

1^e herziening bestemmingsplan Bosstraat Beegden Gemeente Maasgouw

Toelichting		
NL.IMRO.1641.BPL021-VG01		
Status: vastgesteld		

PLANGROEP HEGGEN B.V.



Born, februari 2011

Kenmerk: 10.053.R001.KT
Auteur(s): mr. K. Tielen
ing. V. Luijpers

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	4
	1.1 Algemeen	4
	1.2 Plangebied	4
	1.3 Doel	6
	1.4 Geldend bestemmingsplan	7
2.	Beschrijving bestaande situatie	8
	2.1 Ontstaansgeschiedenis	8
	2.2 Ruimtelijke structuur	8
3.	Beleidskader	10
	3.1 Inleiding	10
	3.2 Rijksbeleid	10
	3.2.1 Nota ruimte	10
	3.2.2 Ruimte voor Ruimte regeling	10
	3.2.3 Nationaal Bestuursakkoord Water	11
	3.3 Provinciaal Beleid	11
	3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)	11
	3.3.2 Ruimte voor Ruimte Noord- en Midden-Limburg	12
	3.3.3 Provinciale Woonvisie Limburg	13
4.	Planbeschrijving	16
	4.1 Doelstellingen en uitgangspunten	16
	4.2 Uitgelicht	16
	4.2.1 Stedenbouwkundige aspecten	16
	4.2.2 Infrastructuur en parkeren	18
5.	Randvoorwaarden	20
	5.1 Inleiding	20
	5.2 Milieu	20
	5.2.1 Bodemkwaliteit	20
	5.2.2 Cultuurhistorische waarden	20
	5.2.3 Flora en Fauna	21
	5.2.4 Externe veiligheid	21
	5.2.5 Geluid	23
	5.2.6 Luchtkwaliteit	23
	5.2.7 Milieuzonering	24
	5.2.8 Waterhuishouding	25
	5.3 Kabels en leidingen	26
6.	Juridische aspecten	28
	6.1 Inleiding	28
	6.2 Inleidende regels	28
	6.3 Bestemmingsregels	28
	6.4 Algemene regels	30
	6.5 Overgangs- en slotregels	30
7.	Uitvoerbaarheid	32
	7.1 Economische uitvoerbaarheid	32
	7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
8.	Overleg en inspraak	34
	8.1 Uitkomsten overleg	34
	8.2 Rapportering inspraak	34

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

De gemeente Maasgouw heeft op 26 maart 2009 het bestemmingsplan “Bosstraat Beegden” vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van 23 compensatiewoningen in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. De families Eekhof en Korten hebben ieder afzonderlijk een principeverzoek bij de gemeente Maasgouw ingediend om twee bouwpercelen welke zijn gelegen langs de noordelijke grens van het plangebied samen te voegen tot één bouwperceel. Aan de hand van de ingediende bouwplannen zijn de verzoeken door de gemeente Maasgouw beoordeeld. Na afweging van de betrokken ruimtelijke belangen heeft de gemeente Maasgouw geconstateerd dat de gewenste invulling van de kavels passend is in het gewenste stedenbouwkundig karakter van de (toekomstige) woonwijk. De gewenste invulling is echter in strijd met de bouwregels van het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan. De woningen zullen derhalve pas kunnen worden gerealiseerd indien het ter plaatse vigerende bestemmingsplan gedeeltelijk is herzien.



Figuur 1.1: situatietekening ingediende bouwplannen

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zal derhalve een zogenaamd “postzegelplan” dienen te worden vastgesteld, waarbij de huidige vier bouwpercelen zullen worden samengevoegd tot twee bouwpercelen. De term postzegelplan duidt in dit geval op een bestemmingsplan dat wordt vastgesteld om een concreet bouwplan of een concrete gebruiksbehoefte mogelijk te maken. Het plan kent derhalve een sterk projectmatig karakter. De stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling zullen nader worden toegelicht in hoofdstuk 4.

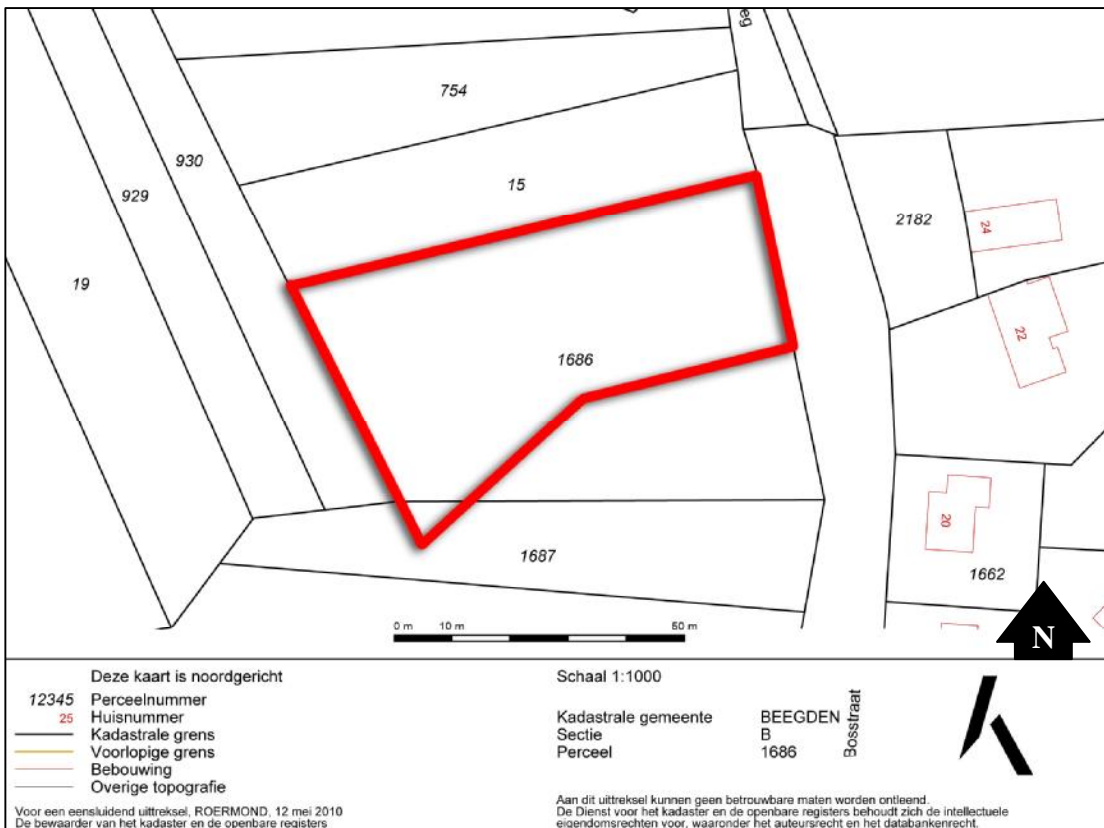
1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordwestelijke grens van de kern Beegden, gemeente Maasgouw, op een perceel dat is gelegen aan De Tes. De Tes is de nieuwe woonstraat waaraan de middels het bestemmingsplan “Bosstraat Beegden” geprojecteerde woningen zullen worden opgericht. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrenst door De Tes, aan de west- en noordzijde door de aanwezige cultuur- en natuurlandschappen en aan de oostzijde door de Bosstraat.

