

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING HERONTWIKKELING WML-TERREIN HELDEN

Gemeente Peel en Maas

NL.IMRO.1894.OMG0109-ON01

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING PLANGEBIED	6
1.3	OPBOUW VAN DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	6
2	BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE	7
2.1	BESTAANDE SITUATIE	7
2.1.1	<i>Voorterrein</i>	8
2.1.2	<i>Achterterrein</i>	10
2.2	PLANOLOGISCH KADER	11
2.3	NIEUWE SITUATIE	12
2.3.1	<i>Sloop overtollige gebouwen</i>	12
2.3.2	<i>Nieuwe natuur</i>	13
2.3.3	<i>Vleermuizenverblijf</i>	13
2.3.4	<i>Nieuwbouw loods</i>	14
2.3.5	<i>Inpassing ontwerp bedrijfsloods in de omgeving</i>	15
2.3.6	<i>Efficiënt ruimtegebruik, clustering en versterking van functies</i>	16
3	BELEIDSASPECTEN	17
3.1	RIJKSBELEID	17
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en ruimte</i>	17
3.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	18
3.1.3	<i>Conclusie Rijksbeleid</i>	18
3.2	PROVINCIAAL BELEID	18
3.2.1	<i>Provinciaal omgevingsplan Limburg (POL 2014)</i>	18
3.2.2	<i>Omgevingsverordening Limburg (2014)</i>	20
3.2.3	<i>Conclusie provinciaal beleid</i>	21
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	22
3.3.1	<i>Structuurvisie buitengebied Peel en Maas</i>	22
3.3.2	<i>Bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas</i>	23

4	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	25
4.1	BODEM	25
4.2	WATERHUISHOUDING	26
4.2.1	<i>Hemelwater</i>	26
4.2.2	<i>Vuilwater</i>	27
4.2.3	<i>Afweging</i>	27
4.3	ECOLOGIE	27
4.3.1	<i>Natura 2000</i>	27
4.3.2	<i>Natuurnetwerk Nederland (NNN)</i>	28
4.3.3	<i>Vogels</i>	29
4.3.4	<i>Zoogdieren</i>	30
4.3.5	<i>Overige soorten</i>	30
4.3.6	<i>Bescherming van houtopstanden</i>	30
4.3.7	<i>Samenvatting</i>	31
4.3.8	<i>Vleermuizenkelder</i>	31
4.3.9	<i>Mitigatieplan - inrichting vrijkomend gebied na sloop</i>	32
4.4	ARCHEOLOGIE	33
4.5	LUCHTKWALITEIT	34
4.5.1	<i>Algemeen</i>	34
4.5.2	<i>Niet in betekende mate</i>	34
4.5.3	<i>Conclusie</i>	34
4.6	GELUID	35
4.6.1	<i>algemeen</i>	35
4.6.2	<i>Bedrijven & Milieuzonering</i>	35
4.6.3	<i>Afweging</i>	35
4.7	EXTERNE VEILIGHEID	36
4.7.1	<i>Algemeen</i>	36
4.7.2	<i>Afweging</i>	36
4.8	VERKEER EN PARKEREN	36
4.9	KABELS EN LEIDINGEN	37
5	UITVOERBAARHEID	38
5.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	38
6	BELANGENAFWEGING EN CONCLUSIE	39
	BIJLAGEN	40

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De Waterleiding Maatschappij Limburg (WML) is voornemens om het terrein aan de Kesselseweg 40-48 te Helden opnieuw in te richten en te herbestemmen. Het project bestaat uit het slopen van niet functionele bedrijfsgebouwen, een loods, een bedrijfswoning op het terrein en het realiseren van een nieuwe doelmatige bedrijfsloods die dienst zal gaan doen als opslagruimte voor het materieel voor het onderhoud van de DVI (drukverhogingsinstallatie). Daarbij wordt een verblijfsruimte gerealiseerd voor monteurs en toezichthouders in verband met het vervallen van de bedrijfswoning. De op het terrein aanwezige en buitengebruik gestelde reinwaterkelder wordt heringericht als vleermuizenverblijf. De overige vrijgekomen delen van het terrein worden heringericht en landschappelijk ingepast. Met deze ontwikkeling vindt een clustering en versterking van functies plaats op het terrein en per saldo leidt het project tot een areaal uitbreiding van natuur. Omdat deze ontwikkelingen niet mogelijk zijn binnen het in het plangebied vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" dient een planologische procedure te worden doorlopen.

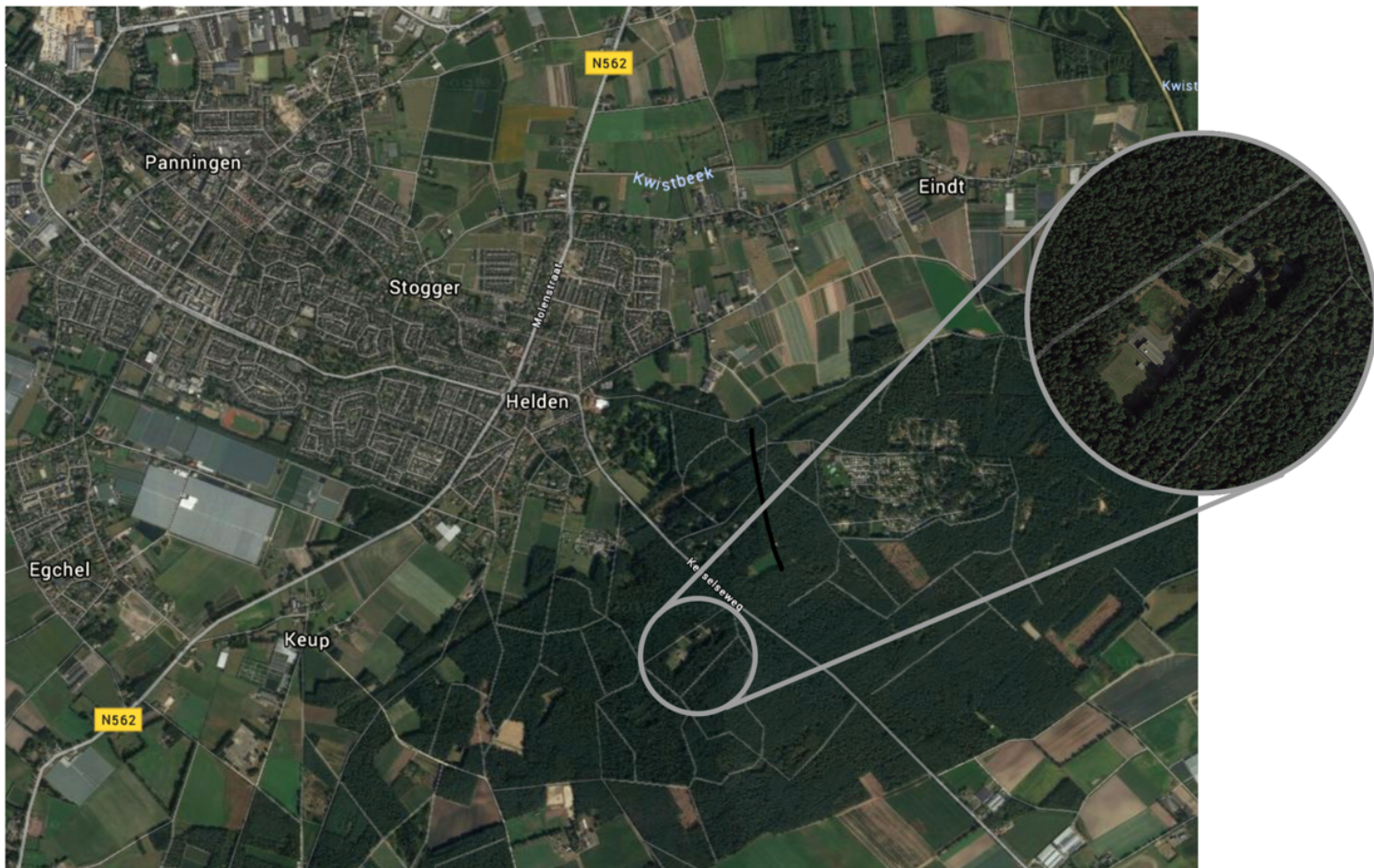
Om de realisatie van het project mogelijk te maken binnen het in het plangebied vigerende bestemmingsplan dient een omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan te worden verleend conform art. 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Conform dit artikel kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo).

Om aan te tonen dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen aan de Kesselseweg 40-48, net buiten de bebouwde kom van Helden. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de locatie.



Afbeelding 1 Ligging plangebied

1.3 OPBOUW VAN DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing wordt de ruimtelijke motivatie gegeven om af te mogen wijken van het bestemmingsplan teneinde het hele project te kunnen realiseren.

In hoofdstuk 2 wordt zowel de huidige als de gewenste toekomstige situatie besproken alsmede het huidige planologisch kader. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan de geldende beleidskaders. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de planologische en milieutechnische haalbaarheid van het initiatief waarna in hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid wordt onderbouwd. In hoofdstuk 6 wordt een conclusie verbonden aan hetgeen is gesteld in deze ruimtelijke onderbouwing.

