

Ruimtelijke onderbouwing projectbesluit

Nieuwbouw zorgwoningen en appartementen
Sevenheijm aan de Maasbreeseweg te Sevenum
(Gemeente Horst aan de Maas)

januari 2010

NL.IMRO.0988.PBSNSEVENHEIJM.CO01

gemeente
HORST
A/D
MAAS

	Inhoud	Blz.
1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Procedure	2
1.3	Doel van het plan	3
1.4	Leeswijzer	3
2	Projectprofiel	4
2.1	Beschrijving projectlocatie en omgeving	4
2.2	Beschrijving van het bouwplan	4
3	Beleidsprofiel	7
3.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)	7
3.2	Bestemmingsplan "Kern Sevenum"	8
3.3	Woonvisie gemeente Sevenum	9
3.4	Regionale Woonvisie 2005	10
4	Gebiedsprofiel	12
4.1	Akoestisch onderzoek	12
4.2	Watertoets	12
4.3	Flora en Fauna	13
4.4	Luchtkwaliteit	14
4.5	Externe veiligheid	16
4.6	Bodem	16
4.7	Archeologie	17
4.8	Verkeer en parkeren	18
5	Projectmotivering	20
5.1	Motivering te realiseren bouwplan	20
5.2	Planologische regeling	20
6	Economische uitvoerbaarheid	21
7	Procedure, overleg en planstukken	22
7.1	Procedure	22
7.2	Overleg	22
7.3	Planstukken	23

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 4 maart 2009 heeft de gemeente Sevenum samen met de Zorggroep Noord- en Midden Limburg en Wonen Horst een initiële samenwerkingsovereenkomst getekend om te komen tot het realiseren van het Wonen-welzijn-zorgproject "Kasteel Sevenheim". In de raadsvergadering d.d. 30 maart 2009 is ingestemd met het masterplan voor het totale plangebied rondom Sevenheim voor de gewenste kwaliteitsimpuls alsmede de ver(nieuw)bouw van het cultureel centrum "de Wingerd" en de voorgestelde financieringswijze.



Figuur 1: Ligging plangebied (Bron Google Maps)

In het vigerende bestemmingsplan "Kern Sevenum" van de gemeente Sevenum is de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk. Om deze strijdigheid weg te nemen, zal een procedure ex artikel 3.11 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen moeten worden om te komen tot een zogenoemd projectbesluit ex artikel 3.10 van de Wro. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.

1.2 Procedure

Volgens het vigerende bestemmingsplan "Kern Sevenum" is de ontwikkeling een viertal groepswoningen en 12 appartementen niet toegestaan. Dit omdat deels de bouwperceelsgrens en de bouwhoogte overschreden worden. Ter plaatse geldt de bestemming "Maatschappelijke doeleinden".

Ter verwezenlijking van het bouwplan dient een procedure ex artikel 3.11 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen te worden. Onderdeel van deze procedure is een goede ruimtelijke onderbouwing als motivering voor de afwijking van het bestemmingsplan.

1.3 Doel van het plan

De Zorggroep heeft zichzelf het doel gesteld om op het huidige terrein van Sevenheim een viertal groepswoningen te realiseren voor 28 cliënten met een psychogeriatrische aandoening. Dit zijn cliënten die de regie over hun leven duurzaam kwijt zijn. Zelfstandig wonen, ook in beschermde woonomgeving, is voor deze cliënten niet langer meer een optie gezien de verschraling van de levenskwaliteit die dat met zich meebrengt. De woningen zijn deels bestemd voor de deconcentratie van het verpleeghuis Elzenhorst in Horst en deels bestemd als aanbod voor toekomstige vraag. De groepswoningen zijn het hart van de ontwikkeling en dienen ter aanvulling op het intramurale zorgaanbod binnen de gemeente Sevenum.

Het doel van Wonen Horst is om op de groepswoningen 12 appartementen te realiseren, die fungeren als voorziening voor ouderen die nog zelfstandig kunnen wonen. Deze woningen worden zodanig vormgegeven dat zij een eigen identiteit hebben, maar toch onderdeel uitmaken van het totale pallet van wonen, welzijn en zorg.

1.4 Leeswijzer

In deze onderbouwing zal nader ingegaan worden op een zestal aspecten, te weten:

- Het projectprofiel (hoofdstuk 2);
- Het beleidsprofiel (Hoofdstuk 3);
- Het gebiedsprofiel (Hoofdstuk 4);
- De projectmotivering (hoofdstuk 5);
- De economische uitvoerbaarheid van het plan (hoofdstuk 6);
- De maatschappelijke haalbaarheid van het plan (hoofdstuk 7).

2 Projectprofiel

In dit hoofdstuk wordt kort een beschrijving geschetst van de projectlocatie en de voorgenomen ontwikkeling.

2.1 Beschrijving projectlocatie en omgeving

De projectlocatie is gelegen in het centrum van de kern Sevenum van de voormalige gemeente Sevenum en ligt ingeklemd tussen de Maasbreeseweg, Den Eigen en de Schoutstraat. De onderhavige locatie is gelegen op de percelen kadastraal bekend als gemeente Sevenum, sectie L, nrs. 143 en 1495 en is plaatselijk bekend als Maasbreeseweg 8 te Sevenum. De locatie heeft een oppervlakte van ongeveer 1.450 m². Onderstaande luchtfoto toont de ligging van het plangebied en haar



directe omgeving.