In de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied aan de rand van de kern Beegden, alsmede de kadastrale ligging van het plangebied opgenomen. De gronden zijn kadastraal bekend als Beegden, sectie B, nummers 1686 (deels) en 1687 (deels).



Figuur 1.2: ligging plangebied



Figuur 1.3: kadastrale ligging plangebied

1.3 Doel

Het bestemmingsplan vormt bij uitstek het instrument voor de gemeentelijke ruimtelijke ordening. Per 1 juli 2008 zijn gemeenten verplicht voor hun gehele grondgebied bestemmingsplannen vast te stellen. In het bestemmingsplan wordt het ruimtelijk beleid van de gemeente vertaald. Het vormt daarmee een beleidsstuk waarin alle bij het gebruik van de grond betrokken belangen worden gecoördineerd ten behoeve van een zo doelmatig mogelijke indeling en een verantwoord gebruik van grond en opstallen. Het gaat dus om het actief coördineren van belangen ten behoeve van een goede ruimtelijke ontwikkeling.

Beleid vormt de drager en toetssteen voor een goede ruimtelijke ordening. In eerste instantie moet duidelijk zijn welk beleid er voor het nieuwe plangebied gevoerd wordt. Op basis van een inventarisatie van de aanwezige functies en bebouwing, de analyse van knelpunten en het bepalen van de mogelijkheden voor de gewenste functionele en ruimtelijke ontwikkeling kunnen uitspraken worden gedaan over het plangebied. De beleidsuitgangspunten dienen niet te worden beperkt tot de bestaande situatie en de korte termijn, maar dienen tevens inzicht te geven op de middellange of zelfs de lange termijn. De beleidsuitgangspunten kunnen dan ook betrekking hebben op concrete situaties, mogelijkheden en wensen voor de toekomst.

Het voorliggend bestemmingsplan is erop gericht een basis te bieden voor het realiseren van een tweetal vrijstaand grondgeboden woningen. Aangezien voorgenomen planontwikkeling een projectmatig karakter heeft, kent dit bestemmingsplan een gedetailleerd karakter met een beperkte flexibiliteit. De gedetailleerde bestemmingswijze draagt zorg voor het stellen van de condities waaraan de in het plangebied voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de behoefte van rechtszekerheid voor alle belanghebbenden. De in het plan opgenomen flexibiliteitsmogelijkheden dienen als extra waarborgen om het in de toekomst gewenste grondgebruik te kunnen realiseren.

Voorliggend document behelst de plantoelichting van dit bestemmingsplan. Naast de plantoelichting is de 1^e herziening bestemmingsplan Bosstraat Beegden vervat in de volgende planstukken:

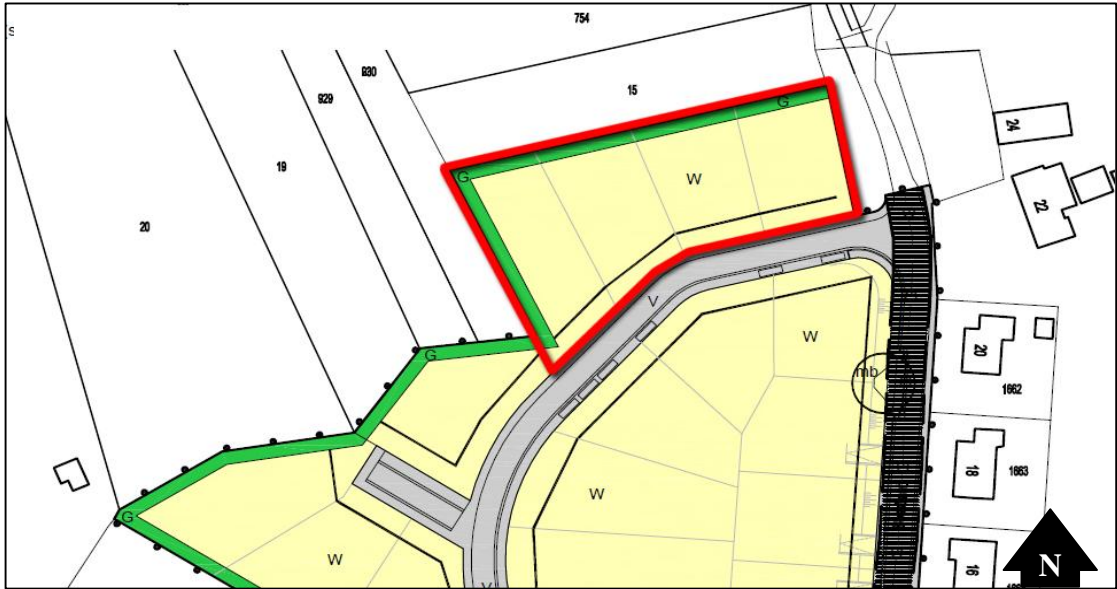
- § de dataset met kenmerk NL.IMRO.1641.BPL021 welke ten behoeve van de digitale uitwisselbaarheid van voorliggend plan is samengesteld conform de RO Standaarden 2008;
- § de planregels;
- § de analoge verbeelding (plankaart).

Voorliggende plantoelichting is als volgt opgebouwd: hoofdstuk 2 bevat een ruimtelijke inventarisatie en analyse van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het relevante Rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal beleid en gemeentelijk beleid behandeld. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het plan beschreven (uitgangspunten en programma). In hoofdstuk 5 komen de verschillende randvoorwaarden en de ten behoeve van het plan uitgevoerde onderzoeken aan bod. Hoofdstuk 6 bevat een toelichting op de juridische opzet van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 worden de resultaten van de inspraak- en overlegmomenten weergegeven en in het afsluitende hoofdstuk 8 wordt de te volgen procedure beschreven.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

De gronden waarop het plan betrekking heeft zijn gelegen in het gebied waarop het bestemmingsplan "Bosstraat Beegden" (vastgesteld d.d. 26 maart 2009) van toepassing is. De betreffende gronden zijn bestemd voor "Wonen" en "Groen".

