ten oosten van het plangebied stroomt de Maas. Het stroomvoerend rivierbed loopt gedeeltelijk in een uitlopende strook, vanuit de noordwest hoek langs de westzijde van het plangebied. Hier bevindt zich tevens een gedeelte van het waterbergend rivierbed van de Maas. In het plangebied zelf ligt de Sleyebeek. Deze beek heeft een beperkte omvang en aan de beek wordt in het provinciaal beleid, geen expliciete natuurfunctie toegekend. De kern Heel is, uitgezonderd aan zuidoostzijde, geheel omsloten door oppervlaktewateren, te weten de plas Langven in het noorden, een hiermee verbonden plas aan de oostzijde en de Maas met haar bijbehorende plassen in het oosten en zuiden. Tevens loopt aan de zuidwestzijde van de kern het kanaal Wessem-Nederweert..



Hemelwater

Het streven van het waterschap Peel en Maasvallei is gericht op het afkoppelen van hemelwater, waardoor dit niet onnodig in het riool terechtkomt. Binnen de gemeente Heel wordt dit streven in toenemende mate overgenomen. Door de afkoppeling wordt gestreefd naar het ontlasten van het rioleringsstelsel en rioolwaterzuiveringsinstallaties en het herstel van het natuurlijke grondwatersysteem.

Afkoppeling kan plaatsvinden door infiltratie van hemelwater in de bodem of vertraagde lozing van het hemelwater op oppervlaktewater in de directe nabijheid.

Wanneer binnen de kern Heel nieuwe bouwontwikkelingen plaatsvinden dienen de mogelijkheden voor afkoppeling van hemelwater onderzocht te worden. Bij ontwikkelingen in het plangebied waarbij sprake is van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO of een wijzigingsprocedure ex artikel 11 WRO, dient in het kader van deze procedures, een wateradvies aangevraagd te worden bij het waterschap.

Ecosystemen

In het plangebied liggen zowel droge als natte gebieden. Voor wat betreft bodemvochtigheid komen alleen de gronden die direct aan de Maas gelegen zijn in aanmerking, dit zijn met name rivierkleigronden, drassig en niet goed bruikbaar voor doeleinden anders dan grasland. Deze gebieden liggen echter buiten het plangebied.

Gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het oppervlaktewater

Zoals gezegd, bevindt zich binnen het plangebied weinig oppervlaktewater met recreatieve gebruikswaarde.

Met de beleidslijn "Ruimte voor de Rivier" wordt er al een goede invulling gegeven aan het behoud van de landschappelijke waarden van de rivierbedding van de Maas. Bebouwing en bepaalde activiteiten zijn daar uitgesloten.

In de gemeente Heel zijn, voor zover bekend, reeds enkele plannen gerealiseerd in het kader van *duurzaam waterbeheer op het gebied van watervriendelijke inrichting (aanleg van natuurvriendelijke oevers en aanleg van retentievijvers)*.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan betreft grotendeels bestaand bebouwd gebied. Grootchalige aanpassingen in grondgebruik zijn uitsluitend te verwachten in de nieuwe uitbreidingsplannen "Sleydal 3^e en 4^e fase", de ontwikkeling van het centrumplan en St. Anna (op termijn) en St. Joseph (zie ook hoofdstuk 4).

In voorliggend bestemmingsplan is overigens rekening gehouden met waterschapswerken en de bescherming hiervan. Het plangebied bevat verder ook geen waardevolle of hydrologisch gevoelige verdrogings- of natuurgebieden, waardoor er geen knelpunten bestaan tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

Overleg waterschap – watertoets

Voor een aantal ontwikkelingen (St. Anna en Centrumplan) in het plangebied heeft de watertoets reeds plaatsgevonden. Dit heeft, bij brief van 20 april 2006, en met inachtneming van een aantal voorwaarden geleid tot een positief wateradvies. Voor de ontwikkelingen welke middels een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan zijn opgenomen (St. Josphe) geldt dat hiervoor, ten tijde van de daadwerkelijke wijziging, een watertoets dient te worden uitgevoerd (hetgeen ook is verwoord in de wijzigingsvoorwaarden in de planvoorschriften).

5.6 Leidingen en infrastructuur

Gasleiding

Het plangebied wordt in oost-west richting doorkruist door de regionale 8-duims, 40 bar hoge-druk gastransportleiding Heel-Belfeld. Op basis van de provinciale nota "Streekplanuitwerking Leidingen" uit 1988, heeft de leiding aan weerszijden een beschermingszone van 4 meter waarbinnen geen nieuwe woningen of bijgebouwen gebouwd mogen worden. Aangezien ten tijde van de introductie van deze regeling de kern Heel reeds grotendeels was gerealiseerd, is slechts bij de uitwerking van het woongebied Heide rekening gehouden met de voorgeschreven veiligheidsafstand ten opzichte van een woonwijk. Deze bedraagt bij een druk van 40 bar 7 meter.

Rioolwatertransportleiding

Parallel aan de Wessemerweg en ter hoogte van de woningen aan de Teskenlaan, ligt een gedeelte van de rioolwatertransportleiding die ligt tussen de kernen Heel en Panheel. In verband met de belangen van het Zuiveringschap en de bescherming van deze leiding is deze, voor zover gelegen binnen het plangebied, op de plankaart aangegeven en afzonderlijk bestemd. Aan weerszijden van de rioolwatertransportleiding geldt een beschermingszone van 2,5 meter. Binnen deze zone mag niet gebouwd worden.

Hoogspanningsleiding

Het zuid-westelijk gedeelte van het plangebied grenst aan het traject van een hoogspanningsleiding. Op basis van de provinciale nota "Streekplanuitwerking Leidingen" uit 1988 is een beschermingszone van 36 meter ter weerszijden van de leiding aangehouden, waarbinnen niet gebouwd mag worden. De hoogspanningsleiding is geregeld in het bestemmingsplan "Buitengebied". Aangezien de beschermingszone de plangrens echter overlapt is de zone ter informatie opgenomen op de plankaart.

5.7 Flora en fauna

Voorkomen van soorten

Op een oppervlakkige wijze is nagegaan welke planten- en diersoorten er in het plangebied voorkomen c.q. kunnen voorkomen in samenhang met de terreinge-steldheid en gebiedskenmerken. Uit de, in het kader van de "Paraplunota actualise-ring bestemmingsplannen buitengebied" (maart 1995) uitgevoerde inventarisatie van flora en fauna in Midden-Limburg, alsmede uit informatie van het Natuurloket en nader archiefonderzoek, is afgeleid dat in het plangebied (zouden kunnen) voor-komen: Gewone pad, Bruine kikker, Veldmuis en Konijn, diverse vogelsoorten, vlin-ders en vaatplanten.

Het grootste gedeelte van het plangebied is bestaand bebouwd en bewoond ge-bied. De invloed van de mens is in dit gebied sinds lange tijd erg groot. Groene ele-menten worden gevormd door grasvelden, tuinen, wegbermen e.d. Deze elementen zullen in het onderhavige plan in hun oorspronkelijke status behouden blijven, waardoor er geen aantasting van het leefgebied van bovengenoemde dieren- en planten-soorten zal plaatsvinden.

In het gebied vinden enkele grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats, zoals de woningbouwplannen "Sleydal 3^e en 4^e fase" en de ontwikkelingen in het centrum en op de instituutsterreinen St. Anna (op termijn) en St. Joseph. In het kader van het plan Sleydal zijn de eerste, en een deel van de tweede fase al gerealiseerd en is de structuur en het karakter van het gebied al behoorlijk veranderd. De hier in het verleden aanwezig flora & fauna zal dan ook voor een groot deel al verdwenen zijn. De instituutsterreinen vormen groene elementen in de kern. Verwacht mag worden dat hier groene waarden aanwezig zijn.