Figuur 2: Luchtfoto van projectlocatie en de omgeving (Bron Google Maps)

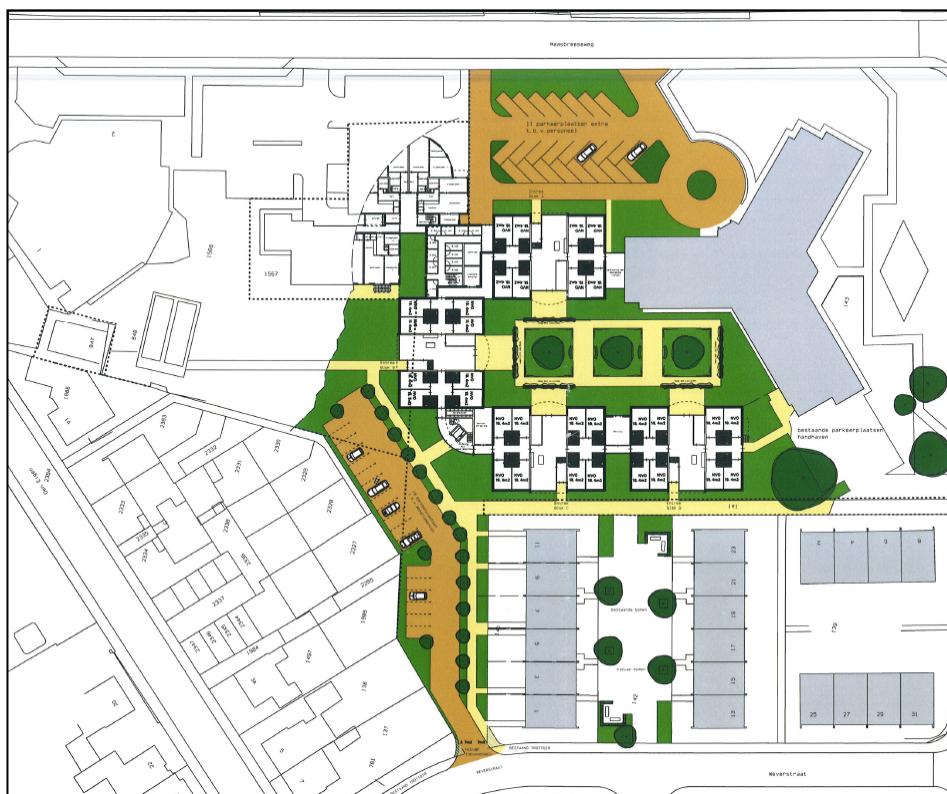
Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn de functies bedrijven, detailhandel, horeca en wonen.

2.2 Beschrijving van het bouwplan

Initiatiefnemer is voornemens op de projectlocatie de huidige Sevenheim uit te breiden met een viertal groepswoonings voor 28 cliënten met een psychogeriatrische aandoening. Daarnaast zullen bovenop de groepswoonings 12 appartementen te realiseren, die fungeren als voorziening voor ouderen die nog zelfstandig kunnen wonen. Deze

woningen worden zodanig vormgegeven dat zij een eigen identiteit hebben, maar toch onderdeel uitmaken van het totale pallet van wonen, welzijn en zorg.

Zowel de groeps- als de zelfstandige woningen zullen grenzen aan de huidige tuin van het verzorgingshuis Sevenheim. Het masterplan dat hiervoor ontwikkeld is geeft richting aan de gezamenlijke opgave om het nieuwe tuinpark dusdanig vorm te geven dat ze toegankelijk is voor zowel de bewoners van de groepswoningen, de bewoners van het verzorgingshuis als de bewoners van de zelfstandige woningen. Daarbij wordt niet uitgesloten dat de kwaliteit van het huidige tuinpark verplaatst moet worden tot rondom het verzorgingshuis. Om dit te kunnen verwezenlijken en om een aantrekkelijk gebied te realiseren, zal de Zorggroep een herschikking van functies op de begane grond van Sevenheim realiseren. Daarbij is als doel gesteld dat de bestaande welzijnsfuncties en de open inloop voor de ouderen van Sevenum verbeterd worden en zomogelijk worden ondergebracht in combinatie met de KBO-activiteiten in het cultureel centrum "de Wingerd".



Figuur 3: Concept Masterplan (Bron: Verheijen Smeets Architecten)

Op dit moment is er op de parkeerplaats langs de Maasbreeseweg parkeergelegenheid voor 49 auto's. Langs de Maasbreeseweg zijn op dit moment 7 langs-parkeervakken gesitueerd. In de nieuwe situatie neemt de parkeerdruk toe als gevolg van de nieuw te bouwen appartementen (12) en groepswoningen (4). Voor het opvangen van deze parkeerdruk zullen aanvullend 28 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiermee vervalt de noodzaak voor het realiseren van een tweede parkeerplaats aan de achterzijde zoals opgenomen in het concept Masterplan.