2 BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE

2.1 BESTAANDE SITUATIE

Nagenoeg het hele plangebied is door de WML in gebruik als drinkwater-productielocatie. Het plangebied, gelegen aan de Kesselseweg 40-48, is in zijn geheel eigendom van de WML. Het plangebied is in totaal ca. 5 ha groot en bestaat uit drie kadastrale percelen (zie figuur 1):

- HDN01-D-05392, grootte ca. 1,2 ha;
- HDN01-D-05393, grootte ca. 1,8 ha;
- HDN01-D-05394, grootte ca. 2,0 ha.



Figuur 1 Plangebied, bestaande bebouwing en kadastrale situatie

Het plangebied is in de praktijk vrij toegankelijk (semi-openbaar) doordat er aan de voorzijde van het terrein geen “harde” afrastering is.

Het plangebied is ruwweg te verdelen in twee separate gebieden. Het “voorterrein” (gezien vanaf de Kesselseweg) waarop installaties te vinden zijn die deels niet meer actief in gebruik zijn voor de drinkwaterproductie en het “achterterrein” dat volledig is omheind en actief in gebruik is als productielocatie. Aan de hand van de volgende foto's wordt dit onderscheid geïllustreerd.

2.1.1 VOORTERREIN

Het voorterrein wordt als eerste bereikt vanaf de Kesselseweg. Dit terrein is niet afgesloten of omheind. Op het terrein bevinden zich gebouwen van de voormalige productielocatie. Het vastgoed was in gebruik als kantoor, pomp- en filtergebouw, reinwaterkelders, bedrijfswoning en de nog in gebruik zijnde opslagloods. De op het voorterrein aanwezige gebouwen, met uitzondering van de bedrijfswoning en opslagloods, zijn reeds lange tijd (> 10 jaar) niet meer in gebruik. De gebouwen zijn dan ook door WML dichtgetimmerd en beveiligd tegen ongewenste betreding. In het verleden is er sprake geweest van onwenselijke activiteiten zoals hangjongeren en graffiti. WML heeft naar aanleiding hiervan maatregelen getroffen waardoor deze activiteiten momenteel niet meer plaatsvinden. Het risico op onwenselijk gedrag en ongewenste betreding van de leegstaande gebouwen blijft echter bestaan.



Foto 1 Voorzijde terrein: bedrijfswoning, voormalige pompgebouw, reinwaterkelders, opslagloods en kantoren. Op de achtergrond is de huidige, nog in gebruik zijnde DVI en reinwaterkelder te zien.



Foto 2 impressie bebouwing voorterrein

Zoals reeds gesteld vormen de bedrijfswoning en de opslagloods een uitzondering op de deplorabele en verlaten staat van de bebouwing op het voorterrein. Deze bedrijfswoning was courant en werd tot 2018 bewoond door een medewerker van WML. Gezien het belang van de locatie voor de drinkwaterproductie, is toezicht op de locatie wenselijk en de mogelijkheid tot snel handelen in het geval van calamiteiten noodzakelijk. Bij de bedrijfswoning hoort tevens een opslagloods die wordt gebruikt voor de opslag van onderdelen en noodvoorzieningen.



Foto 3 Bedrijfswoning en opslagloods op het voorterrein

Als gevolg van het vertrek van de medewerker van WML is de woning recent leeg komen te staan. Nadat de woning was verlaten werd WML al snel geconfronteerd met vandalisme en inbraak in de woning. Met het oog op de nieuwbouw van een bedrijfsloods en de principe-medewerking d.d. 28 februari 2018 hiervoor, heeft WML besloten om de woning al te slopen, vooruitlopend op de definitieve toestemming. De loods is vooralsnog gehandhaafd in verband met de opslag van materialen en materieel.

2.1.2 ACHTERTERREIN

De achterzijde van het WML-terrein is actief in gebruik als productielocatie. In 2000 is hier nog een nieuwe DVI (drukvermeerderingsinstallatie) gerealiseerd inclusief aanhorigheden zoals een reinwaterkelder en een spoelbassin. Dit gedeelte van het terrein is niet vrij toegankelijk maar afgesloten met een hekwerk met poort. Tevens is dit deel beveiligd.



Foto 4 Achterterrein met DVI, reinwaterkelder en spoelvijver

2.2 PLANOLOGISCH KADER

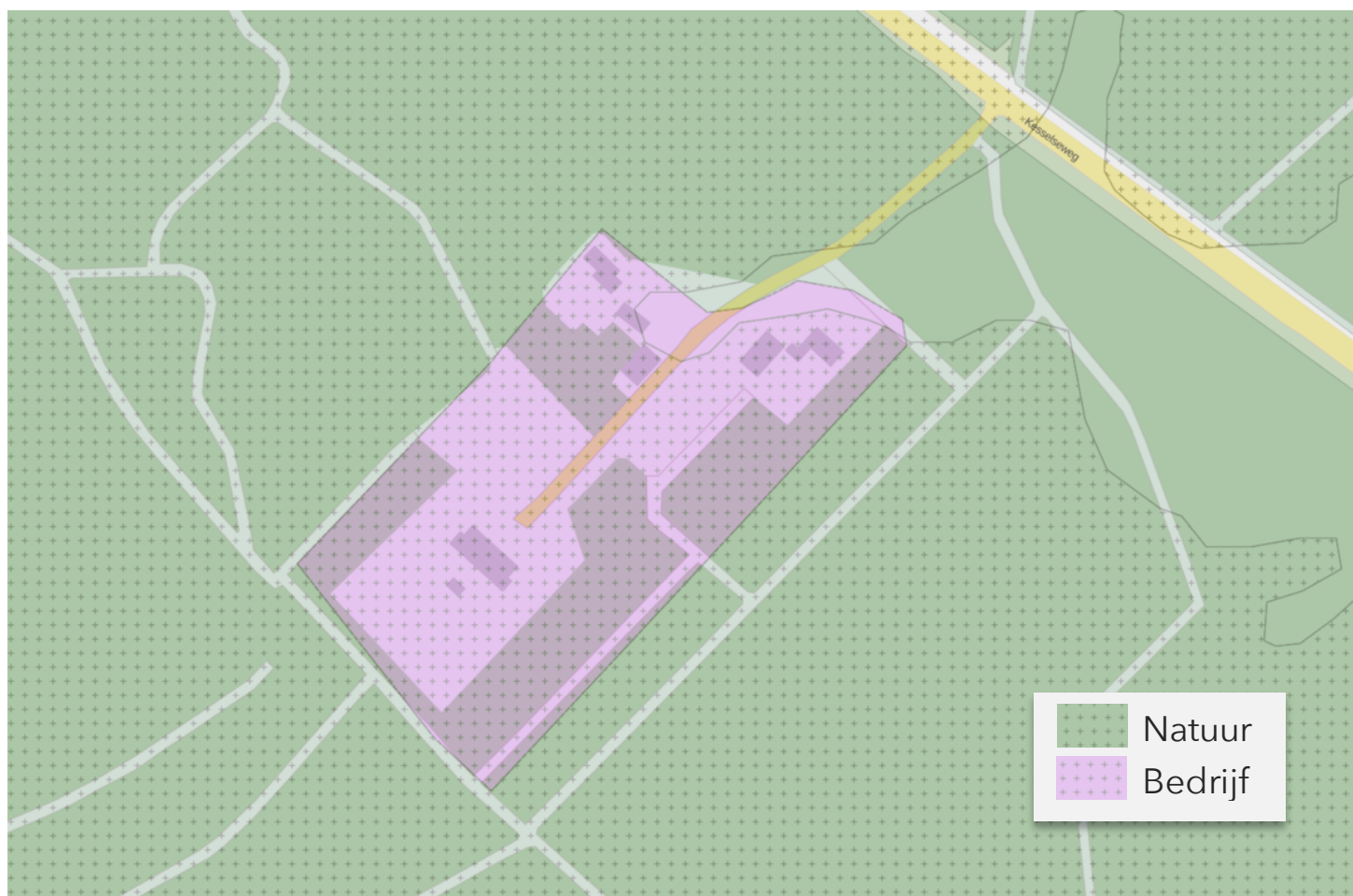
Het perceel aan de Kesselseweg 40-48 te Helden ligt binnen het daar geldende bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas", vastgesteld op 5 februari 2013. Op de gronden in het plangebied geldt de bestemming:

- 'Bedrijf - niet agrarisch verwant'
- met de specifieke functieaanduiding 'Nutsvoorziening'.

Het bouwplan van WML voorziet in de realisatie van een nieuwe bedrijfsloods met een oppervlakte van 600m². Op grond van de planregels van het bestemmingsplan mag de totale bebouwde oppervlakte echter slechts 500m² bedragen.

Daarnaast geldt voor de percelen van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 5' en de gebiedsaanduiding 'ecologische hoofdstructuur'.

Ook zijn er op grond van het bestemmingsplan op het perceel twee bedrijfswoningen toegestaan.



Figuur 2 Uitsnede bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied

2.3 NIEUWE SITUATIE

In de nieuwe situatie worden de nu deels ongebruikte gebouwen van de voormalige productielocatie op het voorterrein gesloopt om plaats te maken voor natuurontwikkeling. De voormalige bedrijfswoning is daarbij reeds door WML gesloopt, vooruitlopend op de herontwikkeling van het terrein en gebaseerd op de principemedewerking van de gemeente d.d. 28 februari 2018. Binnen het omheinde gebied van de nieuwe productielocatie wordt een nieuwe loods gerealiseerd. Zie figuur 3 voor een overzicht van de ingrepen.