De resultaten van de onderzoeken die zijn uitgevoerd ten behoeve van deze ont-wikkelingen zijn opgenomen in hoofdstuk 4 (Nieuwe ontwikkelingen).

5.8 Erotisch getinte bedrijvigheid

Als gevolg van de wettelijk vastgestelde opheffing van het algemeen bordeelver-bod, het naar aanleiding daarvan opgestelde regionaal prostitutiebeleid en de wij-ziging van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV), is binnen het bestemmings-plan erotisch getinte bedrijvigheid uitgesloten.

In de huidige situatie zijn de vestigingsmogelijkheden van erotisch getinte bedrij-vigheid in Heel geregeld in het facetbestemmingsplan "Prostitutiebeleid". Dit be-stemmingsplan is door de gemeenteraad van Heel vastgesteld op 24 juni 2004 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 12 oktober 2004. De bepalingen uit dit plan worden overgenomen in voorliggend bestemmingsplan "Kern Heel".

Het gemeentelijk beleid inzake seksinrichtingen is gericht op de continuering van de bestaande situatie dat binnen het grondgebied van de gemeente Heel geen seksinrichtingen aanwezig zijn. Dit beleid is reeds vastgelegd bij besluit van de raad der gemeente Heel in zijn vergadering van 12 september 2000 en vindt zijn basis in het uitgangspunt van de Regio Limburg-Noord waarin een status-quo ten aanzien van seksinrichtingen wordt aangehangen. De gemeenteraad van Heel heeft deze regionale visie onderschreven door achtereenvolgens vast te stellen:

- de “Nota Prostitutiebeleid” in zijn vergadering van 8 juli 1997;
- de “Implementatienota Prostitutiebeleid Limburg-Noord” in zijn vergadering van 23 maart 1999;
- de “Vervolgnote Prostitutiebeleid Limburg-Noord” in zijn vergadering van 12 september 2000.

Dit regionale beleid moet voorkomen dat ongewenste bewegingen (tussen gemeenten) ontstaan in de vestiging van seksinrichtingen en de individuele gemeenten de basis leveren voor het beargumenteerd uitsluiten van deze seksinrichtingen. Uitgangspunt van de visie is een regionale status-quo ten aanzien van de reeds gevestigde seksinrichtingen. Een toename van het aantal bedrijven is ongewenst.

Voor het hele grondgebied van de gemeente Heel wordt ten aanzien van de vestiging van inrichtingen (seksinrichtingen en / of escortbedrijven) in beginsel een nulbeleid gevoerd. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening is het namelijk niet gewenst dat inrichtingen zich in de gemeente vestigen. De overweging die aan dit uitgangspunt ten grondslag ligt, is dat deze inrichtingen ongewenste ruimtelijke (bij)verschijnselen in de gemeente hebben. Dit te meer gelet op het toeristische en recreatieve karakter van de gemeente. Gelet op het vorenstaande alsmede het na te streven woon- en leefklimaat in de als woongebieden te kwalificeren delen van de gemeente, het karakter en de functie van het buitengebied, de bedrijfs- en recreatiegebieden worden op grond van de afweging van de ruimtelijk relevante factoren inrichtingen in de gehele gemeente uitgesloten.

Het vestigen van een sekswinkel is binnen de gemeente Heel uitgesloten. De gemeente voert een beleid dat is gericht op het in stand houden en waar mogelijk versterken van het voorzieningenniveau, waaronder in belangrijke mate het winkelaanbod is begrepen. Concentratie van (winkel)voorzieningen is wenselijk. Daarom zijn in de diverse bestemmingsplannen voor de woonkernen concentratiegebieden aangewezen in het centrum van die kernen. Nieuwsvestiging van detailhandel buiten deze concentratiezone is uitgesloten. Binnen deze zone is het vestigen van een sekswinkel -gelet op de negatieve invloed op het door winkelconcentratie te dienen belang- vanuit ruimtelijk oogpunt ongewenst. Bij solitaire vestiging van een sekswinkel is het woon- en leefklimaat in het geding. De gemeente Heel geeft bij belangenafweging voorrang aan het behoud van een goed woon- en leefklimaat.

(Straat)prostitutie wordt nergens toegestaan, ter voorkoming van aantasting van een goed recreatief, toeristisch, woon-, werk-, en leefklimaat. De ruimtelijke belangen zijn ten eerste gediend bij het bestendigen van deze situatie.

6. JURIDISCHE OPZET BESTEMMINGSPLAN

6.1 Planstukken

Het bestemmingsplan "Kern Heel" is vervat in de planstukken bestaande uit:

- de plankaarten, schaal 1 : 1.000
- de voorschriften
- de toelichting

6.2 Planvorm en plansystematiek

Het bestemmingsplan bezit in hoofdzaak een beheersgericht en conserverend karakter waarin bestaande functies merendeels worden beschermd. Tevens is er ruimte gelaten voor nieuwe ontwikkelingen; deze zijn echter veelal slechts mogelijk na toepassing van flexibiliteitsbepalingen in de vorm van vrijstellings- en/ of wijzigingsbevoegdheden en toetsing aan de beleidsdoelstellingen.

Centraal uitgangspunt voor de planinrichting is dus dat de bestaande situatie op een adequate wijze in een nieuw actueel bestemmingsplan met een flexibele bestemmingsregeling wordt opgenomen. Dat houdt in dat het plan in een zodanige vorm gegoten wordt, dat het kan dienen voor een op het plangebied toegesneden ruimtelijk beleid.

Daarnaast worden in het plan enkele grootschalige ontwikkelingen direct geregeld.

Naar aanleiding van dit centrale uitgangspunt is ten aanzien van de planvorm gekozen voor een eindplan met flexibele bestemmingsregeling, waartoe de Wet en het Besluit op de ruimtelijke ordening de mogelijkheid bieden. De keuze voor zo'n regeling wordt onder meer bepaald door de aard van het gebied, de verwachte ontwikkelingen, het beleid dat de gemeente wenst te voeren en de sturingsmogelijkheid die zij daarbij noodzakelijk acht.

Bij het vaststellen van de bestemmingen worden, hoewel een nieuwe plansystematiek gebruikt wordt, de bestemmingen zoveel mogelijk afgestemd op handhaving van de bestaande functies en op het gebruik van gronden en gebouwen.

6.3 Toelichting op de plankaart

De plankaarten zijn getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1 : 1.000. Voor de benaming van de verschillende bestemmingen werd als uitgangspunt genomen het voorstel van de Werkgroep vergelijkbare bestemmingsplannen (17 maart 2005). Ook de kleuren van de bestemmingen zijn op de huidige richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen overgenomen.

6.4. Toelichting op de voorschriften

De voorschriften zijn verdeeld in 3 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen, met daarin de begripsomschrijvingen, de wijze van meten en een aantal algemene bepalingen;
- Hoofdstuk 2: Bepalingen in verband met de bestemmingen. Hiermee worden de op de plankaart opgenomen bestemmingen geregeld met het toegestane gebruik;
- Hoofdstuk 3: Overige bepalingen, waaronder zijn opgenomen bepalingen over vrijstellingen, wijzigingsbevoegdheden en procedureregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs-, straf- en slotbepalingen, waaronder zijn opgenomen overgangs- en strafbepalingen en de slotbepaling.

Het belangrijkste doel van de voorschriften is om de bouw- en gebruiksvoorschriften van de verschillende bestemmingen aan te geven.