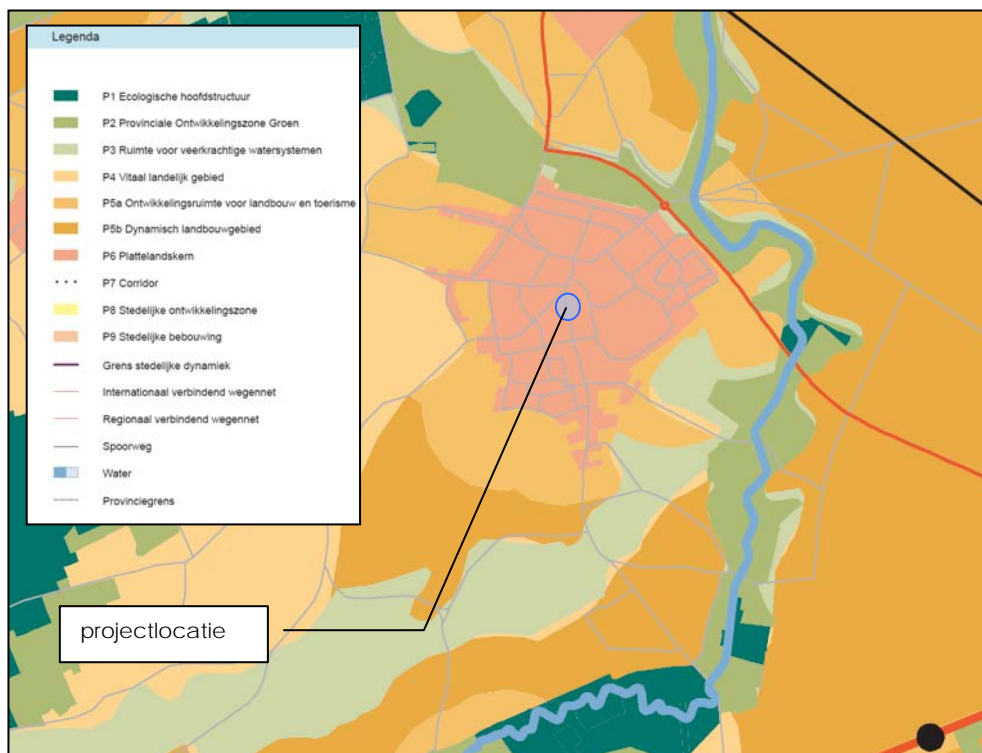
Desondanks worden ca. 12 parkeerplaatsen extra aan de achterzijde van
Sevenheijm gerealiseerd conform concept Masterplan.
In totaal worden er dus ca. 40 parkeerplaatsen extra gerealiseerd.

3 Beleidsprofiel

In dit hoofdstuk is kort en voor zover relevant het beleid voor de projectlocatie beschreven.

3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) is een plan op hoofdlijnen. Het biedt een samenhangend overzicht van de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg, en de ambities, rol en werkwijze op een groot aantal beleidsterreinen. Het is zowel Structuurvisie, Streekplan, Waterhuishoudingplan, Milieubeleidplan, als Verkeer en vervoerplan, en bevat de hoofdlijnen van de fysieke onderdelen van het economische, en sociaal-culturele beleid.



Figuur 4: Uitsnede Kaart 1 Perspectievenkaart (Provinciaal Omgevingsplan Limburg)

Het projectgebied is gelegen binnen het perspectief P6, Plattelandskern. Het betreft de kernen die in het verleden zijn gekwalificeerd op basis van de aanwezigheid van een minimaal voorzieningenpakket en waaraan diensgevolge in het kader van het volkshuisvestingsbeleid woningbouwcontingenten werden toegekend.

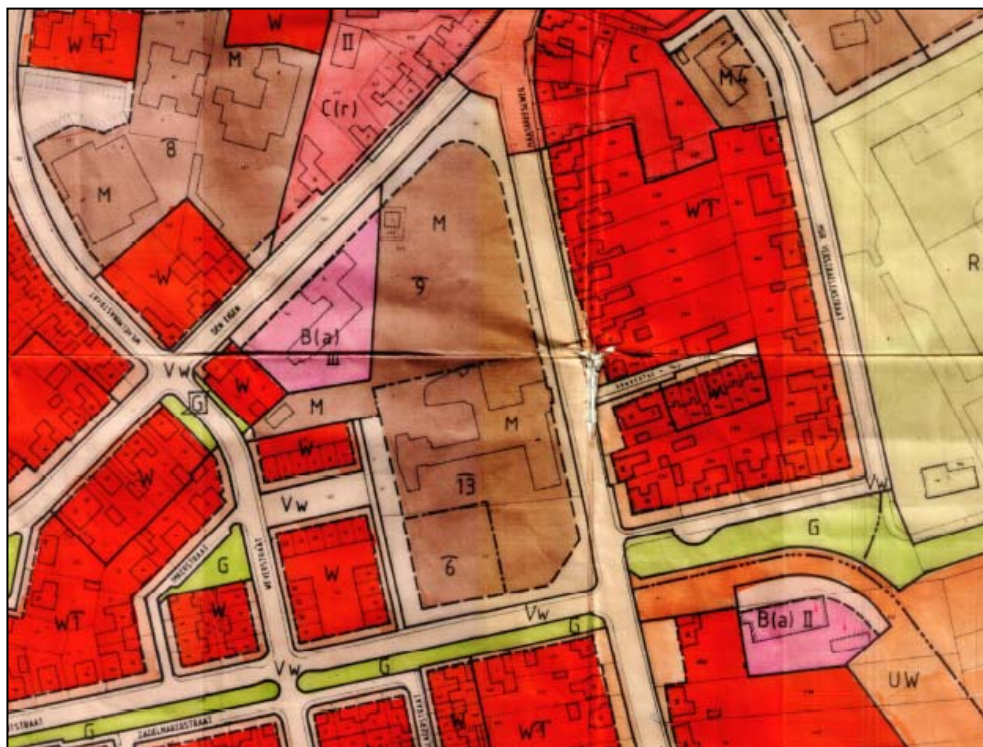
Binnen dit gebied wordt geen nader onderscheid gemaakt naar b.v. woongebied, dienstverlening, winkelzones, volkstuinten, plantsoenen en begraafplaatsen.