Figuur 3 Ingrepen in het gebied welke deel uitmaken van het project

2.3.1 SLOOP OVERTOLLIGE GEBOUWEN

De in figuur 3 in blauw aangegeven bebouwing wordt gesloopt. Dit betreft de voormalige kantoren (ca. 200m²), het voormalig pomp- en filtergebouw (ca. 500m²), de opslagloods (ca. 240m²), terreinverharding en de reeds gesloopte bedrijfswoning (ca. 160 m²).

Door deze bebouwing te verwijderen wordt enerzijds een einde gemaakt aan het potentiële risico op ongewenste activiteiten en de huidige onveilige situatie. Anderzijds ontstaat door de sloop van de overtollige gebouwen ruimte voor herstel

van natuurwaarden. In totaal wordt in de planopzet ca. 1.100m² gebouwen gesloopt. Daarbij moet worden aangetekend dat de gebouwen ook fors zijn qua hoogte, met name het voormalige pomp- en filtergebouw. Daarnaast wordt de bij de gebouwen behorende terreinverharding verwijderd. De sloop van de gebouwen betekent een enorme impuls qua ruimtelijke kwaliteit voor het gebied.

2.3.2 NIEUWE NATUUR

Door het slopen van de overtollige bebouwing van de voormalige productielocatie komt een terrein vrij van circa 20.000m². Dit terrein wordt ingericht als nieuwe natuur. De gronden blijven in eigendom van WML en de beoogde nieuwe natuur wordt semi-openbaar met een duidelijke scheiding tussen de omheinde productielocatie van WML en het nieuwe natuurgebied.

De nieuwe natuur wordt landschappelijk ingepast zodat het optimaal aansluit bij de omringende ecologische hoofdstructuur (EHS). De wijze van inpassen van de natuur wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4.

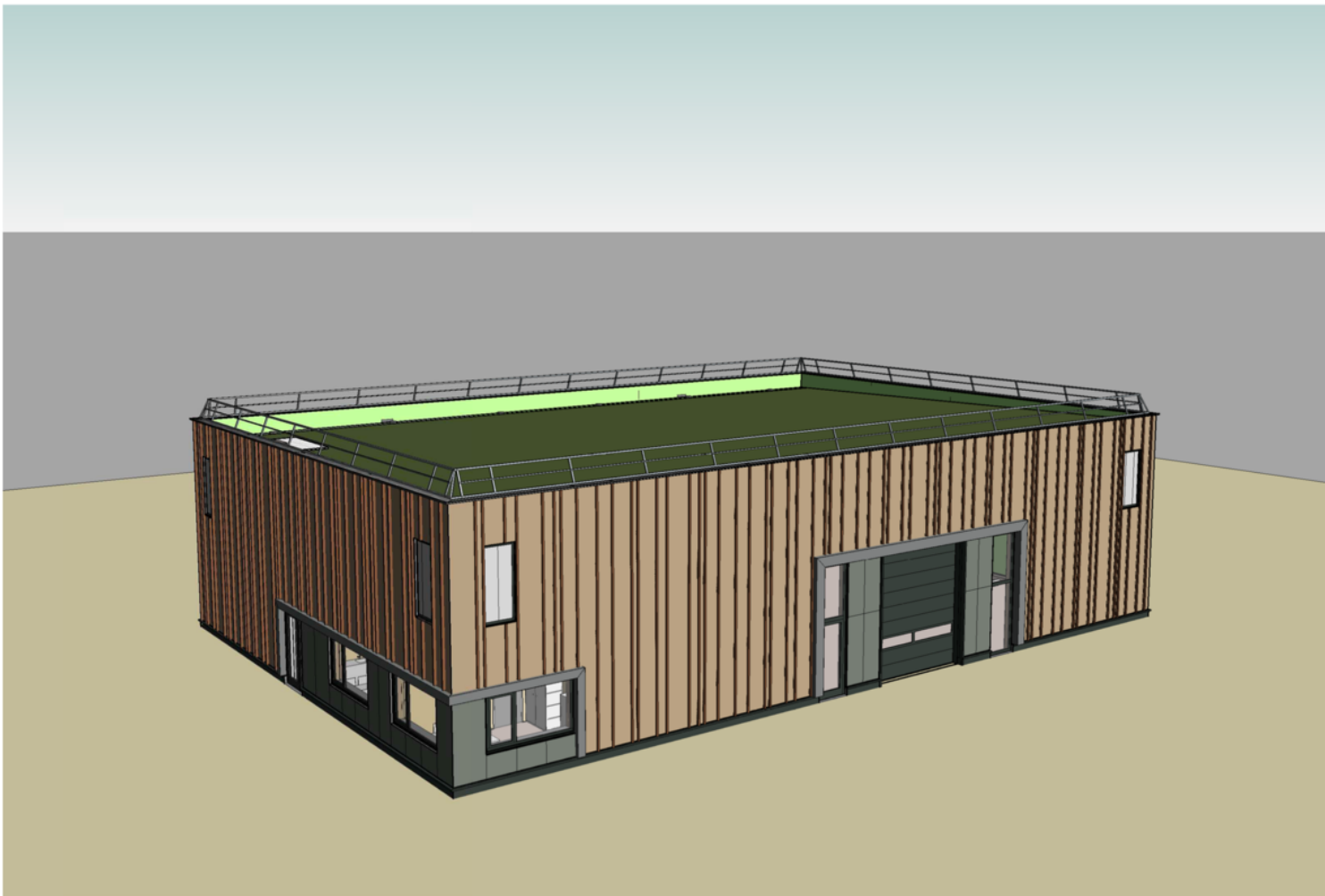
2.3.3 VLEERMUIZENVERBLIJF

De voormalige reinwaterkelder (oranje in figuur 3) wordt herbestemd tot vleermuizenverblijf. Bij inspecties van de voormalige reinwaterkelder in 2015 - 2016 zijn sporen aangetroffen (uitwerpselen, afgebeten vlindervleugels) van grootoorvleermuizen. Door ecologisch adviesbureau Eco-Assist is onderzoek verricht naar de mogelijkheden voor het ombouwen van de voormalige reinwaterkelder tot vleermuizenverblijf (bijlage 1).

Daarbij zijn de inrichtingsmaatregelen beschreven ten aanzien van de toegang, noodzakelijke voorzieningen, het gewenste binnenklimaat en het optimaliseren van de omgeving teneinde een goed vleermuizenverblijf te realiseren. Het toegangsgebouw wordt zodanig aangepast dat deze geschikt wordt als zomer- en paarverblijfplaats voor onder andere gewone dwergvleermuizen. Gezien de aanwezigheid van vleermuizen in het verleden wordt verwacht dat het beoogde vleermuizenverblijf in gebruik genomen zal worden door vleermuizen.

2.3.4 NIEUWBOUW LOODS

Ten behoeve van het bedrijfsproces, de bedrijfszekerheid van WML en het onderhoud van de DVI is het noodzakelijk om een nieuwe loods te realiseren. De loods dient als opslag voor onderdelen die momenteel worden opgeslagen in de loods elders op het terrein. De wens bestaat om dicht bij de DVI, binnen het afgesloten gedeelte van het terrein, een bedrijfsloods te realiseren voor de opslag van materialen. Hierbij moet onder meer worden gedacht aan: buizen, afsluiters, pompen, t-stukken, koppelstukken etc.



Figuur 4 Impressie nieuwbouw bedrijfsloods

In het verleden werd het toezicht op de locatie georganiseerd vanuit de op het terrein aanwezige bedrijfswoning waarin een vaste toezichthouder in dienst van WML woonde. In de moderne bedrijfsvoering is vanuit het oogpunt van continuïteit en flexibiliteit geen vaste toezichthouder meer op een locatie.

Er is echter onverminderd behoefte aan toezicht op de productielocatie in Helden. Door de ontwikkeling van de nieuwe DVI en reinwaterkelder op het achterterrein is de woning in de nieuwe situatie een stuk verder van de installatie af komen te liggen. Er is behoefte om het toezicht en beheer op de locatie beter te organiseren.

De bedrijfsloods dient tevens als verblijfsruimte voor de monteur(s) en de toezichthouder(s) omdat de bedrijfswoning aan de voorzijde van het terrein is vervallen. Met de realisatie van een werkplek voor de toezichthouder(s) nabij de nieuw gerealiseerde DVI komen alle functies van WML binnen het afgesloten gedeelte op het terrein. De monteur(s) / toezichthouder(s) krijgen een werkplek binnen het afgesloten gedeelte op het terrein, nabij de DVI. In de nieuwe bedrijfsloods kan een willekeurige monteur in de loods digitaal de benodigde informatie ophalen om de werkzaamheden te verrichten waardoor de storing wordt opgeheven.

Daarnaast dient de loods als vergaderruimte in geval van een calamiteit. Gezien het belang van de drinkwaterproductie is het noodzakelijk dat bij een calamiteit nabij de DVI vergaderd kan worden en dat hier voldoende faciliteiten aanwezig zijn om te dienen als "calamiteitenpunt". Om die reden worden in de loods eveneens materialen opgeslagen die gebruikt kunnen worden in geval van een calamiteit. Te denken valt aan: aanhangwagens, nooddrinkwatervoorziening (in de vorm van containers op aanhangers), aggregaten, standpijpen en ander klein materieel.