De voorschriften geven de bouw- en gebruiksvoorschriften van de verschillende bestemmingen aan.

Naar aanleiding van het voorstel van de Werkgroep vergelijkbare bestemmingsplannen worden de volgende bestemmingen (en daaraan gekoppelde kleuren) gehanteerd:

Bestemming	Subbestemming	Afkorting	Kleur
Agrarisch		A	Groen
Agrarische bedrijven		AB	Groen
Bedrijven		B	Paars
Centrumgebied		C	Rood
Detailhandel		DH	Rood
Dienstverlening		DV	Rood
Groen		G	Groen
Horeca		H	Rood
Kantoren		K	Paars
Maatschappelijk		M	Bruin

Bestemming	Subbestemming	Afkorting	Kleur
Maatschappelijk	Begraafplaats	Mb	Bruin
Maatschappelijk	Medische voorzieningen	Mm	Bruin
Maatschappelijk	Doeleinden van openbaar nut	Mn	Bruin
Maatschappelijk	Waterschapsdoeleinden	Mw	Bruin
Natuur	Bos	Nb	Groen
Natuur	park	Np	Groen
Recreatie		R	Groen
Sport		S	Groen
Verkeer		V	Grijs
Verkeer en verblijf		VV	Grijs
Water		WA	Blauw
Wonen		W	Geel
Centrumgebied – Uit te werken		C-U	Lichtrood
<i>mogelijk:</i>			
Ontspanning en vermaak		OV	Rood
Tuin		T	Groen

In navolgende paragrafen worden de algemene en bestemmingsvoorschriften nader behandeld:

Beschrijving in hoofdlijnen

Algemene beschrijving in hoofdlijnen

In de voorschriften van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 4). Dit instrument is vervat in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 en vormt een belangrijke aanvulling op de mogelijkheden van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening van voor die tijd.

In de beschrijving in hoofdlijnen wordt het beleid ten aanzien van het plangebied met name in kwalitatieve zin onder woorden gebracht en vastgelegd. Beschreven wordt op welke manier het gemeentebestuur de in het plan gelegde doeleinden zal nastreven. Getracht is de beschrijving in hoofdlijnen zo te formuleren, dat de duidelijkheid (en daarmee de rechtszekerheid) over de wijze waarop de doeleinden van het plan zullen worden nagestreefd wordt bevorderd. Naast de algemene beschrijving in hoofdlijnen is er ook sprake van een beschrijving in hoofdlijnen per bestemming.

In de beschrijving in hoofdlijnen in voorliggend plan wordt ingegaan op de bestaande en eventueel gewenste ruimtelijke en functionele structuur. De functies die de beschrijving in hoofdlijnen heeft zijn de volgende:

- toetsingskader bij bouwvergunning, vrijstelling, wijziging en nadere eisen;
- afstemming met andere instrumenten, waaronder andere regelgeving;
- uitvoeringsaspecten die de inspanningsverplichting van de gemeente uitdrukken.

Bestemmingen

Opbouw bestemmingsregelingen

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de verschillende bestemmingsregelingen aangehouden:

- 1 Doeleindenomschrijving
- 2 Beschrijving in hoofdlijnen
- 3 Bouwvoorschriften
- 4 Gebruiksvoorschriften
- 5 Vrijstellingen
- 6 Wijzigingsbevoegdheden

Daarnaast is het mogelijk dat in verschillende bestemmingsregelingen nog sprake is van een aanlegvergunning en/of nadere eisen.

In de bestemmingsomschrijving wordt bepaald voor welke doeleinden de gronden gebruikt mogen worden. In deze voorschriften wordt gebruik gemaakt van een tweetal algemene gebruiksbepalingen voor enerzijds de bouwwerken en anderzijds de gronden. Daarom moet aan de bestemmingsomschrijving getoetst worden of het gebruik al dan niet in strijd is met de bestemming.

In de bouwvoorschriften wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen.

In het onderstaande worden de voorschriften van de opgenomen bestemmingen nu nader toegelicht.

Agrarische bedrijven

De nog in de kern Heel bestaande agrarische bedrijven hebben de bestemming agrarische bedrijven gekregen.

Bedrijven

Een vijftal bestaande bedrijven is positief bestemd tot bedrijven. Drie bedrijven hebben op de plankaart een nadere aanduiding I of II gekregen, omdat zij qua milieubelasting in een woonomgeving aanvaarde categorie 1 en 2 bedrijven te boven gaan. Op het moment dat het bedrijf ter plaatse ophoudt te bestaan, kan gebruik worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid naar wonen.

Centrumgebied

Het gehele centrum van Heel valt binnen deze bestemming. In deze bestemming zijn dan ook diverse functies mogelijk die onderling uitwisselbaar zijn. De functies die in deze bestemming zijn toegestaan zijn onder andere wonen, detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, kantoren, horeca, bestaande bedrijven. Hierdoor is het mogelijk flexibel om te gaan met ontwikkelingen in een centrumgebied.

Detailhandel en dienstverlening

Zowel de bestaande detailhandelsbedrijven als de bestaande dienstverleningsbedrijven zijn positief bestemd tot detailhandel respectievelijk dienstverlening. Op het moment dat het detailhandelsbedrijf of dienstverleningsbedrijf ter plaatse ophoudt te bestaan, kan gebruik worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid naar wonen.

Groen

Het bestaande structurele groen in de kern Heel heeft de bestemming groen gekregen. Daar waar binnen deze bestemming zich een speelgelegenheid bevindt, is de locatie op de plankaart nader aangeduid met (sp).

Horeca en kantoren

Zowel de bestaande horecabedrijven als de bestaande kantoren zijn positief bestemd tot horeca respectievelijk kantoren. Op het moment dat het horecabedrijf of kantoor ter plaatse ophoudt te bestaan, kan gebruik worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid naar wonen.

Maatschappelijk

Binnen deze bestemming vallen onder andere de functies onderwijs, religieus en cultureel, zoals de Brede School, de kerk en Don Bosco. Een tweetal terreinen binnen deze bestemming zijn aangegeven als evenemententerrein door middel van een aanduiding op de plankaart.

Maatschappelijk – Begraafplaats

De begraafplaats is voorzien van deze specifieke bestemming.

Maatschappelijk – Medische voorzieningen

De terreinen van St. Anna en St. Joseph hebben voor een groot deel de toegesneden bestemming maatschappelijk – medische voorzieningen gekregen. Het gedeelte van de instituutsterreinen waar reeds concrete plannen zijn, zijn positief bestemd. Binnen de bestemming Medische voorzieningen bestaat direct de mogelijkheid om zorgwoningen te realiseren. Daarnaast is voor deze bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de realisatie van andere type woningen mogelijk gemaakt kan worden. De woningbouwaantallen zoals opgenomen in de Regionale Woonvisie gelden hierbij als randvoorwaarde, evenals de uitvoering van de noodzakelijke onderzoeken.

Maatschappelijk – Doeleinden van openbaar nut

De afzonderlijke in het plangebied voorkomende nutsvoorzieningen hebben deze bestemming gekregen.

Maatschappelijk – Waterschapsdoeleinden

Binnen deze bestemming vallen de kades/ dijklichamen die reeds aanwezig zijn dan wel nog zullen worden aangelegd.

Natuur – Bos en Natuur – Park

Het noordelijk van de kern Heel gelegen gebied en het gebied rond de beek en het Sleydal hebben de bestemming bos respectievelijk park gekregen. Binnen de bestemming park is tevens een aanduiding ten behoeve van een jeugd ontmoetingsplaats op de kaart opgenomen.