De gronden aangewezen voor de bestemming "Wonen" zijn onder diverse voorwaarden bestemd voor grondgebonden woondoeleinden, met dien verstande dat per bouwperceel maximaal één grondgebonden woning mag worden opgericht. Ingevolge deze regel is het derhalve niet toegestaan één woning, geprojecteerd op twee bouwpercelen, te realiseren.



Figuur 1.4: uitsnede plankaart bestemmingsplan "Bosstraat Beegden"

De gronden gelegen binnen de bestemming "Groen" zijn bestemd voor groenvoorzieningen ten behoeve van de op aangrenzende gronden gelegen woningen. Binnen de vigerende bestemming "Groen" wordt middels voorliggend plan geen nieuwe bebouwing toegelaten. De bestaande groenbestemming is overgenomen in onderhavig plan.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De gemeente Heel, waartoe de kern Beegden behoorde, is in 2007 met de gemeenten Maasbracht en Thorn samengevoegd tot de gemeente Maasgouw. De kern Beegden is gelegen tussen Heel en Thorn.

Voor zover bekend is er in het plangebied nooit bebouwing aanwezig geweest. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan "Bosstraat Beegden" bestond het plangebied deels uit een bosperceel, en deels uit een smalle open ruimte begroeid met een gras-/kruidenvegetatie. Het bosperceel bestond uit bomen die grotendeels in keurige rechte rijen stonden, hetgeen duidde op aanplant. Deze bomen zijn ten behoeve van het bouwrijp maken van de gronden inmiddels gerooid.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is in de huidige situatie braakliggend. De bomen welke zich op het perceel bevonden zijn zoals aangegeven inmiddels gerooid. In het plangebied zijn geen openbare wegen of andere voorzieningen aanwezig. De afzonderlijke bouwpercelen zijn in de huidige situatie fysiek niet herkenbaar. Het plangebied ligt aan De Tes, welke de ontsluitingsweg vormt van het ter plaatse nog tot ontwikkeling te brengen woongebied. De Tes bestaat momenteel nog uit een enkele geasfalteerde rijbaan. Deze weg zal in de toekomst conform het aangegeven profiel in het bestemmingsplan "Bosstraat Beegden" worden opgewaardeerd tot een volwaardige erftoegangsweg.

In de figuren 2.1 tot en met 2.4 zijn enkele foto's van het plangebied en haar omgeving opgenomen.



Figuur 2.1: het plangebied aan De Tes



Figuur 2.2: De Tes gezien richting Bosstraat



Figuren 2.3. en 2.4: De Tes gezien in westelijke richting. In figuur 2.4 is tevens het plangebied afgebeeld

Aan de overzijde van de Bosstraat liggen vrijstaande woningen. Verder ten zuiden van deze vrijstaande woningen bevinden zich aan de Bosstraat enkele twee onder één kap woningen. De wijk kan worden gekarakteriseerd als een woonwijk met een verblijfskarakter. Het karakter van het plangebied en haar omgeving zullen in de toekomstige situatie hierop aansluiten. Ten westen en ten noorden van het plangebied begint het buitengebied van de kern Beegden. Dit bestaat voor een groot deel uit cultuur- en natuurlandschap. Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich een strook bosperceel, dat onderdeel uitmaakt van het buitengebied van de kern Beegden.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het relevante Rijksbeleid, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid behandeld.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte¹ (uit 2004) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Dit geeft invulling aan het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Hiermee sluit het kabinet aan bij de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk beleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planningsstelsel (met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen).

Het Rijk stelt dat provincies en gemeenten verantwoordelijk zijn voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen. Hierbij gaat de voorkeur uit naar verdichting van bestaand stedelijk gebied teneinde het landelijk gebied van een toename van bebouwing te vrijwaren. Voor de korte termijn is het nodig voldoende capaciteit beschikbaar te hebben in bestemmingsplannen, zodat de realisatie aan de maatschappelijke vraag kan voldoen. De concrete invulling laat het Rijk over aan de lagere overheden. De Nota Ruimte bevat verder geen concrete beleidsuitgangspunten ten aanzien van onderhavig plangebied en/of voorliggend bestemmingsplan.

3.2.2 Ruimte voor Ruimte regeling

Teneinde de steeds groter wordende milieuproblematiek als gevolg van de intensieve veehouderij terug te dringen, heeft het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij (LNV), in samenspraak met het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimte Ordening en Milieubeheer (VROM), de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken vastgesteld. In dit kader zijn afspraken gemaakt over sloopsubsidies, welke tot doel hebben een versnelde beëindiging van intensieve veehouderijen en de sloop van stallen. Ter financiering van deze sloopsubsidies is de Ruimte voor Ruimteregeling (RvR-regeling) ontwikkeld. De sloopsubsidie wordt betaald door de Provincie Limburg, waarbij het bedrag wordt voorgefinancierd. Het is de bedoeling dat dit geld door middel van extra woningbouw wordt terugverdiend.

Met de RvR-regeling wordt beoogd de kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren zonder dat dit tot uitgaven van de overheid leidt. Ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt bereikt door agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en de kosten die dit met zich meebrengt te verkrijgen via de uitgifte van woningbouwlocaties. Hierbij worden eisen gesteld aan de nieuwe locaties en aan de te bouwen woningen.

Uitgangspunt is dat deze woningen nabij de bestaande bebouwingsconcentraties worden gebouwd. In alle gevallen dienen de extra woningen een relatie te hebben met de sloop van overtollige bedrijfsgebouwen en met het reduceren van milieuproblemen. In dit beleidskader wordt gesproken over "compensatiewoningen". De Ruimte voor Ruimte-regeling is formeel geregeld in de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken".

¹ Ministerie van VROM (april 2004), *Nota Ruimte*. Den Haag.

3.2.3 Nationaal Bestuursakkoord Water

In 2003 hebben het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten het Nationaal bestuursakkoord water afgesloten. In het Nationaal bestuursakkoord water is het Waterbeleid 21^{ste} eeuw (WB21) vastgelegd. Het beleid is gericht op het op orde brengen en houden van watersystemen in Nederland, ter voorkoming van wateroverlast mede als gevolg van voorspelde klimaatsveranderingen. Water is een belangrijk ordenend principe, welk een zwaarwegend sturend element vormt bij de inrichting van de ruimte.

De WB21 aanpak heeft als belangrijk uitgangspunt dat afvoer- en andere waterhuishoudkundige problemen niet mogen worden afgewenteld op boven- of benedenstroomse burens. De verschillende partijen hebben derhalve gekozen voor een strategie welke uitgaat van het principe dat overtollig water wordt opgevangen waar dit ontstaat. Water dient derhalve niet langer zo snel mogelijk te worden afgevoerd, maar zo lang mogelijk ter plaatse worden vastgehouden, bijvoorbeeld door middel van infiltratie in de bodem.