Alle kernen zijn voorzien van een harde buitenbegrenzing: de contour.
Buiten de contour in het landelijk gebied is het instrumentarium van VORM
van toepassing (Verhandelbare Ontwikkelingsrechten methode).

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid van de provincie
Limburg. Daarnaast valt het projectgebied binnen de verbale contour van
de kern Sevenum.

3.2 Bestemmingsplan "Kern Sevenum"

Binnen het vigerende bestemmingsplan "Kern Sevenum" hebben de
gronden de bestemming "Maatschappelijke doeleinden".



Figuur 6: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Kern Sevenum"

De op de plankaart voor "Maatschappelijke doeleinden" aangewezen
gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. overheid;
- b. onderwijs;
- c. medisch;
- d. bejaarden;
- e. welzijn;
- f. religie;
- g. nuts.

Het voorgestelde project past binnen de gestelde doeleinden van de
bestemming "Maatschappelijke doeleinden".

In artikel 2.06, lid 3, sub A, onder 1 van de voorschriften is echter aangegeven dat de gebouwen uitsluitend gebouwd mogen worden binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak.

In artikel 2.06, lid 3, sub A, onder 3 is aangegeven dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter, tenzij op de kaart middels een aanduiding een andere maximale goothoogte wordt toegestaan. Op de kaart is deels een goothoogte aangegeven van maximaal 6 meter en deels een goothoogte van maximaal 13 meter.

De nieuwbouw van de groepswoningen en appartementen zal echter het aangegeven bouwvlak overschrijden met ca. 6 meter. Daarnaast zal de maximale goothoogte van 6 meter deels worden overschreden.

In artikel 3.06 van de voorschriften zijn de algemene vrijstellingsbevoegdheden opgenomen. Hierin wordt gesteld dat het middels een ontheffing mogelijk is af te wijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, dakhellingen, bouwperceelsgrensafstanden en bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10%. Daarnaast is opgenomen dat ontheffing kan worden verleend voor geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

Het voorgenomen plan kan niet gerealiseerd worden binnen de bepalingen van de doeleindenomschrijving en past niet binnen de mogelijkheid tot het verlenen van ontheffing ex artikel 3.6 Wro.

Medewerking aan het bouwplan kan alleen verleend worden middels een buitenplanse procedure. In dit geval wordt gekozen voor een projectbesluit ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening, waarbij deze vervolgens wordt opgenomen in de herziening van het bestemmingsplan "Kern Sevenum", welke nu in voorbereiding is.

3.3 Woonvisie gemeente Sevenum

In 2005 heeft de gemeente Sevenum een woonvisie opgesteld waar de woonvraag en woningbouwontwikkelingen tot en met 2019 zijn verwoord.

De gemeente Sevenum ziet het als haar verantwoordelijkheid ervoor te zorgen dat de eigen inwoners die binnen de vrije woningmarkt onvoldoende kansen en mogelijkheden hebben in staat worden gesteld binnen Sevenum een passende woning te vinden.

Deze maatschappelijk verantwoordelijkheid omvat de zorg voor de lagere inkomensgroepen, starters, ouderen en gehandicapten.

Ouderen streven er naar zo lang mogelijk zelfstandig te wonen. Het niet meer zelfstandig kunnen wonen en terug moeten vallen op een verpleeg- of verzorgingstehuis is een zeer grote psychologische stap. De mate waarin ouderen zelfstandig kunnen blijven wonen is afhankelijk van de

mogelijkheden die de woning kan bieden om gemakkelijk te kunnen blijven wonen. Het zijn met name de sociale huurwoningen die daarop aangepast kunnen worden. Een groot gedeelte van de woningvoorraad is fysiek minder geschikt voor dit gemak-wonen. Trappen, teveel kamers, drempels, minder op ouderen afgestemde technische voorzieningen dragen er allemaal toe bij dat de woning voor een oudere op termijn minder aantrekkelijk en vooral minder gemakkelijk wordt. Hoe langer de oudere in deze woning blijft wonen, hoe moeilijker het voor hem/haar wordt om de stap te zetten naar een andere woning. Tegelijkertijd heeft het tot gevolg dat de ouderen misschien eerder de noodzakelijke keuze moeten maken voor een echte zorgwoning of het verzorgingstehuis.