Sport

De sportvelden die liggen ten noorden van de kern Heel zijn voorzien van de bestemming Sport.

Verkeer

In het plangebied zijn alle wegen, zowel de wijkontsluitingswegen, als de hoofdontsluitingen bestemd voor verkeer. Ook een aantal pleinen en parkeervoorzieningen hebben deze bestemming gekregen.

Water

De in het zuiden door de kern Heel lopende watergang is bestemd tot water.

Wonen

De bestemming wonen heeft betrekking op het bestaande woongebied.

Op basis van het ruimtegebruik van de afzonderlijke bestaande woningen in het plangebied en ten behoeve van enige uniformiteit in dezen zijn voor de breedte van de op de plankaart aangegeven bouwstroken voor drie verschillende typen woningen de volgende maten aangehouden:

- aaneengesloten bebouwing: 10 meter
- halfvrijstaande bebouwing: 12 meter
- vrijstaande bebouwing: 15 meter

Uiteraard kan van deze maten in voorkomende gevallen worden afgeweken ten behoeve van verfijning op niveau van het perceel.

Centrumgebied – Uit te werken

Deze bestemming is van toepassing op een aantal van de nieuwe ontwikkelingslocaties in het Centrumplan. Aangezien deze locaties voor wat betreft de concrete invulling nog onvoldoende zijn uitgewerkt, is hiervoor een uit te werken bestemming opgenomen. In de opgenomen uitwerkingsregels, waarbinnen de toekomstige uit-

werking van de locaties moet plaatsvinden, zijn concrete voorwaarden opgenomen waaraan voldaan dient te worden. Het betreft hierbij onder andere de inpasbaarheid in de regionale Woonvisie, de economische uitvoerbaarheid en concrete stedenbouwkundige en verkeerstechnische invulling.

Voorrangsregeling, beschermingszones en Tevens waterbergend rivierbed van de Maas

Het plan bevat ook nog een aantal zogenaamde dubbelbestemmingen. In de 'Voorrangsregeling' is aangegeven hoe de bestemmingen zich tot elkaar verhouden, de voorrangsregeling. Hierin is de volgorde van de zogenaamde dubbele bestemmingen opgenomen. Wordt er op gronden gebouwd die een dubbele bestemming hebben, dan dient men zich aan de regels te houden die de dubbele bestemming geeft. Het betreft beschermingszones ten behoeve van de hogedruk gastransportleiding, rioolwatertransportleiding, watergang, waterbergend rivierbed van de Maas en hoogspanningsleiding.

Verboden gebruik van gronden en verboden gebruik van bouwwerken

In deze artikelen zijn bepalingen met betrekking tot het gebruik opgenomen. Deze artikelen regelen het verboden gebruik van gronden, resp. bouwwerken, met daarbij de zogenaamde "toverformule" (Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het verbod als strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd).

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

In deze bevoegdheid is onder andere vastgelegd dat Burgemeester en Wethouders vrijstelling kunnen verlenen om:

- de bestemmingsgrenzen in geringe mate te verschuiven indien er geen belangen van derden worden geschaad;
- de in de voorschriften genoemde maten met maximaal 10% te wijzigen indien er geen belangen van derden worden geschaad;
- bouwwerken van openbaar nut op te richten van maximaal 50 m³ en maximaal 3,00 m. hoog.

Algemene wijzigingsbevoegdheid

Op grond van dit artikel kunnen Burgemeester en Wethouders het plan wijzigen ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen.

Procedureregels

Dit artikel omvat de procedureregels die gevolgd worden als door Burgemeester en Wethouders gebruik wordt gemaakt van de vrijstellingsbevoegdheid, als Burgemeester en Wethouders het plan wijzigen of uitwerken en als Burgemeester en Wethouders een aanlegvergunning verlenen.

Tot slot zijn in de laatste artikelen de volgende bepalingen opgenomen. Het betreft:

Overgangsbepalingen met betrekking tot bebouwing en Overgangsbepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken

Deze artikelen omvatten het overgangsrecht omtrent bebouwing en het gebruik van gronden en bouwwerken.

Strafbepaling

Dit artikel geeft de relatie aan met het betreffende artikel uit de Wet op de economische delicten.

Slotbepaling

Dit artikel geeft de titel van de voorschriften aan.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

7.1 Inspraak

Op grond van de inspraakverordening werd van 9 maart 2006 tot en met 5 april 2006 de inspraakprocedure doorlopen. Op 21 maart 2006 werd in “Huize St. Joseph” een inspraakbijeenkomst gehouden voor belangstellenden. Gedurende de inspraaktermijn werden 29 schriftelijke reacties ingediend. Voor de standpunten met betrekking tot de inspraakreacties wordt verwezen naar het als afzonderlijke bijlage toegevoegde “Eindverslag van de inspraakprocedure”.

7.2 Overleg ex artikel 10 Bro

Het voorontwerp bestemmingsplan werd in maart 2006 in het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) ter advisering aangeboden aan de diverse betrokken instanties. Het vooroverleg heeft geleid tot diverse aanpassingen in het voorontwerp-plan.

Naar aanleiding van het vooroverleg werden reacties ontvangen van:

1. Provincie Limburg, Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen
2. Essent Netwerk BV, brief d.d. 31 maart 2006, nr. PHU06uit02606
3. Gemeente Roermond, brief d.d. 14 maart 2006, nr. 2006/4228
4. N.V. Nederlandse Gasunie, brief d.d. 21 maart 2006, nr. TOGO.06.B.1848
5. Kamer van Koophandel Limburg-Noord, brief d.d. 31 maart 2006, nr. K-0732/HVDP/TJ
6. Rijksdienst voor de Monumentenzorg, brief d.d. 15 maart 2006, nr. RZ-2006-324
7. Gemeente Hunsel, brief d.d. 21 maart 2006, nr. 2006U/200
8. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, brief d.d. 16 maart 2006, nr. U06-361\ER
9. Waterschap Peel en Maasvallei, brief d.d. 20 april 2006, nr. boa/leoo/wt/2006-2345
10. Waterschapsbedrijf Limburg, Unit zuiveringsbedrijf, brief d.d. 17 april 2006, nr. ZVB/Br/2006.19864

De ontvangen reacties in het kader van het vooroverleg worden hierna kort samengevat, waarbij na elk onderwerp het gemeentelijk standpunt is verwoord.

Ad 1) Provincie Limburg, Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen

1. Algemene beleidsaspecten

Opmerking provincie:

Een deel van de toekomstige woningbouwmogelijkheden is gelegen buiten de bebouwde kom van Heel. Verzocht wordt voor deze locaties in de toelichting en in de voorschriften de relatie te leggen met het Contourbeleid en daarmee samenhangend VORM.

Standpunt gemeente:

De plantoelichting en (voor zover van toepassing) –voorschriften zijn aangepast.

2. Planopzet

Opmerking provincie:

Niet alle vereiste onderzoeken zijn bijgevoegd of slechts deels. Verzocht wordt de onderzoeksrapporten en resultaten van de genoemde onderzoeken toe te voegen, alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Standpunt gemeente:

Alvorens het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld, zullen alle benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en aan de planstukken zijn toegevoegd. In het kader van de navolgende onderzoeksaspecten wordt hierop, waar nodig, nader ingegaan.

3. Volkshuisvesting

Opmerking provincie:

Uit het plan wordt niet duidelijk hoeveel woningen op de verschillende woningbouwlocaties kunnen worden gerealiseerd. Verzocht wordt in de toelichting duidelijk te maken op welke wijze afstemming met de regionale woonvisie heeft plaatsgevonden dan wel nog zal plaatsvinden.