2.3.5 INPASSING ONTWERP BEDRIJFSLOODS IN DE OMGEVING

Bij het ontwerp van de loods is nadrukkelijk rekening gehouden met de beoogde locatie daarvan. Deze is gelegen binnen de omheining tegen de bosrand. Hierbij wordt de loods ingepast in de omgeving door gebruik van natuurlijke materialen die aansluiten bij de materialisatie van de DVI. Zo worden houten gevelplaten gebruikt en wordt een sedumdak toegepast. Het doel is om het ontwerp organisch aan te laten sluiten bij de bosrijke omgeving. Dit komt ook tot uiting in de bouwhoogte van maximaal 8m die goed aansluit bij de maat en schaal van het terrein en de reeds aanwezige bebouwing.

2.3.6 EFFICIËNT RUIMTEGEBRUIK, CLUSTERING EN VERSTERKING VAN FUNCTIES

In verband met de sloop van de bestaande bebouwing, waaronder de voormalige bedrijfswoning en de huidige loods die momenteel dienst doet als opslagruimte voor WML, wordt tevens een nieuwe bedrijfsloods van ca 600m² gerealiseerd, binnen de omheining van de productielocatie (in paars op figuur 3). Hiermee worden alle activiteiten van WML binnen het afgesloten deel van de huidige DVI geplaatst.



Figuur 5 Clustering en versterking van primaire functies

Er vindt met het project in ruimtelijke zin een clustering en versterking van functies plaats. Enerzijds worden alle productie- en toezichtfaciliteiten van WML samengevoegd op één afgesloten terrein in elkaars nabijheid.

Anderzijds worden op een groot deel van het terrein dat niet meer actief wordt gebruikt door WML, de natuurwaarden hersteld en versterkt met specifieke maatregelen zoals een vleermuizenkelder. Per saldo betekent dit een versterking van de in het gebied aanwezige primaire waarden (bedrijvigheid en natuur) en de beschikbare ruimte wordt efficiënt en doelmatig ingezet.

De extra kosten van het verplaatsen van deze functies en inrichten van de areaaluitbreiding van de natuur zijn volledig voor rekening en risico van WML.

3 BELEIDSASPECTEN

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteit- en ruimtelijke-orderingsbeleid. Dit nieuwe rijksbeleid vervangt in ieder geval en voor zover relevant, de Nota Mobiliteit en de Nota Ruimte.

In de SVIR formuleert het Rijk drie hoofddoelen, die op hun beurt nader zijn onder te verdelen in dertien nationale belangen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Daarnaast verstevigt de SVIR het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR nog meer bij de provincie en gemeenten gelegd.

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking beschreven. Deze ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit artikel bepaalt dat een ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een verantwoording dient te bevatten dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte, die te realiseren is binnen het stedelijke gebied en, indien dit niet mogelijk is, een motivering voor de locatie buiten het stedelijke gebied. Om het proces van stedelijke ontwikkelingen op een gewenste wijze te laten plaatsvinden worden stappen voorgeschreven ('de treden van de ladder').

3.1.2 *BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (BARRO)*

Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen:

Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

3.1.3 *CONCLUSIE RIJKSBELEID*

Het project behelst geen nieuwe stedelijke ontwikkeling waardoor toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

Er zijn ten behoeve van onderhavig project geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende ruimtelijk planologisch besluit dienen te worden beschouwd.

Het Rijksbeleid vormt derhalve geen belemmering vormt voor het project.

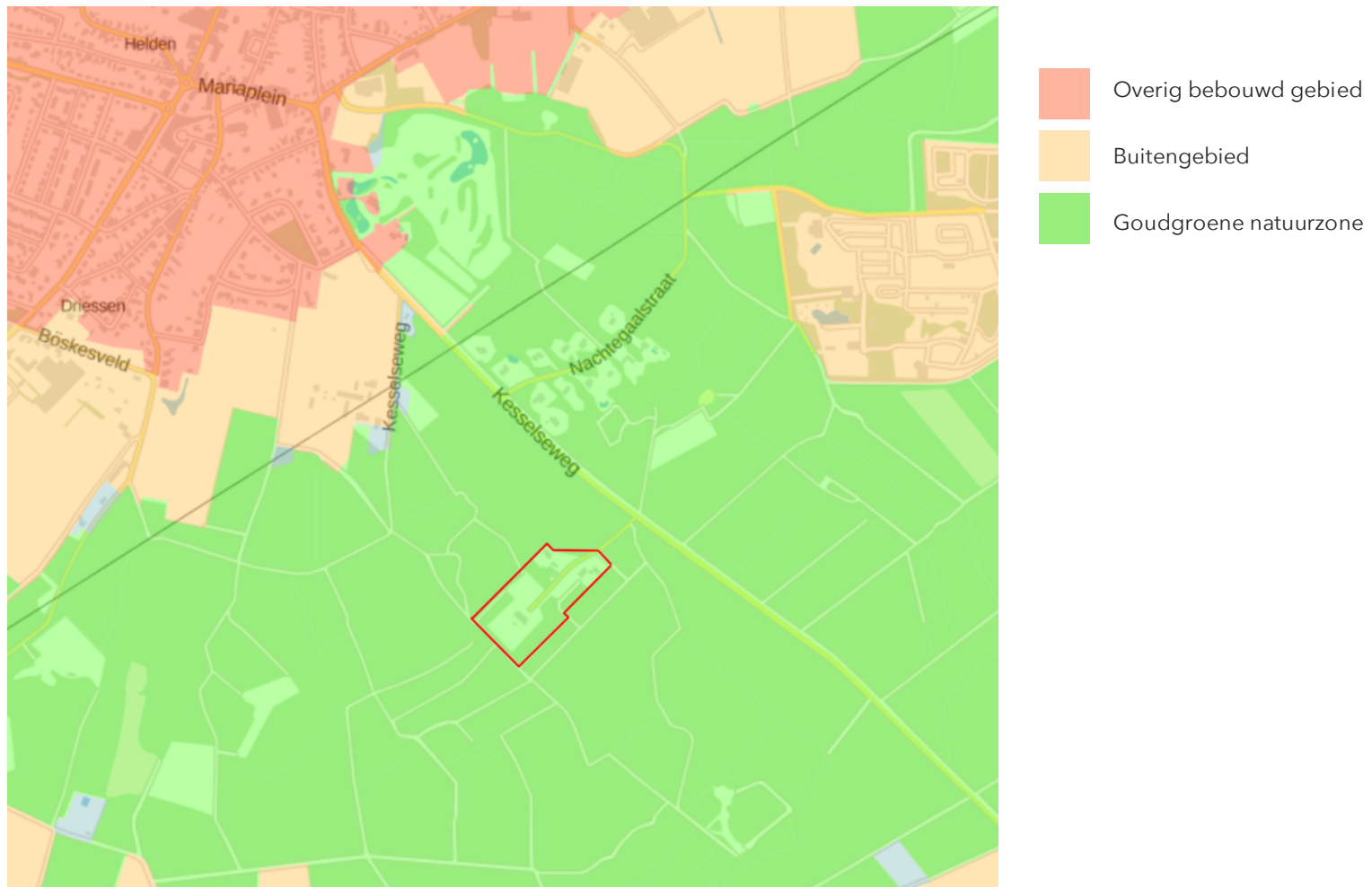
3.2 *PROVINCIAAL BELEID*

3.2.1 *PROVINCIAAL OMGEVINGSPLAN LIMBURG (POL 2014)*

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma vastgesteld. Gezamenlijk vormen deze beleidsdocumenten een integrale omgevingsvisie, die vier wettelijke functies vervult: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet) en Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer). In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

In het POL2014 staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven

op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten alsmede het inspelen op de klimaatverandering.



Figuur 6 Uitsnede kaart POL2014, plangebied gemarkeerd met rode contour

De centrale ambitie komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om ernaartoe te gaan en vooral ook om daar te blijven.

Verder staat in het POL2014 kwaliteit centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de Ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Het plangebied is gelegen in het structuurvisiegebied "goudgroene natuurzone". Het thema "goudgroene natuurzone" kenmerkt gebieden waar natuur en natuurontwikkeling het primaat hebben vanwege de voorkomende waardevolle flora en fauna. De accenten in deze gebieden liggen op:

- realisatie areaaluitbreiding natuur;
- recreatief medegebruik;
- terugdringen milieubelasting.

Dit houdt in dat slechts onder voorwaarden functieveranderingen kunnen plaatsvinden.

Afweging:

Het project leidt niet tot een functieverandering in het gebied. De huidige functies in het gebied blijven intact. Per saldo vindt een areaaluitbreiding plaats van natuur in het gebied. Kwantitatief beschouwd wordt ca. 1100m² bebouwing gesloopt en 600m² nieuwbouw gerealiseerd. De natuurwaarden in het gebied worden hiermee verstevigd met 500m² en ontstaat ruimte voor nieuwe natuur. Daarnaast wordt een voormalige reinwaterkelder ingericht als vleermuizenkelder waarmee beschermde soorten in het gebied de kans krijgen zich te ontwikkelen.

Er vindt een kwaliteitsverbetering plaats door het clusteren van functies.

De nieuwe natuur wordt gerealiseerd buiten de omheining van de WML-drinkwaterproductielocatie, waardoor ruimte ontstaat voor recreatief medegebruik.

De functionaliteit van de drinkwaterproductielocatie wordt verstevigd door een nieuwe doelmatige bedrijfsloods die past bij de moderne bedrijfsvoering van WML. Deze wordt gerealiseerd binnen de voor het publiek afgesloten en bewaakte omgeving van de operationele DVI en reinwaterkelder.