Zowel voor de ouderen als voor de woningmarkt is het veel aantrekkelijker indien deze huishoudens op vitale leeftijd de overstap maken naar een gemakwoning. Een normale woning in een normale woonomgeving maar met een aantal kenmerken (zoals seniorenlabel) die de woning beter geschikt maken om er op latere leeftijd nog goed te kunnen wonen. Niet alleen kan de senior in een gemakswoning langer zelfstandig blijven wonen, maar ook kan de bestaande woning eerder vrij komen als het alternatief aantrekkelijk is en daardoor beschikbaar komen voor doorstroming.

De gemakwoning is dus niet de bijna niet te vermijden laatste stap op weg naar het verzorgingstehuis, maar een aantrekkelijke, bij de vitale oudere passende, goede woning die hem en/of haar in staat stelt nog 15 tot 20 jaar aantrekkelijk en comfortabel te wonen. Een vrijwillige overstap naar een verleidelijke woning en dus geen noodgedwongen verhuizing omdat het niet meer anders kan.

Het toevoegen van woningen voor ouderen zal een duidelijk effect hebben op de doorstroming binnen Sevenum.

De realisatie van de appartementen en groepswoningen passen binnen het zogenaamde gemak-wonen.

Het bouwproject past daarmee binnen de beleidsdoelstellingen van de woonvisie.

3.4 Regionale Woonvisie 2005

In 2005 hebben de gemeenten Venray, Meerlo-Wanssum, Horst aan de Maas en Sevenum een gezamenlijke woonvisie opgesteld.

In dit document hebben de vier gemeenten hun gezamenlijke ambities en visies weergegeven ten aanzien van de woningbouwontwikkelingen.

De komende jaren zullen de gemeenten in deze regio te maken krijgen met een toenemende vergrijzing. Door die vergrijzing ontstaat er behoefte aan woningen voor mensen die aangewezen zijn op zorg. De belangrijkste ontwikkeling op het gebied van wonen, welzijn en zorg is de invoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) die in 2006 wordt ingevoerd. Zorggroep Noord-Limburg heeft samen met de gemeenten en Wonen Venray en Wonen Horst een integraal beleidskader opgesteld voor de aandachtsgebieden wonen, welzijn en zorg. Een aantal deelplannen met betrekking tot de huisvesting van deze doelgroep zijn ontwikkeld die

moeten worden gezien als verdere concretisering van het integrale beleidskader. Naast extramuralisering zal de behoefte aan intramurale voorzieningen blijven bestaan. Tot 2010 is de extra intramurale zorgbehoefte in deze regio berekend op 167 zorgwoningen. Horst aan de Maas 96 woningen, Sevenum 13 woningen en Venray 58 woningen.

Het bouwproject past daarmee binnen de beleidsdoelstellingen van de woonvisie.

4 Gebiedsprofiel

Ten behoeve van de onderbouwing voor de te volgen procedure ten behoeve van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro zijn een aantal onderzoeken uitgevoerd. In dit hoofdstuk zijn in het kort de resultaten van de onderzoeken opgenomen.

4.1 Akoestisch onderzoek

Ten behoeve van de realisatie van de groepswoningen en de zorgappartementen zal bekeken moeten worden of het bouwplan hinder ondervindt door overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van de geluidsbelasting.

In artikel 74, lid 2, sub b van de Wet geluidhinder wordt bepaald dat voor wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt geen zonering aanwezig is.

Er dient derhalve geen onderzoek te worden uitgevoerd naar de overschrijding van de geluidsbelasting.

4.2 Watertoets

In november 2009 heeft Econsultancy B.V. het proces van de watertoets¹ doorlopen in verband met de voorgenomen uitbreiding van het bestaande zorgcentrum.

Aanvullend op de watertoets is nog een infiltratieonderzoek uitgevoerd door Econsultancy B.V. om op voornoemde ontwikkellocatie de infiltratiecapaciteit van de bodem te bepalen. De resultaten hiervan zijn in de waterparagraaf meegenomen.

Het plangebied (10.800 m²) is momenteel bebouwd met een bestaand zorgcentrum met bijbehorende parkeergelegenheden en groenvoorzieningen. Het totaal aan verhard oppervlak neemt toe met circa 3.550 m² door de voorgenomen uitbreiding van het bestaande zorgcentrum, parkeergelegenheden en (wand-el-)paden. De voorgenomen ontwikkeling is van invloed op het watersysteem op en rondom de planlocatie.

De doorlatendheid (k-waarde) van de grond is op basis van het uitgevoerde infiltratieonderzoek bepaald op 1,54 m/dag. De gemiddeld hoogste waterstand (GHG) bevindt zich op een diepte van >0,8 m -mv.

¹ Watertoets plangebied Sevenheijm te Sevenum, Econsultancy BV, november 2007

Tevens valt de locatie niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied of binnen een gebied dat door fungerende natuurwetgeving beschermd wordt.

Een wadi met een talud 1:7, een breedte van 15 m, een lengte van 17,5 m en een maximale diepte van 0,8 m zou afdoende zijn om het hemelwater afkomstig van het toekomstig dak (130 m²) bij extreme neerslag te bufferen en te infiltreren.

Gezien de toekomstige situering van de paden wordt het niet zinvol geacht het hemelwater af te koppelen. Het hemelwater kan in de direct aangrenzende groenvoorziening infiltreren. Door het aanbrengen van een laagte direct naast de paden wordt een beperkte buffer gecreëerd.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt geadviseerd het hemelwater afkomstig van de toekomstige parkeerplaatsen gescheiden aan te leveren tot aan de perceelsgrens.