Daarnaast wordt verzocht de woningbouwaantallen per nieuwbouwlocatie in de voorschriften aan een maximum te binden.

Standpunt gemeente:

De plantoelichting en –voorschriften zijn aangepast.

4. Natuur en landschap

Opmerking provincie:

Een deel van het plangebied is gelegen binnen de EHS, waarvan de begrenzing niet conform de "POL-herziening op onderdelen EHS" is opgenomen. Verzocht wordt de

waarden van de ecologische Hoofdstructuur op een goede wijze binnen het plan te vertalen.

Tevens wordt verzocht in de wijzigingscriteria van de bestemming "Maatschappelijk - Medische voorzieningen Mm" aan te geven op welke wijze dit binnen de toekomstige ontwikkeling van het gebied betrokken wordt.

Standpunt gemeente:

De plankaart is aangepast. De, in de "POL-herziening op onderdelen EHS", opgenomen gedeelten zijn op de plankaart (met inachtneming van de bestaande situatie) voorzien van de bestemming "Natuur – Bos", waarmee de natuurwaarden afdoende zijn beschermd. Voorts zijn de planvoorschriften (wijzigingscriteria in de bestemming "Maatschappelijk - Medische voorzieningen Mm") aangepast.

5. Waterbergend rivierbed

Opmerking provincie:

Een deel van het plangebied is gelegen in het waterbergend rivierbed van de Maas. Verzocht wordt het waterbergend rivierbed op de plankaart aan te geven/aan te passen en in de voorschriften de schaderegeling op te nemen.

Verder wordt verzocht inzichtelijk te maken hoe woningbouw op de locatie binnen de bestemming Maatschappelijk Medische voorzieningen Mm (geregeld middels wijzigingsbevoegdheid) in overeenstemming is te brengen met de dubbelbestemming "Tevens waterbergend rivierbed van de Maas".

Standpunt gemeente:

De plankaart is, voor zover van toepassing, aangepast aan de belijningen inzake de beleidslijn "Ruimte voor de rivier". In de plantoelichting is beschreven op welke wijze de wijzigingsbevoegdheid tot woningbouw, in overeenstemming is te brengen met de dubbelbestemming "Tevens waterbergend rivierbed van de Maas".

Gezien het feit dat de schadeverantwoordelijkheid inzake hoogwater geen ruimtelijk relevant aspect is inzake het bestemmingsplan, is volstaan om deze bepaling op te nemen in de plantoelichting.

6. Milieuaspecten

Opmerking provincie:

- Luchtkwaliteit: Geen opmerkingen.
- Water: Niet alle wateradviezen zijn aan het plan toegevoegd en de bijgeleverde watertoets is niet van toepassing op het gehele plangebied. Verzocht wordt de adviezen van de waterbeheerders bij het vastgestelde plan toe te voegen en aan te geven op welke wijze men hiermee wenst om te gaan. Tevens dient de watertoets als een van de wijzigingscriteria opgenomen te worden voor de gebieden waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is genomen.

Standpunt gemeente:

De opmerking aangaande het aspect “luchtkwaliteit” wordt voor kennisneming aangenomen.

Ten aanzien van het aspect “water” worden alle wateradviezen aan de planstukken toegevoegd alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld en is (voor zover noodzakelijk) de plantoelichting aangepast. Ten aanzien van de wijzigingscriteria zijn de planvoorschriften aangepast.

7. Bodemkwaliteit

Opmerking provincie:

De plantoelichting en aangeleverde onderzoeksgegevens, geven aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

- Algemeen: De gemeente wordt verzocht enkele conclusies uit de onderzoeksrapporten te verifiëren en te onderschrijven.
- Ontwikkeling Sleydal 3^e fase:
Verzocht wordt de bodemonderzoekrapportage van juli 2003 als bijlage toe te voegen.
- Ontwikkeling Sleydal 4^e fase:
Verzocht wordt voor de aangetoonde lichte toelueenverontreiniging in het grondwater na te gaan of deze veroorzaakt is door een lokale bron en welke gebruiksbeperkingen hieraan verbonden zijn (zie hiervoor par. 7.4 van het Beleidskader bodem 2005).
- Ontwikkeling St. Joseph:
Het in 2003 uitgevoerde bodemonderzoek is niet geheel toegespitst op de geplande ruimtelijke ontwikkelingen. Bepaalde gebouwen liggen namelijk wel binnen de onderzoekslocatie, terwijl omschreven wordt dat dat niet zo is. Voor die gronden die met dit plan een gewijzigde bestemming krijgen, dient middels bodemonderzoek te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming.
Verder dienen de onderzoeksresultaten alsnog te worden getoetst aan de bodemgebruikswaarden.
- Ontwikkeling St. Anna:
De gemeente dient het toetsen van de bodemkwaliteit aan de bodemgebruikswaarden nog uit te voeren en zo nodig, afhankelijk van de resultaten, te beschrijven welke maatregelen genomen worden om de bodem alsnog geschikt te maken voor de toekomstige bestemmingen. Mogelijk is het hierbij noodzakelijk om de lichte verontreiniging beter in beeld te brengen.
Tevens dienen de aangetoonde lichte verontreinigingen met dichloorbenzeen en minerale olie in het grondwater nader te worden onderbouwd. Hierbij dient een relatie te worden gelegd tussen de toekomstige bestemmingen en de aangetroffen verontreinigingen in het grondwater.
Verder wordt geadviseerd, voor zover ter plaatse van de gesaneerde locaties, de

gebruiksbeperkingen door de aanwezigheid van restverontreiniging op te nemen in de voorschriften.

- **Ontwikkeling Chateau Heel:**
De gemeente dient na te gaan of er mogelijke bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden sinds het bodemonderzoek uit 2000. Indien niet het geval, kunnen de onderzoeksresultaten als representatief worden beschouwd. Indien wél bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dient met een aanvullend bodemonderzoek te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het toekomstige gebruik. Verder dient deze locatie nog getoetst te worden aan de bodemgebruikswaarden.
- **Ontwikkelingen centrum Heel:**
Deellocatie 3: woningbouw locatie gemeenteloods: De bodemkwaliteit voldoet niet aan de bodemgebruikswaarden 1. De maatregelen dienen te worden omschreven om de bodem alsnog geschikt te maken voor de beoogde bestemming.
- De regeling in de “Algemene bepalingen” van het bestemmingsplan (lid 4) heeft alleen betrekking op bodemonderzoek ingeval van nieuw op te richten bebouwing. Bodemonderzoek dient echter betrekking te hebben op het gehele perceel dat van bestemming wijzigt.
- In het kader van de bestemming “Centrumgebied C” dient bij het omzetten van een bestaand gebruik naar woondoeleinden of speelvoorzieningen (een gevoeligere gebruik) een moment te worden ingebouwd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor die gebruiksvormen. Hiertoe dient een regeling te worden opgenomen dat deze omzetting alleen mogelijk is nadat vrijstelling verleend is door het College van Burgemeester en Wethouders, onder de voorwaarde dat vrijstelling pas wordt verleend nadat uit bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor dat gebruik.

Standpunt gemeente:

Algemeen:

De gemeente Heel onderschrijft de conclusies en aanbevelingen zoals genoemd in de rapportages. De plantoelichting is aangepast.

Ontwikkeling Sleydal 3^e fase:

Het bodemonderzoek van de 3^e fase wordt als bijlage bij het vastgestelde bestemmingsplan aan Gedeputeerde Staten voorgelegd.

Ontwikkeling Sleydal 4^e fase:

De plantoelichting is aangepast.