3.3 Provinciaal Beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

POL PERSPECTIEVEN

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006² (geactualiseerd in 2008) is, als integraal plan, een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan en het provinciaal milieubeleidsplan en bevat tevens de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Daarnaast vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tot slot vormt het POL2006 een welzijnsplan op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.



Figuur 3.1: Uitsnede POL 2006

Het plangebied is binnen het POL2006 gelegen in het perspectief 'P4 Vitaal landelijk gebied'. Het perspectief 'Vitaal landelijk gebied (P4)' omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Het gaat om gebieden buiten de beekdalen, steile hellingen en de ecologische structuur van Limburg. Soms gaat het om oude bouwlanden, waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen- en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en landschappelijke openheid.

² Provincie Limburg (september 2006), *Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006*. Maastricht.

Andere kwaliteiten die hier kunnen voorkomen zijn stiltegebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, hydrologische bufferzones rondom natte natuurgebieden of leefgebied voor ganzen en weidevogels. Binnen Noord- en Midden-Limburg valt het perspectief vrijwel overal samen met verwevinggebied intensieve veehouderij. Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie.

Conform het POL2006 is woningbouw niet rechtstreeks passend op deze gronden. Middels de Ruimte voor Ruimte regeling is echter een kwaliteitsverbetering in groter verband gerealiseerd. De voorgenomen woningbouwontwikkeling vormt de compensatie voor deze kwaliteitsverbetering. Voorliggend plan is derhalve passend binnen het provinciale beleid als verwoord in het POL2006.

WATERBELEID

De provincie Limburg heeft in het POL2006 invulling gegeven aan de in het Nationaal bestuursakkoord Water aangegeven strategieën door te streven naar een maximale afkoppeling van regenwater, binnen de grenzen van doelmatigheid. Afkoppelen van regenwater betekent dat regenwater dient te worden gescheiden van afvalwater en zoveel mogelijk moet worden vastgehouden en geïnfiltreerd in het gebied waarin het valt. Afkoppeling voorkomt onnodige belasting van het riool en waterzuiveringsinstallaties. Daarnaast vermindert afkoppeling de overstort van vuil rioolwater op het oppervlaktewater en kan het een bijdrage leveren aan het herstel van een natuurlijk functionerend watersysteem (onder andere vermindering van verdroging).

Volgens het POL2006 maakt het plangebied geen deel uit van bijzondere ecologische en/of waterhuishoudkundige waarden, noch is het plangebied gelegen binnen een grondwaterwin- of beschermingsgebied of bodembeschermingsgebied. Wel is het plangebied gelegen binnen de Boringsvrije Zone Roerdalslenk. Boringen dieper dan dertig meter beneden maaiveld (onder meer om waterputten te slaan) zijn ter bescherming van de diepe grondwatervoorraad enkel met ontheffing (Provinciale Milieuverordening) toegestaan. Aangezien er geen boringen dieper dan dertig meter beneden maaiveld zullen worden uitgevoerd heeft de ligging van het plangebied in de boringsvrije zone geen invloed op de verdere planontwikkeling.

Tenslotte wordt in het POL2006 aangegeven dat bij nieuwbouwprojecten en bij herstructurering of renovatie van bestaande bebouwing het regenwater binnen de grenzen van doelmatigheid maximaal afgekoppeld dient te worden van het riool (droogweerafvoer). De provincie Limburg, de waterschappen Peel en Maasvallei en Roer en Overmaas en Rijkswaterstaat hebben hiertoe een voorkeurstabel afkoppeling opgesteld. Deze voorkeurstabel is opgenomen in de brochure "Regenwater schoon naar beek en bodem"³.

3.3.2 Ruimte voor Ruimte Noord- en Midden-Limburg

In de zogenaamde reconstructiegebieden is sinds 2000 de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling van kracht. Met de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt beoogd de kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren zonder dat dit tot uitgaven van de overheid leidt. Ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt bereikt door agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en de kosten die dit met zich meebrengt te financieren via de uitgifte van woningbouwlocaties, boven op de contingenten die het Rijk aan de provincies heeft toegekend.

De huidige problemen met de ruimtelijke en milieukwaliteit in Noord- en Midden-Limburg als gevolg van de intensieve veehouderij zijn voor alle overheden aanleiding geweest een geïntegreerde aanpak op te starten. Deze aanpak is gericht op het oplossen van de meervoudige milieuproblematiek en wil een vernieuwingsimpuls geven aan het platteland. Een belangrijk onderdeel is de Ruimte voor Ruimteregeling. Door de bouw van kwalitatief hoogwaardige woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen, verbetert de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit.

³ Provincie Limburg, e.a. (2006), *Regenwater schoon naar Beek en Bodem*. Maastricht.

Met het project Ruimte voor Ruimte beoogt de Provincie Limburg een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het Limburgse landelijke gebied te bereiken. Door middel van een landelijke subsidieregeling (Regeling Beëindiging Veehouderijtakken) zijn intensieve veehouderijbedrijven in de gelegenheid gesteld om hun bedrijf te beëindigen, door het verkopen van hun mestrechten en door hun stallen gesubsidieerd te laten slopen. Deze sloopsubsidie wordt betaald door de Provincie Limburg. Dit bedrag wordt voorgefinancierd. Het is de bedoeling dat dit geld door middel van extra woningbouw wordt terugverdiend.

In Noord- en Midden-Limburg mogen in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling maximaal 900 woningen worden gebouwd. In de partiële streekplanherziening Noord- en Midden-Limburg⁴ is het beleidskader uitgewerkt onder welke voorwaarden compensatiewoningen kunnen worden gerealiseerd. Compensatiewoningen mogen uitsluitend worden gerealiseerd in de directe nabijheid van een bebouwingsconcentratie en dienen aan te sluiten op bestaande bebouwing. Er moet rekening gehouden worden met de voorwaarden die aan de locaties worden gesteld. De bouw van een compensatiewoning in bos- en natuurgebieden en het ontwikkelingsgebied ecosystemen of in het winterbed van de Maas is in ieder geval niet mogelijk. Ook dienen de beekdalen gevrijwaard te worden van bebouwing.

De locatie Bosstraat is als principeaanvraag getoetst door de provincie Limburg (brief met kenmerk 2004/52038, d.d. 16 september 2004). Op basis van die beoordeling is gebleken dat de locatie voldoet aan de voorwaarde 'ligging in de directe nabijheid van een bebouwingsconcentratie, bij voorkeur aansluitend aan de bebouwde kom'. De locatie is niet gelegen binnen de Provinciale Ecologische Structuur en is niet gelegen in het waterbergend winterbed van de Maas. Hierdoor is de locatie als kansrijk aangeduid, onder de voorwaarden dat:

- § Een gebiedsgerichte benadering wordt toegepast, waarbij rekening wordt gehouden met de in het plangebied en nabij het plangebied aanwezige natuur- en cultuurhistorische waarden;
- § Een goede stedenbouwkundige inpassing wordt gerealiseerd.