De knelpunten en aandachtspunten ten aanzien van de waterhuishouding zijn geïnventariseerd. Hieronder zijn de huidige en toekomstige situatie beschreven. De gewenste situatie ten aanzien van de waterhuishouding is tevens weergegeven.

In het kader van duurzaam waterbeheer verwacht Econsultancy een praktische oplossing te hebben geboden voor de omvang met afstromend hemelwater, waarbij rekening is gehouden met de wensen en eisen van de opdrachtgever en het Waterschap Peel en Maasvallei.

4.3 Flora en Fauna

De omgeving van het projectgebied is op dit moment nagenoeg geheel bebouwd en in gebruik voor verkeers-, woon- en verblijfsdoeleinden. Het projectgebied zelf is deels onbebouwd. Water is binnen het projectgebied niet aanwezig. Door het bestaande gebruik in de omgeving – en de verstoring die hierdoor plaatsvindt (verkeer, menselijke activiteiten)- alsmede door de aard (gebruik) en inrichting van het projectgebied, vormt

Rapportage voor kilometerhok X:200 / Y:380								
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hr1*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	1				1	goed	-	1991-2007
Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren	7	6		6	1	matig	51-100%	1997-2007
Broedvogels			3		2	slecht	0%	1996-2007
Watervogels						niet		96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën	2					matig	51-100%	1992-2007
Vissen		1		1	1	goed	26-50%	1992-2007
Dagvlinders						redelijk		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						matig		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						slecht		1993-2007

het geen geschikte biotoop voor streng- en overige beschermde zoogdieren, (broed)vogels, amfibieën en reptielen. Ook is het projectgebied geen overwinteringsplaats voor vleermuizen, doch kan incidenteel wel als foerageergebied dienen.

Voor de verkenning van de omgeving van het projectgebied is gebruik gemaakt van gegevens afkomstig van "Het Natuurloket". Het Natuurloket maakt melding van een aantal soorten planten en broedvogels binnen het kilometervak waarin het projectgebied gelegen is. Het kilometervak is overigens slecht tot matig onderzocht op het voorkomen van beschermde en/of bedreigde soortgroepen. Het km-vak omvat verder een deel van het buitengebied van de gemeente Sevenum ten zuidoosten van de kern Sevenum. Gezien de aard van het projectgebied (relatief veel bebouwing aanwezig) is het onwaarschijnlijk dat de genoemde soorten in het projectgebied voorkomen. Dit kan ook afgeleid worden uit de aanduiding van de plekken binnen het kilometervak, waar die soorten precies voorkomen.

Uit het Dassenbeschermingsplan Limburg van het Ministerie van LVN is bovendien gebleken dat het projectgebied niet is gelegen in een (potentieel) dassenleefgebied.

De kans op het voorkomen van te beschermen vleermuissoorten is nihil, nu er binnen het projectgebied geen te slopen opstallen staan, welke mogelijk een verblijfsplaats vormen voor vleermuizen. Het in het projectgebied aanwezige groen, betreffen geen bomen met een omvang welke geschikt zijn als verblijfsplaats voor vleermuizen.

Ten aanzien van de Flora- en Faunawet bestaan er geen bezwaren voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen.. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIMB) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De programma-aanpak uit de Wet krijgt vorm in gebieden waar de luchtkwaliteit de Europese normen overschrijdt (overschrijdingsgebieden). Gezamenlijk wordt gewerkt door gemeenten, WGR+- regio's, provincies en Rijk, aan dit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. In dit 5-jarige programma inventariseren alle overheden alle grote ruimtelijke ontwikkelingen en brengen ze alle uitvoerbare en kosteneffectieve maatregelen in kaart om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het resultaat hiervan is een positieve balans van enerzijds projecten die de luchtkwaliteit verslechteren en anderzijds een groot pakket maatregelen die ervoor zorgen dat overal aan de normen voor luchtkwaliteit wordt voldaan. Het Rijk coördineert de ontwikkeling van het NSL. Op 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden.

Kleine en grote projecten

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel in 'betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen". Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen luchtkwaliteitseisen)).

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

- a) inrichtingen
- b) infrastructuur
- c) kantoorlocaties
- d) woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg, en 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). Bij kantoorlocaties ligt de grens op 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg en 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Het onderhavige project is in relatie tot beide bovenbeschreven ontwikkelingen, welke niet in betekenende mate bijdragen aan de

verslechtering van de luchtkwaliteit, dusdanig kleinschalig, dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM.

Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het project.

4.5 Externe veiligheid

Er zijn in de nabijheid van de planlocatie geen inrichtingen aangetroffen die een belemmering vormen voor de voorgenomen plannen.

In de nabijheid van het plangebied liggen geen wegen, vaarwegen en spoorwegen die een belemmering vormen voor de voorgenomen plannen.

In de nabijheid van het plangebied liggen geen buisleidingen die een belemmering vormen voor de voorgenomen plannen.

Naar aanleiding van de hierboven genoemde punten kan geconcludeerd worden dat vanuit de externe veiligheid geen beperkingen aan de ontwikkeling van het plangebied gesteld worden.

4.6 Bodem

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is in april 2009 een vooronderzoek² uitgevoerd door Geonius Milieu BV. Naar aanleiding van dit vooronderzoek is in mei 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd³ door Geonius Milieu BV. Hieronder zijn de voornaamste conclusies van dit onderzoek opgenomen.