Ontwikkeling St. Joseph:

De constatering van de Provincie worden onderschreven. Het in 2003 uitgevoerde bodemonderzoek is niet toereikend. Het bodemonderzoek dient derhalve worden uitgebreid. In het onderzoek van 2003 is slechts getoetst aan de referentiewaarden. Omdat er echter geen sprake is van een planologisch-juridische functiewijziging in onderhavig bestemmingsplan, wordt een nader bodemonderzoek echter niet noodzakelijk geacht. De plantoelichting is aangepast.

Ontwikkeling St. Anna:

De constatering van de Provincie worden onderschreven. De onderzoeken van St. Anna dienen getoetst te worden aan de Bodemgebruikswaarden (BGW). De uitkomsten zijn in de toelichting opgenomen. Indien is gebleken dat er sprake is van een restverontreiniging zullen eventuele gebruiksbeperkingen worden opgenomen in de planvoorschriften (hetgeen overigens niet wordt verwacht).

Ontwikkeling Chateau Heel:

De constatering van de Provincie worden onderschreven. Het bodemonderzoek uit 2000 dient getoetst te worden aan de Bodemgebruikswaarden (BGW). De plantoelichting is aangevuld, in die zin dat de er op de locatie geen bodembedreigende handelingen hebben plaatsgevonden. Het onderzoek kan derhalve als representatief worden gezien. Omdat er echter geen sprake is van een planologisch-juridische functiewijziging in onderhavig bestemmingsplan, wordt een nader bodemonderzoek echter niet noodzakelijk geacht.

Ontwikkelingen centrum Heel:

Deellocatie 3: Gemeenteloods

Uit de toets van de Bodemgebruikswaarden (BGW) blijkt dat de BGW 1 wordt overschreden. In verband hiermee is een doelmatigheidstoets uitgevoerd en/of zijn de maatregelen beschreven die de bodem geschikt maken voor de beoogde bestemming. De plantoelichting is aangepast.

Voor wat betreft de gemaakte opmerkingen aangaande de beide artikelen uit de planvoorschriften geldt dat de planvoorschriften zijn aangepast.

8. Geluidhinder

Opmerking provincie:

Ten aanzien van de invloed van geluidszones van de Heerbaan, het Kanaal Wessem-Nederweert en zwembad/sporthal, wordt verzocht om de resultaten van de te verrichten akoestische onderzoeken in het bestemmingsplan te verwerken.

Tevens dienen de eventueel benodigde hogere grenswaarden voor het realiseren van woningbouw binnen de geluidscontouren te zijn verkregen.

Standpunt gemeente:

De benodigde akoestische onderzoeken zullen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden toegevoegd aan de planstukken. Ten aanzien van de milieucirkel (geluid) van het zwembad met sporthal wordt opgemerkt dat het een geluidszone betreft op basis van de Wet milieubeheer en niet op basis van de Wet geluidhinder. In dit kader is overwogen dat de betreffende geluidszone voor wat betreft het onderhavige bestemmingsplan dan ook geen juridische status heeft. De zone is wel opgenomen in de plantoelichting.

Tevens wordt in de algemene beschrijving in hoofdlijnen naar de relevante milieuwetgeving verwezen.

9. Cultuurhistorische aspecten

Opmerking provincie:

- Archeologie:

De wijze waarop archeologie in het plan is opgenomen, geef geen dekkende bescherming voor de (mogelijk) aanwezige waarden. Verzocht wordt de provinciale archeoloog bij de planvorming te betrekken om gezamenlijk te bezien hoe op maat een goede regeling, gecombineerd met de juiste onderzoeken, voor het plan kan worden opgesteld.

- Monumentale en beeldbepalende bebouwing: Verzocht wordt alle gemeentelijke monumenten te vermelden op de plankaart. Tevens moet worden aangevuld, de relatie met de cultuurhistorische waarden van gebouwen en terreinen.

Standpunt gemeente:

Ten aanzien van het aspect "archeologie" zijn (voor zover noodzakelijk) de plantoelichting, -kaart en -voorschriften, in overleg met de provinciaal archeoloog aangepast.

10. Beeldkwaliteit

Opmerking provincie:

Verzocht wordt een keuze te maken tussen een daadwerkelijke koppeling van beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan en dit in het plan juridisch te verankeren (in dat geval dient het beeldkwaliteitplan samen met het bestemmingsplan te worden vastgelegd, dan wel de betreffende passage).

Standpunt gemeente:

Gekozen is voor een daadwerkelijke koppeling tussen bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan, hetgeen inhoudt dat deze documenten gelijktijdig door de gemeenteraad zullen worden vastgesteld. De planvoorschriften zijn aangepast.

11. Economische uitvoerbaarheid

Opmerking provincie:

Een voorbehoud wordt gemaakt ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Standpunt gemeente:

De plantoelichting is aangepast, alsmede worden de betreffende aanvullende gegevens in het kader van de goedkeuring van het bestemmingsplan aan Gedeputeerde Staten voorgelegd.

12. Voorschriften

Opmerking provincie:

- Artikel 3 en 7: Verzocht wordt de passage ten aanzien van het horen van het Hoofd van de Afdeling Stedelijke Leefomgeving uit de voorschriften te verwijderen.
- Artikel 5: Verzocht wordt de bijlage waarop de nieuwbouwlocaties staan te completeren.
- Artikel 6: De voorschriften maken onvoldoende duidelijk of er bedoeld wordt op de nieuwvestiging van intensieve veehouderij inclusief omschakeling naar intensieve veehouderij. Verzocht wordt dit te verduidelijken.
- Artikel 38: Blijkens jurisprudentie kan de overgangsregeling met betrekking tot bebouwing, gelet op het karakter van het overgangsrecht, niet worden aanvaard. De gemeente is verantwoordelijk voor de juridische kwaliteit van de voorschriften.

Standpunt gemeente:

De voorschriften zijn aangaande de gemaakte opmerkingen aangepast.

Ad 2) Essent Netwerk BV

Opmerking Essent:

Er wordt medegedeeld dat er geen 150 kV bovengrondse hoogspanningslijn van Essent Netwerk BV aanwezig is. Het beheer van de bij dit plan betrokken distributiekabels en of -leidingen wordt uitgevoerd door de Regio Zuid van Essent Netwerk BV.

Standpunt gemeente:

Aangezien het onduidelijk is welke leidingbeheerder de betreffende leiding in beheer heeft en gezien het feit dat de betreffende hoogspanningslijn fysiek wel dege-

lijk in het plangebied aanwezig is, wordt de betreffende planologisch-juridische regeling in onderhavig bestemmingsplan gehandhaafd.

Ad 3) Gemeente Roermond

Opmerking gemeente Roermond:

- Kleurgebruik:
De bestemming "Bedrijven" heeft dezelfde kleur als de bestemming "Kantoren".
De bestemmingen "Detailhandel", "Dienstverlening" en "Horeca" hebben alle dezelfde kleur.
- Op de Oosterveldstraat 37 klopt de kleur niet met de bestemming.
- Matrix: Op een aantal plaatsen op de plankaart ontbreken de matrixen in de bestemming "Woondoeleinden".
- Geluidzone: Er zou op de plankaart nog aangegeven kunnen worden aan welke zijde van de lijn de geluidzone van toepassing is.

Standpunt gemeente:

Onderhavig bestemmingsplan is voor wat betreft kleurstelling, bestemmingen en opzet overeenkomstig de (meest actuele) publicaties van de "Werkgroep vergelijkbare bestemmingsplannen" vormgegeven in het kader van de standaardisering bestemmingsplannen.