Met het project wordt derhalve aangesloten bij de uitgangspunten van het POL2014.

3.2.2 OMGEVINGSVERORDENING LIMBURG (2014)

Bij de vaststelling van het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening Limburg uit 2011 was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingsverordening. In 2014 is de Provinciale Omgevingsverordening gewijzigd naar aanleiding van de vaststelling van het POL2014, waarin is bepaald dat aan de Omgevingsverordening een nieuw hoofdstuk 'Ruimte' wordt toegevoegd. Dit hoofdstuk is erop gericht de doorwerking van het ruimtelijke beleid uit het POL2014 te regelen in de

20 van 41

gemeentelijke plannen. Zo is er in de Omgevingsverordening een koppeling gemaakt tussen het POL2014 en de Provinciale (en regionaal onderschreven) woonvisie.

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de "beschermingszone natuur en landschap - goudgroene natuurzone". Binnen deze zone zijn geen nieuwe activiteiten of wijzigingen van bestaande activiteiten toegestaan die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten (art.2.6.2. bescherming goudgroene natuurzone).

Daarbij wordt een uitzondering gemaakt voor activiteiten waarvan de gecombineerde uitvoering leidt tot een verbetering van de kwaliteit en samenhang van de Goudgroene natuurzone op gebiedsniveau (art. 2.6.4. saldobenadering bij samenhangende ontwikkelingen). Hierbij is van belang dat er sprake is van een integraal plan, alsmede een verbetering van de natuurwaarden in en rond het gebied, waarbij de samenhang van de goudgroene natuurzone verbetert.

Afweging:

Met het project worden geen nieuwe activiteiten ontplooid. Er worden geen nieuwe functies toegevoegd. Wel vindt in zekere zin een wijziging van bestaande activiteiten plaats. Met het project wordt beoogd:

- sloop van ca. 1100m² vervallen, kwalitatief slechte bebouwing;
- sloop van bestaande bedrijfswoning in het gebied en beëindigen woonfunctie;
- nieuwbouw van een doelmatige bedrijfsloods van 600m² voor de drinkwaterproductie;
- toevoeging van ca. 5000m² nieuwe natuur, ingepast op een perceel van in totaal ca. 20.000m² natuur.
- realisatie van een vleermuizenkelder;
- clustering van functies zowel qua natuur als qua bedrijvigheid;
- versterking van de in het gebied aanwezige waarden.

3.2.3 CONCLUSIE PROVINCIAAL BELEID

Per saldo behelst het project een verbetering van de natuurwaarden in en rond het gebied en worden de in het gebied aanwezige waarden en functies versterkt. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen het Provinciaal beleid.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 STRUCTUURVISIE BUITENGEBIED PEEL EN MAAS

De gemeente heeft 15 december 2015 de Structuurvisie buitengebied Peel en Maas vastgesteld. Het project is gelegen binnen het plangebied van de structuurvisie. In de Structuurvisie zijn de beleidskaders geformuleerd voor het buitengebied van de gemeente Peel en Maas.

In de structuurvisie wordt “ontwikkelingsplanologie” centraal gesteld. *“De hoofdgedachte van de ontwikkelingsplanologie is, dat niet de regels maar de doelen centraal staan. Ontwikkelingsplanologie biedt de ruimte aan ondernemers en burgers om in te spelen op onvoorziene ontwikkelingen.”* Daarbij wordt op grond van de structuurvisie ruimte gegeven voor ontwikkeling met oog voor kwaliteit. Ontwikkelingen dienen een tegenprestatie te leveren en per saldo bij te dragen aan de omgevingskwaliteit, die in de structuurvisie wordt geijkt aan drie thema’s:

1. gebruikswaarde;
2. toekomstwaarde;
3. belevingswaarde.

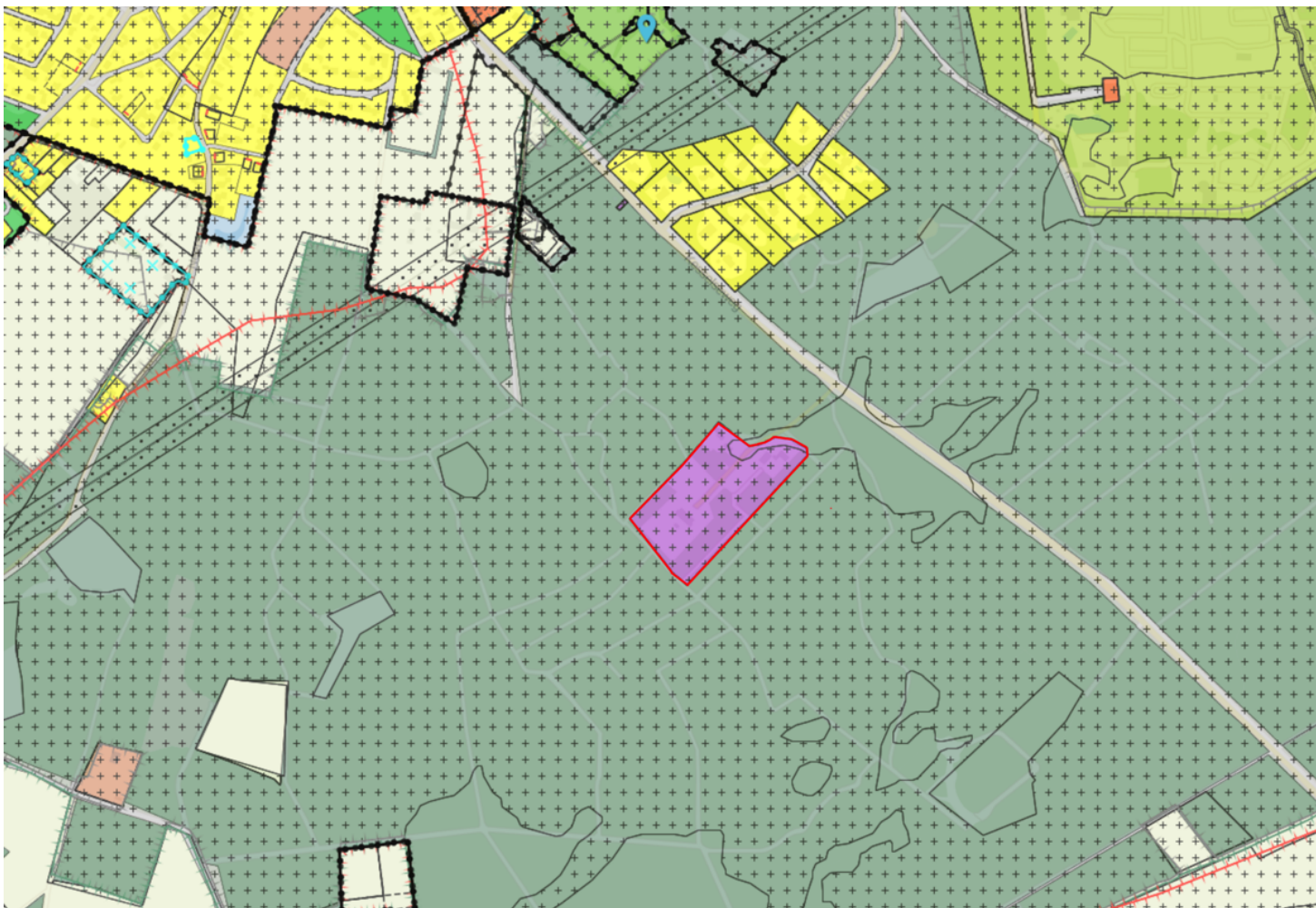
In de structuurvisie is met het kwaliteitskader beschreven op welke wijze ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk zijn. Het uitgangspunt is dat er op de locatie zelf compenserende maatregelen getroffen dienen te worden, die leiden tot een verbetering van de omgevingskwaliteit.

Afweging:

Het project leidt niet tot een functieverandering in het gebied. Wel wordt met het project een verbetering van de omgevingskwaliteit gerealiseerd door het slopen van niet functionele gebouwen, het clusteren en daarmee versterken van functies en waarden in het gebied, het toevoegen van nieuwe natuur die tevens wordt opengesteld voor publiek, het slopen van een bedrijfswoning en nieuwbouw van een doelmatige bedrijfsloods, passend bij de moderne bedrijfsvoering op de drinkwaterproductielocatie. Hiermee worden de gebruiks-, toekomst- en ook de belevingswaarde van het gebied aanzienlijk verbeterd. Dit houdt in dat het project past binnen de structuurvisie buitengebied Peel en Maas.

3.3.2 BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED PEEL EN MAAS

Het perceel aan de Kesselseweg 40-48 te Helden ligt binnen het daar geldende bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas (vastgesteld 24-12-2014). Op de gronden in het plangebied geldt de bestemming 'Bedrijf - niet agrarisch verwant' met de specifieke functieaanduiding 'Nutsvoorziening'. Binnen deze bestemming is een maximum van bebouwd oppervlak opgenomen van 500m² en mogen 2 bedrijfswoningen worden gerealiseerd. Daarnaast ligt op het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 5' en geldt de gebiedsaanduiding 'ecologische hoofdstructuur'.