Uit de resultaten van het vooronderzoek, de veldwerkzaamheden en de uitgevoerde analyses wordt het volgende geconcludeerd.

Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat er in zowel de boven- en ondergrond alsmede het grondwater geen verhoogde concentraties ten opzichte van de achtergrondwaarde (AW) danwel streefwaarde worden aangetroffen. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor het huidige en geplande gebruik van de locatie.

Op basis van het historisch vooronderzoek conform de NEN-5725, alsmede de bevindingen tijdens de veldwerkzaamheden kan worden geconcludeerd dat onderhavige locatie als "niet-asbest verdacht" kan worden beschouwd. Aanvullende maatregelen zijn hierdoor voorlopig niet noodzakelijk.

² Vooronderzoek t.p.v. locatie hoek Schoutstraat-Maasbreeseweg te Sevenum in de gelijknamige gemeente, Geonius Milieu BV, Schinnen, 24 april 2009

³ Verkennend bodemonderzoek t.p.v. locatie hoek Schoutstraat-Maasbreeseweg te Sevenum in de gelijknamige gemeente, Geonius Milieu BV, Schinnen, 12 mei 2009

Geadviseerd wordt om vrijkomende en af te voeren grond middels een partijkeuring conform de richtlijnen uit het Besluit bodemkwaliteit te onderzoeken alvorens eventuele bouwwerkzaamheden op de locatie worden uitgevoerd.

De huidige onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het toekomstige gebruik van de locatie en vormen geen belemmering voor de afgifte van de bouwvergunning.

4.7 Archeologie

In november 2009 is een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek⁴ uitgevoerd voor de projectlocatie door Econsultancy.nl. Het rapport is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd. Hieronder zijn de voornaamste conclusies van dit onderzoek opgenomen.

Op basis van de bureaustudie werd het plangebied een middelhoge tot hoge kans op het aantreffen van archeologische waarden door de vermoedelijke ligging van het projectgebied op een complex van dekzandruggen. Dekzandruggen waren van oudsher interessante vestigingslocaties door hun relatief hoge en droge ligging. In de dekzandgebieden kunnen in principe bewoningssporen vanaf het (Laat) Paleolithicum worden aangetroffen. Er zijn in de omgeving echter voornamelijk resten van bebouwing uit de Bronstijd tot de Nieuwe tijd aangetroffen. Omdat delen van het plangebied door zowel een voormalige boerderij als voormalige gebouwen van het verzorgingstehuis in de 19^e en 20^e eeuw zijn bebouwd, kan het plangebied gedeeltelijk verstoord zijn.

Het verkennend booronderzoek heeft aangetoond dat de locatie inderdaad op een dekzandrug ligt. Het oorspronkelijke bodemprofiel is tot in de C-horizont, tot een diepte van maximaal 160 cm -mv, sterk vergraven. In het verstoorde pakket zijn restanten van het voormalige eerddek waargenomen. Vanwege de diepe verstoring van de bodem is het echter niet waarschijnlijk dat er nog nederzettingenresten uit deze periodes in het plangebied aanwezig zijn. Op basis van de waargenomen bodemverstoringen en de voormalige aanwezigheid van bebouwing op een deel van de nieuwbouwlocatie, kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen nieuwbouw geen bedreiging vormt voor het archeologisch erfgoed.

Gezien de geringe kans op archeologische resten binnen de onderzoekslocatie zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen Herontwikkeling van de onderzoekslocatie. Geadviseerd wordt dan ook om de onderzoekslocatie vrij te geven. De archeologische meldingsplicht blijft echter bestaan. Mochten tijdens toekomstige graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit onverwijld aan

⁴ Conceptrapportage archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, Maasbreeseweg (hoek Schoutstraat) te Sevenum, Econsultancy.nl, november 2009

het bevoegd gezag, de gemeente Horst aan de Maas, te worden gemeld.
Het bevoegd gezag beslist of de locatie definitief kan worden vrijgegeven.

In het kader van de archeologie bestaan er voor het plangebied en de
gewenste ontwikkelingen geen belemmeringen.

4.8 Verkeer en parkeren

Op dit moment is er op de parkeerplaats langs de Maasbreeseweg
parkeergelegenheid voor 49 auto's. Langs de Maasbreeseweg zijn op dit
moment 7 langs-parkeervakken gesitueerd. In de nieuwe situatie neemt de
parkeerdruk toe als gevolg van de nieuw te bouwen huurwoningen (12) en
ouderenappartementen (4). Voor het opvangen van deze parkeerdruk is de
afpraak gemaakt dat op het terrein aanvullend 28 parkeerplaatsen worden
gerealiseerd.

Daarnaast worden aan de achterzijde van Sevenheim ca. 12
parkeerplaatsen extra gerealiseerd conform het concept Masterplan.
Door de realisatie van de extra parkeerplaatsen zal de toename van de
parkeerdruk geen invloed hebben op de parkeercapaciteit van de
omgeving, daarnaast zal de parkeerdruk nabij de basisschool in Den Eigen
verbeterd worden. In totaal worden dus ca. 40 parkeerplaatsen extra
gerealiseerd.