Aan deze voorwaarden is reeds voldaan bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Bosstraat Beegden". Aan de bovengenoemde uitgangspunten wordt middels onderhavige partiële planherziening geen afbreuk gedaan. De stedenbouwkundige structuur van het nieuwe woongebied wordt middels het plan gerespecteerd of zelfs versterkt.

3.3.3 Provinciale Woonvisie Limburg

De nieuwe Provinciale Woonvisie Limburg⁵ (vastgesteld mei 2005) is in januari 2006 in werking getreden en behelst het nieuwe beleid waarop de Regionale Volkshuisvestingsplannen moeten worden afgestemd. De Provincie wenst met de inrichting van het beleidsveld wonen aan te haken op de gekozen beleidsstijl in het coalitieakkoord van 2003. De eigen kracht en potentie van burgers, instellingen en bedrijven staan centraal. De provincie wil dat woonbeleid tot stand komt via gedeelde inzichten en op basis van een gemeenschappelijke agenda. Samenwerking moet gericht zijn op grenzen verleggen, vernieuwend denken en vooral ook doen. De inbreng en bijdrage van de provincie zal altijd gebaseerd zijn op selectie en uitvoeringsgerichtheid en of een toegevoegde waarde geleverd kan worden. De opgestelde regionale agenda's vormen de grondslag voor een gedeeld inzicht en gemeenschappelijke agenda tussen partijen binnen de regio's.

Concluderend blijkt uit de woonvisie dat de remedie voor een goed functionerende woningmarkt in Limburg niet alleen in de aantallen ligt maar zeker ook in de kwaliteit van de woningen. Een goede match van vraag en aanbod op de Limburgse woningmarkt door een kwalitatief gedifferentieerde woningvoorraad die aansluit op de wensen van de burger nu en in de toekomst. Een kwaliteitsslag die voor een belangrijk deel geleverd zal moeten worden

⁴ Provincie Limburg (2000), *Partiële Streekplanherziening Noord- en Midden-Limburg Ruimte voor Ruimte*. Maastricht.

⁵ Provincie Limburg (mei 2005), *Provinciale Woonvisie 2005*. Maastricht

binnen de bestaande woningvoorraad. Daarbij horen duidelijke afspraken, tussen de verantwoordelijke partijen binnen de regio's en tussen de regio's en provincie.

In de Woonvisie Limburg zijn tevens de verschillende Limburgse RVP-regio's (Regionaal Volkshuisvestingsprogramma) verplicht een beknopte regionale woonvisie op te stellen welke moeten gaan dienen als opvolger van het RVP 2002. De gemeente Maasgouw is gelegen in de RVP regio Midden-Limburg Oost. Ten aanzien van deze regio een regionale woonvisie opgesteld. Deze visie, de Regionale Woonvisie Regio Midden-Limburg Oost⁶, is door de gemeenteraad van de gemeente Maasgouw in februari 2007 vastgesteld en behelst een uitvoeringsprogramma voor periode 2006-2009, welke thans ten einde is gelopen. Inmiddels is een nieuwe regionale woonvisie in voorbereiding.

De middels voorliggend plan geprojecteerde woningen zijn betrokken in de Ruimte voor Ruimte regeling. Woningen betrokken in deze regeling tellen mee in de woningbouwcijfers, zoals opgenomen in de Regionale Woonvisie. In casu vindt een afname van het aantal wooneenheden plaats (vier bouwkavels worden teruggebracht tot twee) waardoor de plannen zonder meer passend zijn binnen de woningbouwcontingentering.

⁶ Companen (4 oktober 2006), *Grenzeloos wonen in Midden-Limburg; Regionale Woonvisie Regio Midden-Limburg Oost*. Arnhem.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Doelstellingen en uitgangspunten

Middels onderhavige bestemmingsplanherziening worden vier bouwpercelen aan de noordelijke rand van het bestemmingsplan "Bosstraat Beegden" samengevoegd tot twee bouwpercelen. De betreffende gronden zijn reeds bestemd voor vrijstaande grondgebonden woningen. Voorliggend plan voorziet derhalve niet in een functiewijziging van het plangebied. Slechts de toegestane bebouwde situatie wordt als gevolg van de vaststelling van voorliggend plan gewijzigd. In paragraaf 4.2.1 wordt nader op de aangepaste stedenbouwkundige situatie ingegaan.



Figuur 4.1: toekomstige verkaveling

4.2 Uitgelicht

4.2.1 Stedenbouwkundig aspecten

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Beegden en grenst aan de uitlopers van de bossen van de Beegderheide. Zoals in het stedenbouwkundige onderbouwing van het bestemmingsplan "Bosstraat Beegden" en het tegelijkertijd vastgestelde beeldkwaliteitsplan is beschreven, wordt bij de ontwikkeling van het woongebied aansluiting gezocht bij de landelijke karakteristiek van de kern Beegden. Dit gebeurt o.a. door binnen het gehele plangebied te kiezen voor een open bebouwing (met daarbij behorende kavelgroottes, variërend van 600 tot 1.000 m²). De kavels waarvoor het verzoek is binnen gekomen om samen te voegen zijn geheel aan de noordzijde van het plangebied gelegen, nabij het bos. Door het samenvoegen van de kavels wordt de bebouwing op deze locatie verder geëxtensiverd. Hierdoor zal de gewenste landelijke karakteristiek als overgang naar het bos verder worden versterkt. Juist op deze locatie, die de overgang naar het bosgebied vormt, kan samenvoeging van kavels het stedenbouwkundig plan versterken.

In beide bouwplannen wordt afgeweken van de in het vigerend bestemmingsplan aangegeven bebouwingsdiepte. Ook de situering van de voorgevelrooilijn is hierbij gewijzigd. Door het samenvoegen van twee kavels ontstaan bredere kavels. Hiermee ontstaat tevens de mogelijkheid voor het realiseren van een bredere woning. Binnen het plan dient echter de gewenste transparantie van het gebied te worden gewaarborgd. Ook dient de samenhang te worden behouden qua bebouwingsmaat tussen deze aangepaste bebouwingmogelijkheden en de bebouwing in het overige plangebied.