Figuur 7 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas, plangebied gemarkeerd met rode contour

Het bouwplan leidt niet tot een functiewijziging binnen het gebied. Het plan voorziet in de realisatie van een nieuwe doelmatige bedrijfsloods met een oppervlakte van 600m². Op grond van de geldende planregels mag de totale bebouwde oppervlakte echter slechts 500m² bedragen. De bouwhoogte van de te realiseren loods is 8m waar een goothoogte van 6m en een bouwhoogte van 11m is toegestaan.

Op het perceel stond tot voor kort één bedrijfswoning. Tot zeer recent werd deze bewoond door een toezichthouder van WML. Echter, omdat met de realisatie van de loods het toezicht op de locatie op een andere wijze wordt georganiseerd, nabij de in gebruik zijnde DVI en reinwaterkelder, past de koppeling van de woning met het huidige drinkwaterproductie-proces niet meer binnen de eisen van de moderne

tijd. De bedrijfswoning is door WML, gebaseerd op de principe-medewerking van de gemeente d.d. 28 februari 2018, vooruitlopend op het project reeds gesloopt.

Met het project worden oude, niet functionele gebouwen voor de drinkwaterproductie op het terrein verwijderd. Daarnaast worden de huidige opslagloods en toezichtfunctie (vm. bedrijfswoning) ten behoeve van de productieactiviteiten verplaatst naar het (afgesloten) terrein van de huidige DVI. De vrijkomende ruimte wordt gebruikt om de in het gebied aanwezige natuurwaarden te herstellen. Daarbij wordt de voormalige reinwaterkelder die niet meer in gebruik is, geschikt gemaakt voor vleermuizenverblijf. De extra kosten van het verplaatsen van deze functies en inrichten van de areaaluitbreiding van de natuur zijn volledig voor rekening en risico van WML.

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan ten aanzien van:

- Bebouwd oppervlak (600m² nieuwbouw, max 500m² toegestaan; art. 12.2.2.c)
- Goothoogte nieuwbouw (8m¹ nieuwbouw, max 6m¹ toegestaan; art. 12.2.3)

Om de realisatie van het project mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' te worden verleend conform art. 2.1, lid 1, onder c Wabo. Conform dit artikel kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo).

De sloop van de bestaande bebouwing en het in gebruik nemen van de reinwaterkelder als vleermuizenverblijf is niet strijdig met het bestemmingsplan.

4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 BODEM

Met het oog op de nieuwbouw van de bedrijfsloods binnen de omheining van de WML-drinkwaterproductielocatie zal inzicht gegeven moeten worden in de bodemkwaliteit ter plaatse. Door Geonius is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie. De conclusies van het verkennend bodemonderzoek zijn:

- de bovengrond (0-0,5 m-mv) is niet verontreinigd met de onderzochte parameters;
- de ondergrond (0,5-2,0 m-mv) is niet verontreinigd met de onderzochte parameters;
- indicatief getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit voldoet de kwaliteit aan "achtergrondwaarde";
- op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese "onverdacht" te worden aanvaard;
- omdat slechts een beperkte visuele inspectie van het maaiveld heeft kunnen plaatsvinden, kan de hypothese "onverdacht" formeel gezien niet worden bevestigd. Echter, op basis van het onverdacht historische gebruik, de visuele beoordeling van de opgeboorde grond en het feit dat geen asbestverdachte materialen zijn waargenomen, zijn er geen redenen om de hypothese "asbest onverdacht" te verwerpen.

Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport die is bijgevoegd als bijlage 2.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat vanuit het aspect "bodem" geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie.

4.2 WATERHUISHOUDING

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Niet alle ruimtelijke plannen hoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie en ondergrens opgesteld waaruit het toepassingsbereik van een watertoets blijkt. Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Limburg.

Hemelwater en vuilwater wordt gescheiden in de nieuwbouw; de behandeling van het vuil- en hemelwater geschiedt op gelijke wijze als bij de nieuwgebouwde DVI.

4.2.1 HE MELWATER

Het hemelwater (H.W.A.) wordt separaat afgevoerd naar de in het gebied aanwezige spoelvijver en kan daar infiltreren. De capaciteit van de spoelvijver bedraagt (indicatief) meer dan 1000m³. De hoeveelheid schoon water a.g.v. de nieuwbouw is verwaarloosbaar in relatie tot de capaciteit van de spoelvijver en hoeft geen verdere berekening.



Figuur 8 Bestaande riolering en aansluitingsprincipe HWA en DWA nieuwbouwloods

4.2.2 VUILWATER

Het vuilwater (D.W.A.) wordt separaat afgevoerd naar een aangesloten bestaande put ten westen van de spoelvijver. De bestaande DVI is eveneens aangesloten op deze put. Vanuit de put leidt een rioolbuis (Ø150mm PVC) over het terrein van WML, waar deze ter hoogte van de Kesselseweg aansluit op het gemeentelijk rioolstelsel. In de nieuwbouw wordt een toiletunit voorzien met één urinoir en één wc. De enige andere (functionerende) aansluiting op deze rioolbuis is de bestaande DVI. In de huidige DVI is eveneens een toiletunit aanwezig. Dat betekent dat in de toekomstige situatie in totaal twee toiletunits zijn aangesloten op het bestaande riool. De capaciteit van het bestaande riool is ruimschoots voldoende voor de afvoer van het vuilwater van de nieuwbouwloods.

4.2.3 AFWEGING

Met het project wordt ca. 1100m² verhard (dak)oppervlak gesloopt en 600m² verhard (dak)oppervlak nieuwgebouwd. Per saldo is er met de realisatie van het project sprake van een afname van verhard oppervlak. Ten behoeve van de afvoer van hemelwater wordt voorzien in infiltratie van hemelwater op het eigen terrein van WML. Ten aanzien van vuilwater worden er meerdere aansluitingen op het riool geamoveerd (kantoorgebouwen, bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen). Daarnaast wordt er een nieuwe aansluiting gerealiseerd als gevolg van de nieuwbouw van de loods. Per saldo neemt de belasting op het riool als gevolg van het project af. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot het aspect "water" voor de realisatie van het project.

4.3 ECOLOGIE

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door Eco-Assist een ecologische quickscan (bijlage 3) uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

4.3.1 NATURA 2000

De ingreep leidt niet tot een verslechtering van de kwaliteit van natuurlijke habitats of de habitats van soorten in Natura 2000-gebieden waarvoor de gebieden zijn aangewezen. Het gebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van ca. 7 km van het plangebied. Daarnaast is er geen effect op de instandhoudingsdoelstellingen van soorten waarvoor Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied zijn aangewezen.

4.3.2 NATUURNETWERK NEDERLAND (NNN)

De ingreep vindt plaats binnen het PES, het Limburgse gedeelte van het NNN (Natuur Netwerk nederland). Door Eco Assist is een effecttoets uitgevoerd van de voorgenomen ingrepen in het kader van de Wro. Samengevat komt Eco Assist tot de volgende conclusie.

Door de bouw van de nieuwe loods vindt ruimtebeslag plaats op 600 m² bosperceel waarvoor beheertype N15.02 Dennen- eiken en beukenbos voor vastgesteld is. Het bosperceel bestaat in de huidige situatie uit een bosperceel van middelbare leeftijd zonder bijzondere ecologische waarde. Het te kappen bosperceel heeft geen andere waarden of eigenschappen dan het omliggende bosperceel.

Het bosperceel bestaat uit een gemengd bos, met voornamelijk grove den, Amerikaanse eik en ruwe berk. De ondergroei wordt gedomineerd door algemene soorten van voedselrijke omstandigheden, zoals gewone braam (*Rubus fruticosus*) en grote brandnetel (*Urtica dioica*). In het bosperceel kunnen algemene soorten bosvogels broeden gedurende het broedseizoen. Verder zijn in het perceel geen essentiële functies voor onder de Wet natuurbescherming beschermde soorten aangetroffen.

Het oppervlakte bos dat verloren gaat door de bouw van de nieuwe loods zal herplant worden op de locatie waar de huidige loods aanwezig is. Hierbij zal wederom een bosperceel met beheertype N15.02 Dennen- eiken en beukenbos ontwikkeld worden. Theoretisch gezien treedt hiermee ruimtebeslag op gebied op dat beheerd wordt als beheertype N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland. Doordat hier momenteel een loods met bestrating aanwezig is vindt er in werkelijkheid geen ruimtebeslag plaats op grasland.

Als onderdeel van de voorgenomen ingreep worden een aantal gebouwen gesloopt, waaronder het zeer hoge en vervallen voormalige pompgebouw. Het hiermee vrijkomende oppervlak van 6900 m² wordt zoals omschreven 600 m² aangeplant met bos. Het overige oppervlak van 6300 m² wordt ingericht en beheerd als beheertype N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland. Dit is overeenkomstig met het beheertype zoals opgenomen op de beheertypenkaart van de provincie. Zonder de voorgenomen ontwikkeling waarbij de gebouwen gesloopt worden en de verharding verwijderd wordt is er geen potentie dat dit beheertype zich op deze locatie daadwerkelijk kan ontwikkelen.

Naast de bovenstaande ontwikkelingen wordt de voormalige reinwaterkelder omgebouwd tot vleermuiswinterverblijf, waarmee een mogelijkheid ontstaat voor kwetsbare soorten vleermuizen om een overwinteringsplek te vinden welke in de huidige situatie niet aanwezig is. Door het slopen van de gebouwen en de verplaatsing van de loods naar de locatie naast het actief gebruikte bedrijfsgebouw worden menselijke activiteiten beter gebundeld en ontstaat meer rust op het

voorterrein. Dit komt de functie van het gebied als leefgebied en verbindingszone voor flora- en fauna ten goede.