De parkeerplaatsen kunnen voorzien in de parkeerbehoefte van de 12
huurwoningen en het personeel van Sevenheim.
Tenslotte zal de realisatie van deze parkeervoorziening kunnen bijdragen aan
de verbetering aan het integrale karakter van het gebied.

Alle parkeerplaatsen in het totale plangebied zijn beschikbaar en
toegankelijk voor algemeen gebruik.



De ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden via de Maasbreeseweg en de Weverstraat. De toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de 12 huurwoningen en de 4 ouderenappartementen is niet significant.

5 Projectmotivering

5.1 Motivering te realiseren bouwplan

Ten behoeve van de uitbreiding van het huidige Sevenheim met een viertal groepswoningen voor 28 cliënten met een psychogeriatrische aandoening en de 12 appartementen, die fungeren als voorziening voor ouderen die nog zelfstandig kunnen wonen zijn vanuit het beleid geen bijzonderheden naar voren gekomen.

De (gebiedsspecifieke) onderzoeken uit hoofdstuk 3 hebben uitgewezen dat de nieuwbouw van woningen op onderhavige projectlocatie mogelijk is, indien de volgende aandachtspunten in acht worden genomen:

- Bodem:

Geadviseerd wordt om vrijkomende en af te voeren grond middels een partijkeuring conform de richtlijnen uit het Besluit bodemkwaliteit te onderzoeken alvorens eventuele bouwwerkzaamheden op de locatie worden uitgevoerd.

- Archeologie:

Mochten tijdens toekomstige graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit onverwijld aan het bevoegd gezag, de gemeente Horst aan de Maas, te worden gemeld.

De nieuwbouw van de Sevenheim aan de Maasbreeseweg wordt, gelezen het bovenstaande, planologisch aanvaardbaar geacht.

5.2 Planologische regeling

In aanvulling op het vigerend bestemmingsplan "Kern Sevenum" wordt door middel van een projectbesluit ex artikel 3.11 van de Wet ruimtelijke ordening op de onderhavige projectlocatie de bouw van de woningen binnen de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" mogelijk gemaakt.

Het onderhavige projectbesluit dient vervolgens te worden opgenomen in de herziening van het bestemmingsplan "Kern Sevenum", welke nu in voorbereiding is.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is middels een realisatieovereenkomst verbonden aan de participatie binnen het project. Er hoeft derhalve geen kostenverhaal plaats te vinden. De gemeenteraad heeft verder middelen beschikbaar gesteld voor het realiseren van de zorgwoningen en appartementen.

Wel verdient het aanbeveling om in het kader van planschadevergoeding ex artikel 49 WRO een planschade risicoanalyse uit te voeren.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De burgers worden tevens bij het project betrokken. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit wordt een informatieavond georganiseerd. Daarnaast hebben de omwonenden tevens de mogelijkheid hun zienswijzen te uiten ten aanzien van het plan.

7 Procedure, overleg en planstukken

7.1 Procedure

Realisering van de zorgwoningen en de appartementen van de Sevenheijm aan de Maasbreeseweg is slechts mogelijk wanneer in het kader van het projectbesluit ex artikel 3.10 Wro, de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Awb gevolgd is. Voorafgaand aan de procedure genoemd in afdeling 3.4 Awb moet uitvoering worden gegeven aan artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Horst aan de Maas kennis dient te geven van het feit dat ze een projectbesluit voorbereiden.

In de raadsvergadering van [datum] heeft de raad haar bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit op grond van artikel 3.10 lid 4 Wro aan het college van burgemeester en wethouders gedelegeerd.

7.2 Overleg

In het kader van artikel 5.1.1. Bro heeft vooroverleg plaats gevonden met de overheidsinstanties waarvan de belangen in het geding zijn bij de ontwikkeling.

In onderhavig geval is sprake van maatschappelijke voorzieningen binnen perspectief 6. Omdat zich in het project op basis van de Uitzonderingenlijst van de provincie Limburg, geen specifieke situaties voordoen waarvoor de provincie wel overleg wil voeren, kan geconcludeerd worden dat de provincie overleg vooraf in beginsel niet nodig vindt en de verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening overlaat aan de gemeente.

De belangen van het waterschap Peel en Maasvallei zijn in het geding bij het project. Dit betekent dat overleg met het waterschap noodzakelijk is.

7.3 Planstukken

Ten behoeve van het projectbesluit gaat de onderhavige ruimtelijke onderbouwing vergezeld van een verbeelding. De verbeelding zal bestaan uit de bij de bouwaanvraag behorende bouwtekeningen d.d. [datum].

Aanvullend bij de ruimtelijke onderbouwing zijn de volgende onderzoeksrapporten opgesteld:

- Watertoets plangebied Sevenheijm te Sevenum, Econsultancy BV, november 2007
- Vooronderzoek t.p.v. locatie hoek Schoutstraat-Maasbreeseweg te Sevenum in de gelijknamige gemeente, Geonius Milieu BV, Schinnen, 24 april 2009
- Verkennend bodemonderzoek t.p.v. locatie hoek Schoutstraat-Maasbreeseweg te Sevenum in de gelijknamige gemeente, Geonius Milieu BV, Schinnen, 12 mei 2009
- Conceptrapportage archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, Maasbreeseweg (hoek Schoutstraat) te Sevenum, Econsultancy.nl, november 2009