De opmerkingen aangaande de plankaarten zijn (voor zover van toepassing en praktisch hanteerbaar geacht) aangepast.

Ad 4) N.V. Nederlandse Gasunie

Opmerking N.V. Nederlandse Gasunie:

De 40 bar gastransportleiding in het plangebied is correct op de plankaarten aangegeven.

Standpunt gemeente:

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad 5) Kamer van Koophandel Limburg-Noord

Opmerking Kamer van Koophandel Limburg-Noord:

Er kan worden ingestemd met het uitgangspunt dat rekening gehouden wordt met eventuele uitbreidingsmogelijkheden voor (levensvatbare) bedrijven, alsmede de hieraan gekoppelde voorwaarden.

Standpunt gemeente:

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad 6) Rijksdienst voor de Monumentenzorg

Opmerking Rijksdienst voor de Monumentenzorg:

Men adviseert de toelichting over de psychiatrische zorgverlening toe te voegen in de korte historische schets in Hoofdstuk 3. Ook wordt geadviseerd aan te geven in de voorgenomen ontwikkelingen in hoofdstuk 4 van de toelichting, hoe wordt omgegaan met de kwaliteiten en karakteristieken van de bebouwing (St. Anna en St. Joseph).

Verder wordt er verzocht de dienst bij de planvorming te betrekken.

Tot slot wordt er een aantal punten opgesomd:

- Niet alle gemeentelijke monumenten (i.c. St. Annakapel) zijn op de plankaart aangegeven
- Verzocht wordt om een visie op te stellen voor de twee brinkachtige pleinen (blz. 18 van de toelichting) hoe hier mee om te gaan of middels herinrichting het karakter te versterken.
- Het teruggeven van een oude loop als onderdeel van een wadi-systeem wordt ondersteund.

Standpunt gemeente:

De plantoelichting is aangepast. Voor het overige wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt zoals beschreven onder ad 1 "Cultuurhistorische aspecten".

Ten aanzien van de St. Annakapel wordt opgemerkt dat deze bij de gemeente niet geregistreerd is als gemeentelijk monument en derhalve niet als zodanig is bestemd. Ten aanzien van de brinkachtige pleinen is een herinrichting in het kader van onderhavig bestemmingsplan thans niet aan de orde.

De opmerking ten aanzien van het wadi-systeem wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad 7) Gemeente Hunsel

Opmerking gemeente Hunsel:

Geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Standpunt gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad 8) Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek

Opmerking ROB:

Geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Verwezen wordt daarbij nog wel naar de reactie van de provinciaal archeoloog.

Standpunt gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad 9) Waterschap Peel en Maasvallei

Opmerking Waterschap en Maasvallei:

De leiding, die nabij de Wessemerweg het plangebied binnenkomt, dient opgenomen te worden. Daarnaast behoort de beschermingszone van de Sleybeek opgenomen te worden voor zover deze binnen het plangebied valt.

Ten aanzien van de kades wordt opgemerkt dat deze in hun geheel binnen het plangebied horen te vallen (ook aan de zijde van de weg "Broekbeemden").

Ten aanzien van het ontwikkelingsplan voor St. Anna worden een aantal vragen gesteld:

- Wat wordt aan verhard oppervlak gerealiseerd?
- Is infiltratie mogelijk?
- Hoeveel m³ waterberging is noodzakelijk?
- Komt er een overstort op de Sleybeek?
- E.e.a. dient te worden geïntegreerd in het bestemmingsplan via opname van wadi's (plankaart) en een waterhuishoudkundig plan (toelichting).

Ten aanzien van het Centrumplan wordt het volgende opgemerkt:

- In voorschriften dient te worden geregeld dat, ingeval van 20 mm regen, op eigen terrein wordt geïnfiltreerd.
- Er dient (toekomstgericht) te worden nagedacht over zaken als een infiltratierool e.d.

Standpunt gemeente:

Voor wat betreft de leiding is overwogen dat deze buiten het onderhavige plangebied is gelegen. Weliswaar is de leiding wel geregeld in het geldende bestemmingsplan "Kern Heel", maar het betreffende plangedeelte is vervolgens, in het kader van het op te stellen bestemmingsplan "Buitengebied", in datzelfde bestemmingsplan opgenomen. De van toepassing zijnde geldende planologisch-juridische regeling wordt nog ruimschoots voldoende geacht.

Voor wat betreft de op te nemen kades inzake het Zandmaas/Grensmaasproject geldt eenzelfde overweging. Er is voor gekozen het plangebied af te stemmen op de begrenzing van het bestemmingsplan "Buitengebied". Een gedeelte van de kades zijn buiten dit plangebied gelegen en worden derhalve niet in onderhavig bestemmingsplan meegenomen. Eventuele opname/regeling van de kades kan plaatsvinden in het kader van de, in voorbereiding zijnde, partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied". Eenzelfde overweging geldt voor de, bij de Sleybeek behorende, beschermingszones.

Voor wat betreft de overige vragen en opmerkingen aangaande ontwikkelingen op het terrein van St. Anna en het Centrumplan, wordt opgemerkt dat deze elementen allen bouwtechnische uitvoeringsaspecten betreffen, die ten tijde van het opstellen van onderhavig bestemmingsplan nog niet of onvoldoende concreet zijn uitgewerkt. Het bestemmingsplan voorziet dan ook niet in de mogelijkheid beide plannen (geheel) rechtstreeks te realiseren. Hiertoe is in ieder geval een afzonderlijke planologische (wijzigings)procedure voor benodigd. In het kader van dat betreffende wijzigingsplan (alsmede het daarbij behorende concrete bouwplan) dient vervolgens overleg te worden gevoerd met het Waterschap aangaande de genoemde concrete aspecten/ vraagpunten. De watertoets in het kader van onderhavig bestemmingsplan kan dan ook uitsluitend op hoofdlijnen worden uitgevoerd. In het kader van deze watertoets is echter wel overwogen dat binnen de planvoorschriften de mogelijkheid wordt opgenomen om in het gehele plangebied bovengrondse en ondergrondse infiltratievoorzieningen, waterpartijen en dergelijke mogelijk te maken.

De planvoorschriften zijn aangepast.

Ad 10) Waterschapsbedrijf Limburg, Unit zuiveringsbedrijf

Opmerking Waterschapsbedrijf:

In de bestemming "Nutsdoeleinden Mn" is het gemaal Heel opgenomen. In de planvoorschriften behorende bij deze bestemming is echter niet opgenomen dat gebouwen geen woonruimte mogen bevatten.

Daarnaast bevat het gemaal een milieuzone van 30 meter. Verzocht wordt om deze zone op de plankaart te verwerken.

Standpunt gemeente:

Overwogen is dat de doeleindenomschrijving van de bestemming "Nutsdoeleinden Mn" voldoende duidelijkheid biedt aangaande het niet toestaan van woonruimten/de woonfunctie binnen gebouwen.

Aangaande de aanwezige milieuzone is overwogen dat er binnen deze zone geen milieugevoelige (nieuw)bouwmogelijkheden zijn gelegen. Daarnaast is overwogen dat een regeling van de zone op de plankaart niet noodzakelijk is, omdat (ingeval er nieuwbouw in de directe omgeving zou plaatsvinden) deze invloed middels de afzonderlijke milieuwetgeving geregeld cq vergund dient te worden.

Er wordt geen aanleiding gevonden het bestemmingsplan aan te passen.

8. PROCEDURE

Voordat het bestemmingsplan “Kern Heel” geldt, d.w.z. rechtskracht heeft, worden diverse fasen doorlopen. Globaal gesteld kan de bestemmingsplanprocedure ingedeeld worden in twee fasen: 1) de fase vóór het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan en 2) de fase daarna.