Wanneer de bovenstaande aanpassingen worden gerealiseerd in het plangebied, neemt de waarde van de natuur op het bedrijfsterrein sterk toe in vergelijking met de huidige situatie. Tevens draagt dit bij aan de door de provincie opgestelde opgave van het herstel van de voor Limburg kenmerkende flora, fauna en habitats (Provincie Limburg, 2014b). Hiermee treedt geen significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone op. Daarnaast kan de ingreep gezien worden als een kleinschalige ingreep die leidt tot een verbetering van de Goudgroene natuurzone in het desbetreffende gebied. Waarmee verbod tot het significant schaden van wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied is niet van toepassing is.

Voor de volledige effecttoets wordt verwezen naar bijlage 6.

4.3.3 VOGELS

In het plangebied zijn geen beschermde functies van broedvogels met jaarrond beschermde nesten uit Categorie 1 t/m 4 te verwachten. Voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten uit Categorie 5, zoals bosuil, ekster en koolmees zijn voldoende alternatieve broedlocaties aanwezig in de directe omgeving van het plangebied.

Voor de andere mogelijk aanwezige soorten broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Werkzaamheden die uitgevoerd worden tijdens het broedseizoen kunnen leiden tot het verlaten van nesten met eieren of jongen, brengen de functionaliteit van de nesten in gevaar en zijn een overtreding van artikel 3.1, eerste en tweede lid van de Wet natuurbescherming. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin- of einddatum. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli.

Als niet buiten het broedseizoen gewerkt kan worden, moet het plangebied voorafgaande aan de werkzaamheden door een deskundige op het gebied van beschermde soorten onderzocht worden op de aanwezigheid van broedgevallen. Ook is het in dat geval aan te raden het aanwezige snoeiafval en de vegetatie binnen het werkterrein (ruim) voor het broedseizoen te verwijderen, om de kans op broedgevallen binnen het plangebied te beperken. Het is niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor het verstoren van broedgevallen van vogelsoorten die van nature broeden in Europa en op natuurlijke wijze in Nederland gekomen zijn.

4.3.4 ZOOGDIEREN

Enkele gebouw bewonende vleermuissoorten hebben mogelijk hun vaste rust- en/of verblijfplaats in de aanwezige gebouwen. Dit bleek ook bij de quickscan die in 2015 is uitgevoerd (Backx, 2015). Daarom heeft in 2015 en 2016 een soortgericht onderzoek naar vleermuizen plaatsgevonden (Backx, 2016). Daarbij zijn een zomerverblijfplaats van een gewone dwergvleermuis en een paarverblijfplaats van dezelfde soort aangetroffen in het voormalige pomp- en filtergebouw. Daarnaast is een zomerverblijfplaats van grootoorvleermuizen vastgesteld in het toegangsgebouw tot de reinwaterkelder. In totaal werden vier soorten vleermuizen foeragerend waargenomen, namelijk gewone dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis en grootoorvleermuis. Voor meer informatie met betrekking tot het uitgevoerde vleermuisonderzoek verwijzen wij naar de rapportage van het onderzoek (bijlage 5). Het bosperceel waar de nieuwe loods gebouwd moet worden is niet onderzocht gedurende het vleermuisonderzoek. Dit perceel heeft echter geen potentie voor beschermde functies voor vleermuizen, waardoor nader onderzoek naar deze soortgroep niet noodzakelijk is in dit bosperceel om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen.

In de tijd tussen het uitgevoerde vleermuisonderzoek en dit onderzoek hebben geen noemenswaardige wijzigingen plaatsgevonden binnen het plangebied. Daardoor is aannemelijk dat de resultaten van het uitgevoerde onderzoek nog steeds actueel zijn en een goed beeld geven van het gebruik van het plangebied door vleermuizen. De gegevens van een dergelijk onderzoek zijn drie jaar geldig om te mogen gebruiken in het kader van de Wet natuurbescherming. Als de verdere procedures op korte termijn plaatsvinden is het dus niet noodzakelijk een nieuw vleermuisonderzoek uit te voeren voordat de ingreep plaats mag vinden. Wel is het noodzakelijk mitigerende maatregelen te treffen om negatieve effecten op vleermuizen te voorkomen.

De mitigerende maatregelen zijn beschreven in paragraaf 4.3.9 en het mitigatieplan, welke bij deze rapportage is gevoegd als bijlage 4.

4.3.5 OVERIGE SOORTEN

Overige beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen zijn in het plangebied niet te verwachten. De ingrepen die mogelijk gemaakt worden met de planologische wijziging leiden dan ook niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming voor soorten uit deze soortgroepen.

4.3.6 BESCHERMING VAN HOUTOPSTANDEN

Voor de voorgenomen ingreep is artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming van toepassing. Ten behoeve van de bouw van de loods worden namelijk bomen gekapt in een bosperceel dat groter is dan 10 hectare en dat gelegen is buiten de bebouwde kom Beschermde houtopstanden. Hierdoor bestaat een meldingsplicht en een verplichting om een gelijk oppervlakte bos te herplanten binnen drie jaar na het uitvoeren van de kapwerkzaamheden.

4.3.7 SAMENVATTING

Op grond van de mogelijke effecten die op kunnen treden ten gevolge van de ingreep kan gesteld worden dat deze niet door de Wet natuurbescherming wordt verhinderd. Het is wel noodzakelijk een mitigatieplan op te stellen om negatieve effecten op vleermuizen, broedvogels en Alpenwatersalamanders te voorkomen. Dit mitigatieplan is opgesteld en is bijgevoegd als bijlage 4. In het kader van het NNN (Natuur Netwerk Nederland) is een effecttoets uitgevoerd. Gebleken is dat de in het aanwezige natuurwaarden als gevolg van de beoogde ingrepen significant verbeteren. De volledige effecttoets is bijgevoegd als bijlage 6. Met de gemeente dient afgestemd te worden of het noodzakelijk is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aan te vragen als negatieve effecten op beschermde soorten en functies door middel van mitigatie voorkomen kunnen worden. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen. Voor de kap van het bosperceel wordt een kapmelding gedaan bij de gemeente.

4.3.8 VLEERMUIZENKELDER

Met de realisatie van het project wordt de voormalige reinwaterkelder op het terrein, welke momenteel niet meer in gebruik is, ingericht als vleermuizenverblijf. Door Eco-Assist zijn de functionele eisen gespecificeerd voor de herinrichting van de reinwaterkelder tot vleermuizenverblijf (bijlage 1).

Soorten waarvan de kans het grootste is dat zij de vleermuiskelder in gebruik gaan nemen op deze locatie zijn gewone grootoorvleermuis (*Plecotus auritus*), watervleermuis (*Myotis daubentonii*), baardvleermuis (*Myotis mystacinus*) en franjestaart (*Myotis nattereri*).



Foto 5 Impressie voormalige reinwaterkelder

Tijdens inspecties van de waterkelder gedurende 2015-2016 zijn in het toegangsgebouw en in de kelder sporen aangetroffen (uitwerpselen en afgebeten vlindervleugel) van grootoorvleermuizen (Backx, 2016). Op dat moment waren geen vleermuizen aanwezig in de kelder. Dit laat wel zien dat de kelder in ieder geval bezocht is door grootoorvleermuizen. Of dat in de zomerperiode geweest is of gedurende de winter in voorafgaande jaren is niet bekend. Bezoek van de kelder door grootoorvleermuizen schept goede hoop dat deze dieren het verblijf weten te vinden na inrichting als winterverblijfplaats voor vleermuizen.

Voor de volledige functionele eisen voor de aanpassing van de kelder wordt verwezen naar de rapportage van Eco-Assist ([bijlage 1](#)).

4.3.9 MITIGATIEPLAN – INRICHTING VRIJKOMEND GEBIED NA SLOOP

Door Eco Assist is onderzoek gedaan naar de benodigde mitigerende maatregelen teneinde overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen. Het rapport beantwoordt de volgende vragen:

- In welke periode(n) dienen de ingrepen uitgevoerd te worden om negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen?
- Welke aanpassingen in de werkwijze moeten worden gedaan om negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen?
- Welke maatregelen moeten worden getroffen om de functionaliteit van het leefgebied voor de gewone dwergvleermuis en Alpenwatersalamander ten allen tijde te garanderen?

Door bij de voorgenomen ingreep zorgvuldig te werken volgens de voorschriften uit het mitigatieplan is het doden en verwonden van gewone dwergvleermuizen en Alpenwatersalamanders te voorkomen. Daarnaast blijft door het uitvoeren van de maatregelen de functionaliteit van het plangebied behouden en leidt de ingreep niet tot een significant negatief effect op de gunstige staat van instandhouding van de lokale populaties van de gewone dwergvleermuis of Alpenwatersalamander.

Het volledige mitigatieplan is bijgevoegd als bijlage 4.

4.4 ARCHEOLOGIE

Op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Peel en Maas heeft het plangebied middelhoge verwachting. Op grond van het bestemmingsplan (art. 41.4.2-2) dient vanaf een verstoring van de ondergrond groter dan 2500m² archeologisch onderzoek plaats te vinden.