Vanuit deze gedachte is voor beide (nieuwe) kavels bekeken binnen welk bouwvlak de woonbebouwing dient te worden gerealiseerd. Hierbij is ten aanzien van de oostelijke kavel vast gehouden aan de situering van de voorgevelrooilijn evenwijdig aan de voorliggende rijweg. De voorgevel van de woning op de westelijke kavel zal haaks op de zijdelingse perceelsgrens worden gesitueerd. Door het samenvoegen van twee kavels ontstaan bredere kavels. Hiermee ontstaat tevens de mogelijkheid voor het realiseren van een bredere woning. Binnen het plan dient echter de gewenste transparantie van het gebied te worden gewaarborgd. Ook dient de samenhang te worden behouden qua bebouwingsmaat tussen deze aangepaste bebouwingmogelijkheden en de bebouwing in het overige plangebied. Vanuit deze gedachte dient bij beide (nieuwe) kavels een bouwvlak te worden aangehouden van 16 x 21 meter. Binnen dit bouwvlak dient het hoofdgebouw te worden gesitueerd.

De woning op de westelijke kavel zal deels worden opgericht in twee bouwlagen, waarbij de tweede bouwlaag (afgedekt met een lessenaardak) haaks op de eerste bouwlaag wordt geprojecteerd. De begane grond zal worden afgedekt met een plat dak. De hoofdbouwmassa wordt derhalve in de lengterichting van de kavel gesitueerd. De woning op de oostelijke kavel zal eveneens worden opgericht in twee bouwlagen. Deze woning wordt gekenmerkt door een forse bouwmassa, welke visueel wordt onderbroken door een sterke verticale geleiding van de voorgevel. De hoofdbouwmassa zal grotendeels worden afgedekt met een schilddak.

In het beeldkwaliteitplan is ten aanzien van de betreffende kavels bepaald dat ten behoeve van de gewenste overgang naar het buitengebied de woningen aan de achterzijde (tuinzijde) uit een of anderhalve bouwlaag met kap mogen bestaan. Aan de voorzijde (straatzijde) zijn twee volledige bouwlagen met kap toegestaan. Door het samenvoegen van de kavels neemt de transparantie van het plangebied toe en blijft de impact van de bebouwing op het buitengebied echter beperkt. Ten aanzien van de westelijke kavel kan worden opgemerkt dat de hoofdbouwmassa in de lengterichting van de kavel wordt gesitueerd en hierdoor slechts over een beperkte breedte een hoofdbouwmassa in twee bouwlagen wordt gerealiseerd. Ten aanzien van de oostelijke kavel kan worden geconstateerd dat het ontwerp van deze woning in het algemene gevelbeeld voldoet aan de gewenste bouwhoogte van 1,5 bouwlaag, aangezien deze tweede bouwlaag duidelijk ondergeschikt is aan de begane grondlaag. Op dit punt is de afwijking van het beeldkwaliteitplan derhalve te rechtvaardigen. De commissie welstand van de gemeente Maasgouw heeft beide bouwplannen inmiddels geaccordeerd.

In de hierna volgende afbeeldingen zijn enkele gevelimpressies van de toekomstige woningen opgenomen.



Figuur 4.2: zuidgevel woonhuis westelijke kavel



Figuur 4.3: oostgevel woonhuis westelijke kavel



Figuur 4.5: voorgevel woonhuis oostelijke kavel



Figuur 4.5: oostelijke zijgevel woonhuis oostelijke kavel

4.2.2 Infrastructuur en parkeren

INFRASTRUCTUUR

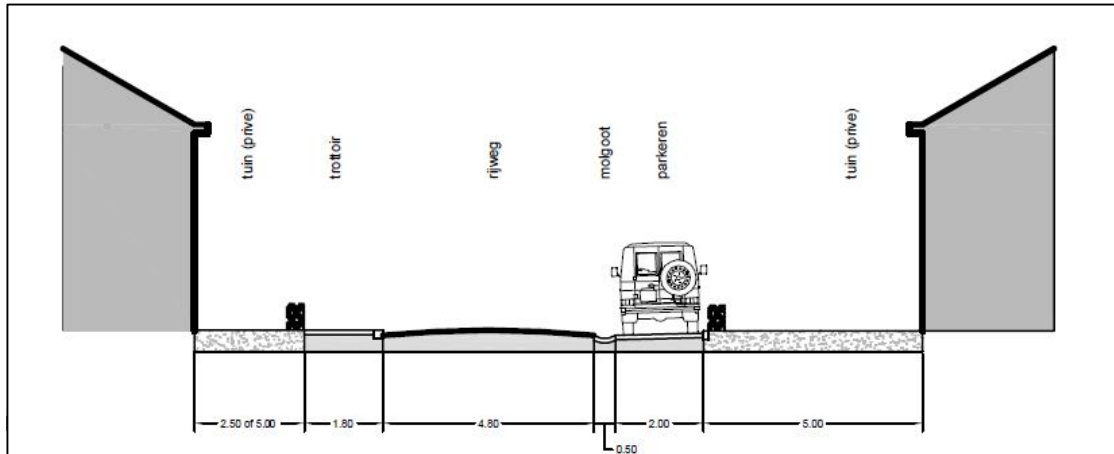
In het plangebied zelf zullen geen wegen of interne ontsluitingsstructuren worden aangelegd. De woningen zullen worden ontsloten via De Tes. Per perceel zal één inritconstructie worden gerealiseerd. De Tes bestaat thans nog uit een enkele rijbaan zonder belijning, maar zal in de toekomstige situatie worden opgewaardeerd tot een volwaardige erftoegangsweg.

De toekomstige verkeersstructuur van de te realiseren woonbuurt zal voldoen aan de eisen zoals deze gelden ten aanzien van een 30 km/uur verblijfsgebied. Dit uit zich onder andere in de volgende kenmerken.

- § Er worden geen rechte wegen gerealiseerd, maar de hoofdstructuur bestaat uit een weg met een kromming. Hierdoor worden automobilisten gedwongen langzaam te rijden. Op deze weg zullen enkele doodlopende straatjes aangesloten worden;

- § De hoofdontsluiting van de buurt wordt op twee punten via de Bosstraat ontsloten. Hierdoor blijft de buurt goed toegankelijk voor o.a. brandweer, vuilniswagens, verhuiswagens, etc.;
- § De bochten van de woonstraat worden middels bomen geaccentueerd.

In figuur 4.6 afbeelding is het toekomstig profiel van De Tes weergegeven.



Figuur 4. toekomstig wegprofiel De Tes

PARKEREN

De parkeerbalans in de directe omgeving mag als gevolg van de realisatie van een bouwplan niet onevenredig worden beïnvloed. Het plan dient te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Parkeren dient derhalve in principe plaats te vinden op eigen terrein. Aan de hand van de CROW publicatie "Parkeercijfers - Basis voor parkeernormering"⁷ kan de parkeervraag als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen worden bepaald. Conform deze publicatie dient bij woningen in het dure segment, niet gelegen binnen het centrum of overloop gebied van de bebouwde kom in niet stedelijk gebied rekening gehouden te worden met een parkeervraag van minimaal 2,0 en maximaal 2,2 parkeerplaatsen per woning.