- ad 1. Voordat het ontwerpplan ter visie gelegd wordt, worden de burgers, middels de inspraakprocedure, in de gelegenheid gesteld om hun mening over het ontwerpplan te geven en invloed hierop uit te oefenen.
In het kader van het vooroverleg volgens artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) wordt het plan, conform de provinciale notitie “Vooroverleg bestemmingsplannen” van 15 mei 1998, ter beoordeling voorgelegd aan de provinciale commissie gemeentelijke plannen (PCGP).
- ad 2. Wanneer het overleg over het plan met de burgers en de provincie heeft plaatsgevonden en alle opmerkingen nader bekeken zijn en eventueel verwerkt, kan de wettelijke procedure volgens artikel 23 - 31 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) op gang gebracht worden. Voor de gedetailleerde beschrijving van de procedure wordt verwezen naar de betreffende artikelen in de WRO en de Algemene wet bestuursrecht.

Bijlage 1
Bedrijvenlijst kern Heel

(ZIE AFZONDERLIJK BESTAND: "BEDRIJVENLIJST KERN HEEL" !!!)

Bijlage

Bijlage 1
Bedrijvenlijst kern Heel

Bedrijvenlijst Kern Heel

	Bedrijfsnaam	Bedrijfstype	Locatie	Milieucategorie	Milieuzone (meters)
1.	Brood- en banketbakkerij Abels	Bakkerij – detailhandel	Dorpsstraat 67	2	30
2.	Kapsalon Artistiek	Kapsalon	Sterplein 15	1	10
3.	Electrotechniek van Ass	Elektrotechnisch installatiebureau	Panheelderweg 21	2	30
4.	Bakkerij het Lekkerbekje	Bakkerij – detailhandel	Raadhuisplein 1a	2	30
5.	Schildersbedrijf J. Bistervelds	Schilder	Dorpsstraat 86	2	30
6.	Brede School Heel	Basisonderwijs	Sportparklaan 56	2	30
7.	C1000	Supermarkt – detailhandel	Dorpsstraat 21	2	30
8.	Juwelier Coenen	Juwelier – detailhandel	Dorpsstraat 25	1	10
9.	Stichting Daelzicht	Verzorgingsinstituut voor gehandicapten	Rector Driessenstraat 2	3	30
10.	Dierenspecialzaak 't Wit Paerd	Dierenspecialzaak – detailhandel	Dorpsstraat 86	1	10
11.	Doeland	Bouwmarkt	Dorpsstraat 43a	2	30
12.	Don Bosco gemeenschapshuis	Gemeenschapshuis	Dorpsstraat 49	2	30
13.	Don Bosco	Cultureel centrum	Mgr. Savelbergweg 100	2	30
14.	Eetcafé 't Steegske	Eetcafé	Kerkstraat 2	2	30
15.	Fit & funcentre Maasdalen v.o.f.	Fitnesscentrum	Mgr. Savelbergweg 110	2	30
16.	Friture Wilma	Friture	Dorpsstraat 70	2	30
17.	Fysiotherapie Heel	Praktijk voor fysiotherapie	Raadhuisplein 2	1	10
18.	Gasdrukregel- en meetstation	Installatie	Dorpsstraat	1	30
19.	Gasdrukregel- en meetstation	Installatie	Schutteheide	1	30
20.	Gasdrukregel- en meetstation	Installatie	Doormanweg 8	1	30
21.	Gasdrukregel- en meetstation	Installatie	Rector Driessenstraat	1	30
22.	Gasdrukregel- en meetstation	Installatie	Panheelderweg	1	30
23.	Gemeentehuis	Gemeentekantoor	Raadhuisplein 1	1	30
24.	Grand hotel de Heere van Heel	Hotel/ restaurant	Heerbaan 90	2	30
25.	Grandcafé Todays	Café	Wilhelminaplein 103	2	30

	Bedrijfsnaam	Bedrijfstype	Locatie	Milieucategorie	Milieuzone (meters)
26.	Gubbels	Landbouwbedrijf	Dorpstraat 94	2	30
27.	Hair Design kapsalon	Kapsalon	Heerbaan 37	1	10
28.	Helios tennisvereniging	Tennisvereniging	Heideweg 1	3	50
29.	Kam Hoo Chinees	Restaurant	Heerbaan 34	2	30
30.	KPN Telefooncentrale	Installatie	Heerbaan 94	1	10
31.	De Maaskei	Basisschool bijzonder onderwijs	Wessemmerweg 3	2	30
32.	Mago gebr. Maessen BV	Constructiebedrijf	Europastraat 10	3	50
33.	Café Oppe Linj	Café	Dorpstraat 61	3	50
34.	PTT Post BV Heel	Postkantoor	Wilhelminaplein 3	1	10
35.	Parochie St. Stephanus	Parochiecentrum	Mgr. Savelbergweg 93a	2	30
36.	Pour Vous schoonheidsinstituut	Schoonheidssalon	Dorpstraat 38a	1	10
37.	Rabobank Heel en Thorn	Financiële dienstverlening	Heerbaan 17	2	30
38.	Rioolgemaal	Installatie	Bongerdpad (Sleydal)	1	30
39.	Rioolgemaal	Installatie	Sleydal	1	30
40.	Rioolgemaal	Installatie	Sleydal	1	30
41.	Rioolgemaal	Installatie	Wessemmerweg	1	30
42.	Scheepers Electro BV	Elektrotechnisch installatiebureau	Wilhelminaplein 5	1	10
43.	Kapsalon Sis Zor	Kapsalon	Dorpstraat 68	1	10
44.	Slaap studio Heel	Meubelzaak	Sportparklaan 24a	1	10
45.	Basisschool de Sleije	Basisonderwijs	Dorpstraat 46	2	30
46.	Aannemersbedrijf Snickers	Aannemer	Panheelderweg 19	2	30
47.	Slagerij Snijders	Slagerij	Heerbaan 21	2	30
48.	Soeters parket	Parketzaak - detailhandel	Heerbaan 41	1	10
49.	Sporthal Reutsdael	Sporthal	Sportparklaan 54	2	30
50.	Sportpark Reutsdael RKVV Heel	Veldsportcomplex	Sportparklaan 54	2	30
51.	St. Anna	Verzorgingsinstituut voor gehandicapten	Panheelderweg 3	3	30
52.	St. Stephanuskerk	Kerkgebouwen	Mgr. Savelbergweg 79	2	30

	Bedrijfsnaam	Bedrijfstype	Locatie	Milieucategorie	Milieuzone (meters)
53.	Stichting Speciale Scholen LM	Basisonderwijs	Panheelderweg 29	2	30
54.	Café 't Stuupke	Café	Dorpsstraat 59	2	30
55.	H. Sweegers BV	Fotografie	Wilhelminaplein 2a	2	30
56.	Tandartsenpraktijk Heel	Tandarts	Heerbaan 39	1	10
57.	Café de Tram	Café	Heerbaan 55	2	30
58.	Velodroom	Fietsenzaak	Wilhelminaplein 4	1	10
59.	Installatiebedrijf M. Verkoulen en Zn	Installatiebedrijf	Dorpsstraat 11a	1	10
60.	H. Gubbels	Melkveehouderij	Dorpsstraat 94	2	100
61.	H.A.H. Linsen	Melkveehouderij	Dorpsstraat 29/ 29a	2	100
62.	VOF Meijs	Akkerbouwbedrijf	Rector Driessenstraat 3	2	30