De beoogde nieuwbouwloods heeft een afmeting van 600m² en blijft daarmee ver onder de grens voor archeologisch onderzoek van 2500m². Archeologie vormt als zodanig geen belemmering vormt voor het project.

4.5 LUCHTKWALITEIT

4.5.1 ALGEMEEN

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Artikel 5.16, eerste lid Wm bepaalt 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:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

4.5.2 NIET IN BETEKENENDE MATE

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip ‘niet in betekenende mate’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Met de realisatie van het project komen de oude kantoorlocatie van WML op het terrein, de bedrijfswoning en diverse bedrijfsgebouwen te vervallen. Daarnaast wordt een bedrijfsloods vervangen. Per saldo vallen in kwantitatieve zin functies weg. Het project heeft dan ook geen extra voertuigbewegingen of vrachtverkeer als gevolg. In een worst-case benadering zijn de effecten van het voorliggende project zo klein dat geconcludeerd moet worden dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

4.5.3 CONCLUSIE

Het project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.6 GELUID

4.6.1 ALGEMEEN

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag in het Activiteitenbesluit milieubeheer, de Wet geluidhinder en de Wro als het gaat om de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Andere geluidbronnen kunnen eventueel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een goede 'ruimtelijke ordening'.

4.6.2 BEDRIJVEN & MILIEUZONERING

Geluidbronnen die niet onder de werking van de Wet geluidhinder vallen, kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'. Bij het beoordelen van de invloedssfeer van geluidbronnen die niet via de Wet geluidhinder zijn geregeld, vormt de VNG-publicatie 'Bedrijven & milieuzonering' een hulpmiddel. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van functies ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen.

4.6.3 AFWEGING

De beoogde nieuw te bouwen bedrijfsloods is geen geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. De voormalige bedrijfswoning, die op het terrein aanwezig was kende weliswaar een geluidgevoelige functie, maar is inmiddels gesloopt. Omdat het plan verder niet voorziet in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies, hoeft het plan niet te worden getoetst aan de grenswaarden die vanuit de Wet geluidhinder gelden voor wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. Ook de richtafstanden uit de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" zijn op het onderhavige plan verder niet van toepassing, omdat er zich in het plangebied of de directe omgeving daarvan, verder geen geluidgevoelige objecten bevinden. De meest nabijgelegen geluidgevoelige objecten (woningen aan de Nachtegaalstraat) bevinden zich op ca. 400m afstand van de nieuwbouwlocatie. De nieuw te bouwen bedrijfsloods zal geen onevenredige geluiduitstraling naar de omgeving veroorzaken.

4.7 EXTERNE VEILIGHEID

4.7.1 ALGEMEEN

Het (rijks)beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld met twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

4.7.2 AFWEGING

Het project leidt niet tot een functiewijziging in het gebied en met het project worden geen kwetsbare objecten gerealiseerd. In die zin vindt er geen wijziging plaats ten aanzien van het plaatsgebonden risico danwel het groepsrisico. Vanuit externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.8 VERKEER EN PARKEREN

Het project leidt niet tot een wezenlijke verandering in het aantal verkeersbewegingen of een verandering ten aanzien van de parkeersituatie in het gebied.

In het verleden waren er diverse functies van WML aanwezig in het gebied. Onder meer kantoren (ca. 200m²), bedrijfsgebouwen (ca. 500m²), loods (ca. 240m²) en de reeds gesloopte bedrijfswoning (ca. 160 m²). Deze functies zorgden in het verleden voor een bescheiden aantal verkeersbewegingen en een geringe vraag naar parkeerplaatsen. Door WML was daarbij in het semi-openbare gebied ruimschoots voldoende parkeerruimte voorzien op eigen terrein.

In de nieuwe situatie, na voltooiing van het project, komen de genoemde functies grotendeels te vervallen. De leegstaande kantoren en bedrijfsgebouwen worden gesloopt, evenals de voormalige bedrijfswoning. In de nieuwe bedrijfsloods komen enkele functies (deeltijd) terug.

Er zal een beperkt aantal verkeersbewegingen zijn rondom de nieuw te bouwen loods. Te denken valt aan bezoek van de locatie door de toezichthouder(s) van WML, bevoorrading van de loods en bezoek van de loods/DVI in verband met waterkwaliteitsmetingen. Daarbij wordt uitgegaan van ca. 5 motorvoertuigen/etmaal. Het parkeren wordt daarbij volledig op eigen terrein in de nabijheid van de nieuwbouwloods/DVI voorzien binnen de hekken van de productielocatie.

Gezien het (zeer) geringe aantal verkeersbewegingen zijn er geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van verkeer en parkeren als gevolg van het project.

4.9 KABELS EN LEIDINGEN

Binnen het plangebied zijn geen kabels, leidingen of andersoortige nutsvoorzieningen gelegen met een planologische beschermingszone. Binnen het plangebied zijn wel diverse kleinschalige nutsvoorzieningen aanwezig. In het kader van dit planvoornemen en de werkzaamheden in de openbare ruimte zal er een klic-melding plaatsvinden.

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 **ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

WML is eigenaar van het terrein en staat garant voor de realisatie van het plan. Tussen de gemeente Peel en Maas en de WML als eigenaar van het terrein wordt voor zover nodig een zogenoemde anterieure overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal anderszins verzekerd is en geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

5.2 **MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo is de uitgebreide procedure van toepassing. Binnen zes maanden dient op de omgevingsvergunningaanvraag te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen.

Ter inzagelegging

In verband met een zorgvuldige afweging van belangen met betrekking tot onderhavige omgevingsvergunningaanvraag wordt de aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken en deze ruimtelijke onderbouwing, op grond van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Binnen deze periode heeft eenieder de mogelijkheid zienswijzen naar voren te brengen ten aanzien van het ontwerpbesluit. Naar aanleiding van eventueel ingebrachte zienswijzen vindt vervolgens een belangenafweging plaats die verwoord wordt in een zogenoemde nota van zienswijzen. Ten slotte gaat het bevoegd gezag over tot de definitieve besluitvorming, met inachtneming van de ingediende zienswijzen.

6 BELANGENAFWEGING EN CONCLUSIE

WML is voornemens om haar bedrijfsterrein aan de Kesselseweg 40-48 te Helden opnieuw in te richten. Daarbij worden functionele en niet functionele gebouwen op het terrein gesloopt. Bestaande functies (opslagloods en toezicht) worden verplaatst en geclusterd binnen het afgesloten terrein van de huidige drinkwaterproductielocatie. Er wordt een nieuwe doelmatige bedrijfsloods gerealiseerd ten behoeve van toezicht en opslag, in de directe nabijheid van de in bedrijf zijnde reinwaterkelder en de DVI. Met het project wordt meer oppervlakte aan bebouwing gesloopt dan er wordt teruggebouwd. De per saldo vrijkomende ruimte wordt ingericht als nieuwe natuur. Tevens wordt er een voorziening voor vleermuizen gerealiseerd.

Omdat het project in strijd is met het vigerende bestemmingsplan "buitengebied Peel en Maas, d.d. 24-12-2014" is een ruimtelijk planologisch besluit vereist. In goed overleg met de gemeente Peel en Maas is ervoor gekozen om een afwijkingsomgevingsvergunning conform art. 2.12 eerste lid, onder a, sub 3 Wabo aan te vragen.

Als onderdeel van de genoemde procedure ten behoeve van de omgevingsvergunning dient te worden aangetoond dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In deze ruimtelijke onderbouwing is nagegaan in hoeverre het project passend is binnen de geldende beleidskaders en of potentiële belemmeringen aan de orde zijn.

De in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling wordt in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht omdat:

- het project niet leidt tot een functiewijziging in het gebied;
- het project past binnen de bestaande planologische en stedenbouwkundige structuur;
- het project past binnen de beleidskaders van het rijk, de provincie en de gemeente;
- er geen belemmeringen zijn als gevolg van ruimtelijke- of milieuaspecten;
- de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

Resumerend wordt geconcludeerd dat de realisering van het voornoemd project van WML aan de Kesselseweg 40-48 in planologisch en ruimtelijk opzicht aanvaardbaar is.

BIJLAGEN

1. Functioneel ontwerp vleermuiskelder bedrijfsterrein WML Helden, Eco-Assist, 23 november 2018, rapportnummer RA18049-02
2. Verkennend bodemonderzoek Kesselseweg ong., Geonius, 31 oktober 2018, rapportnummer MA18000.037.R01.V1.0
3. Ecologische quickscan Kesselseweg 40-48, Helden, Eco-Assist 20 augustus 2018, rapportnummer RA18032-02
4. Mitigatieplan Kesselseweg 40-42-48, Eco-Assist, d.d. 11 december 2018, rapportnummer RA18069-02
5. Soortgericht onderzoek naar vleermuizen (Backx, 2016).
6. Effectoets Natuur Netwerk Nederland, Eco-Assist, 12 december 2018, rapportnummer RA18069-03
7. Besluitvlak

Auteur(s):	drs.ing. G.A. Groot, mr. G. Neelis
Bijdrage:	-
Email, telefoon:	george.groot@wegham.nl , 0031-6-24513234
Opdrachtgever:	N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg
Contactpersoon opdrachtgever:	E. Creusen, B. Kuijpers
Contactpersoon gemeente:	J.M. Vestjens
Datum:	1 februari 2019
Versie:	7
Status:	Definitief
Rapportnummer:	WML-2018-03