De toekomstige woningen zullen middels een oprit en (dubbele) garage voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

⁷ CROW (september 2008), *Publicatie 182: Parkeercijfers – Basis voor parkeernormering*. Ede

5 RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

Bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met (externe) factoren die van invloed kunnen zijn op het plangebied en de hier geprojecteerde woningen. Anderzijds kunnen de in het plangebied voorziene woningen ook gevolgen hebben voor de omgeving. Ten einde in het kader van een goede ruimtelijke ordening een verantwoorde afweging te kunnen maken worden derhalve in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodemkwaliteit, geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit beschouwd. Daarnaast is gekeken naar de gevolgen van voorliggend plan voor de in en rond het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden, eventuele ecologische waarden, waterhuishouding en kabels en leidingen.

5.2 Milieu

5.2.1 Bodemkwaliteit

Bij het opstellen of wijzigen van een bestemmingsplan dient in principe onderzoek te worden gedaan naar de kwaliteit van de bodem in verband met de beoogde ruimtelijke ontwikkeling in een gebied. Op basis van een historisch bodemonderzoek, eventueel aangevuld met een onderzoek conform de NEN5740 norm, kan aan deze verplichting worden voldaan.

De kwaliteit van de bodem in het plangebied is ten behoeve van het bestemmingsplan “Bosstraat Beegden” onderzocht. Uit dit onderzoek is gebleken dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor het in het plangebied beoogde gebruik.

Voor zover bekend hebben in het plangebied sinds de vaststelling van het bestemmingsplan “Bosstraat Beegden” geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Ook in de toekomstige situatie blijven de gronden bestemd voor woondoeleinden. Gelet op het feit dat in onderhavige situatie geen functiewijziging plaatsvindt is een verkennend bodemonderzoek in het kader van de vaststelling van onderhavig plan derhalve niet noodzakelijk geacht. Vanuit milieutechnisch oogpunt vormt de kwaliteit van de bodem geen verdere randvoorwaarde bij de in het plangebied beoogde ontwikkeling.

5.2.2 Cultuurhistorische waarden

CULTUURHISTORIE

Het plangebied is niet gelegen binnen of grenzend aan een beschermd stads- of dorpsgezicht. In het plangebied bevinden zich geen monumentale waarden, waarmee in de planvorming rekening moet worden gehouden. Ook uit gegevens van de Provincie Limburg⁸ blijkt dat er in en om het plangebied weinig cultuurhistorische elementen aanwezig zijn. Volgens deze gegevens wordt het plangebied en haar omgeving gekenmerkt door een sinds 1830 matig veranderd verkavelingspatroon. De (toekomstige) verkaveling van het plangebied is reeds middels de vaststelling van het bestemmingsplan “Bosstraat Beegden” gewijzigd. Voorliggend plan behelst geen ingrijpende aanpassingen aan deze nieuwe verkaveling. Door de middels voorliggend bestemmingsplan voorgenomen ontwikkelingen worden derhalve geen belangrijke cultuurhistorische waarden bedreigt.

ARCHEOLOGIE

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient voldoende duidelijk te zijn dat door de middels het plan beoogde ontwikkelingen geen archeologische waarden worden bedreigd. In dit kader is ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan “Bosstraat Beegden” een inventariserend archeologisch veldonderzoek in de vorm van proefsleuven in het

⁸ Provincie Limburg (mei 2010), *Cultuurhistorische Waardenkaart*, www.limburg.nl/cultuurhistorie. Maastricht

plangebied uitgevoerd⁹. Tijdens dit proefsleuvenonderzoek zijn geen behoudenswaardige vindplaatsen in het plangebied aangetroffen. De kans dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen archeologische waarden bedreigd worden of verloren zullen gaan wordt uiterst klein geacht. De gemeente Maasgouw heeft de conclusies uit het proefsleuvenonderzoek overgenomen en het terrein archeologisch vrijgegeven. In dit kader is een archeologisch onderzoek voorafgaand aan de vaststelling van onderhavig plan niet noodzakelijk geacht.

Indien bij de uitvoering van werkzaamheden in het plangebied onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform de Monumentenwet 1988 aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de minister van OCW c.q. de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed verplicht.

5.2.3 Flora en Fauna

In april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Krachtens de Flora- en faunawet mogen er in Nederland geen ingrepen plaatsvinden die een negatief effect op het leefgebied van beschermde soorten met zich meebrengen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient derhalve een inschatting te worden gemaakt naar de uitvoerbaarheid van het plan in relatie tot de in een plangebied aanwezige natuurwaarden, en in het verlengde daarvan, de Flora- en faunawet. Dit betekent concreet dat informatie verzameld dient te worden over de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten, de verwachte negatieve effecten op deze soorten en de gevolgen daarvan in het kader van de Flora en faunawet.

Het plangebied is reeds bouwrijp gemaakt ten behoeve van de toekomstige bebouwing. In de huidige situatie is het terrein braakliggend en licht begroeid met een soorten arme gras/kruidenvegetatie. Gezien de terreinkenmerken van de bouwlocatie zijn via de Flora- en faunawet streng beschermde planten- of diersoorten niet (duurzaam) te verwachten. Derhalve kan redelijkerwijs gesteld worden dat in het gebied geen bijzondere ecologische waarden voorkomen. Mochten er diersoorten voorkomen zullen dat soorten van de algemene lijst (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.) zijn. Hiervoor hoeft geen vrijstellingsprocedure te worden doorlopen. Gelet op de aard van de in het plangebied voorgenomen ontwikkeling zal de vaststelling van voorliggend plan geen negatieve effecten hebben op eventueel in de directe omgeving van het plangebied aanwezige ecologische waarden.

In ieder geval geldt dat te allen tijde de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet van toepassing is. Dit houdt in dat alle handelingen, die nadelig zijn voor de flora en fauna en die niet nodig zijn om het beoogde doel te verwezenlijken, achterwege gelaten moeten worden.

HABITATTOETS EN NATUURBESCHERMINGSWEG

De plangebied ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied en is niet aangewezen als Natuurbeschermingsgebied. Gezien de grote afstand tot de grens van Natura 2000 gebieden en gelet op de aard van de voorgenomen ontwikkeling is een negatief effect op deze gebieden uitgesloten.

BOSWET

De betreffende opstand ligt buiten de bebouwde kom i.k.v. de Boswet. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling behoeven echter geen in het kader van de Boswet beschermde bomen te worden gerooid. De Boswet vormt derhalve geen verdere randvoorwaarde.

5.2.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's naar de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen maar ook bij transportassen (spoor, weg, water) en buisleidingen waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Een bedrijfsgebouw of een sporthal wordt daarbij in algemeenheid beschouwd als een beperkt kwetsbaar object,

⁹ RAAP Archeologisch Adviesbureau (mei 2008), *Bosstraat te Beegden, Gemeente Maasgouw; Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek, waarderende fase proefsleuven*. Weert.

waarbij de gehanteerde normen een richtwaarde vormen. Bij woningen, die beschouwd worden als kwetsbare objecten, is de norm een grenswaarde waar altijd aan moet worden voldaan. Het risico wordt uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich een jaar lang permanent en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle bron bevindt. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp.

RISICOVOLLE INRICHTINGEN

Volgens de Risicokaart Limburg¹⁰ zijn er geen bedrijven in de omgeving die ten aanzien van de externe veiligheid beperkingen aan het bouwplan kunnen opleggen. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting waarop het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen van toepassing is.

TRANSPORTASSEN

Uit de gegevens van de Risicoatlas Wegtransport¹¹, de Risicoatlas Spoor¹² en de Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland¹³ blijkt tevens dat het plangebied niet gelegen is binnen het invloedsgebied van een (water-, spoor-)weg die deel uitmaakt van een vastgestelde route voor gevaarlijke stoffen.

BUISLEIDINGEN

Nabij het plangebied is een gastransportleiding van de Nederlandse Gasunie gelegen. Dit betreft de leiding Z-513-01-KR007 t/m 008. De druk van deze leiding bedraagt 40 bar en de diameter van de leiding bedraagt 8 inch.

Circulaire hogedruk aardgasleidingen 1984

Conform de Circulaire hogedruk aardgasleidingen uit 1984 mogen binnen een veiligheidszone van 4 meter aan weerszijden uit het hart van deze leiding geen gevoelige objecten worden opgericht. Het plangebied is niet gelegen binnen deze zone.

AMvB Buisleidingen

Het ministerie van VROM heeft nieuwe regelgeving met betrekking tot zonerings rondom de aardgastransportleidingen in voorbereiding. Onder andere zal deze regelgeving inhouden dat ter plaatse van de bebouwing het plaatsgebonden risico de waarde van 10-6 per jaar niet mag overstijgen. Uit de risicokaart van de provincie Limburg blijkt dat de PR 10-6 contour van deze leiding in het hart van de leiding ligt. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.

De 100% letaliteitsgrens van deze leiding is gelegen op 50 meter uit het hart van de leiding. De 1 % letaliteitsgrens is gelegen op 95 meter uit het hart van de leiding. Het plangebied is gelegen binnen de 100% letaliteitsgrens.

Voorliggende bestemmingsplanherziening voorziet in de oprichting van twee woningen op een locatie waar voorheen vier woningen waren toegestaan. Het aantal personen dat in de omgeving van de gasleiding verblijft zal als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling derhalve afnemen. Als gevolg hiervan zal ook het groepsrisico als gevolg van de ligging van het plangebied binnen de 100% letaliteitsgrens van de hogedruk aardgasleiding afnemen. De met onderhavig plan beoogde ontwikkeling heeft derhalve een gunstig effect op het groepsrisico ter plaatse.

CONCLUDEREND

Het milieuaspect externe veiligheid is geen randvoorwaarde bij de in het plangebied voorgenomen ontwikkeling

¹⁰ Provincie Limburg (2010), *Risicokaart Limburg*, www.limburg.nl. Maastricht.

¹¹ Aviv (24 maart 2003), *Risicoatlas Wegtransport Gevaarlijke Stoffen*. Enschede.

¹² Ministerie V&W (13 juni 2001), *Risicoatlas Spoor; vervoer van gevaarlijke stoffen over de vrije baan*. Den Haag.

¹³ Aviv (20 februari 2003), *Risicoatlas Hoofdvaarwegen*. Enschede.

5.2.5 Geluid

Gezien het feit dat er geluidsgevoelige objecten (woningen) worden gerealiseerd is het van belang te inventariseren of er relevante geluidsbronnen binnen of nabij het plangebied aanwezig zijn. Relevante geluidsbronnen kunnen in voorliggend geval wegen, spoorwegen, bedrijven en bedrijventerreinen zijn.

(SPOOR) WEGVERKEERSLAWAAI

De Wet geluidhinder bevat normen omtrent de mate waarin geluid (onder andere) veroorzaakt door (spoor)wegverkeer het woonmilieu of andere geluidsgevoelige functies mag belasten. Conform deze wet kennen bepaalde openbare wegen een onderzoekszone. Binnen deze zones moet bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige functies onderzoek worden gedaan naar de te verwachten geluidsbelasting als gevolg van het verkeer op deze wegen.

Conform de bepalingen van deze wet worden voor nog niet geprojecteerde woningen binnen de bebouwde kom de volgende eisen gesteld aan de als gevolg van wegverkeerslawaaai optredende gevelbelastingen:

- | | | |
|-------------------------------|-------|-----------------|
| - voorkeursgrenswaarde: | 48 dB | (art. 82 lid 1) |
| - maximale ontheffingswaarde: | 68 dB | (art. 83 lid 2) |

Indien de optredende geluidsbelasting de wettelijke voorkeursgrenswaarde overschrijdt dienen er bron- of overdrachtsmaatregelen genomen te worden ten einde de geluidsproductie terug te brengen of kan, indien deze maatregelen stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, het bevoegd gezag een hogere grenswaarde vast stellen.

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde weg of spoorweg. Als gevolg hiervan worden in het kader van de Wet geluidhinder geen eisen gesteld aan de optredende gevelbelastingen. Het aspect (spoor)wegverkeerslawaaai vormt derhalve geen verdere randvoorwaarde bij de vaststelling van voorliggend plan.

INDUSTRIELAWAAI

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein. Het aspect industrielawaaai is derhalve niet van toepassing. Evenmin is het plangebied gelegen binnen de invloedssfeer van een grond van de Wet milieubeheer vergunningsplichtige of meldingsplichtige inrichting.

CONCLUDEREND

Het aspect akoestiek vormt geen verdere randvoorwaarde bij de middels voorliggend plan voorgenomen ontwikkeling.

5.2.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is verder uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Met deze nieuwe wettelijke systematiek is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) komen te vervallen. Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is dat de nieuwe regelgeving een flexibele koppeling kent tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, worden in principe opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL bevat een pakket aan generieke en locatiespecifieke maatregelen die ervoor zorgen dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd en, belangrijker, die er voor zorgen dat alle huidige overschrijdingen worden opgelost.

Het begrip 'niet in betekende mate' (NIBM) is uitgewerkt in het Besluit *niet in betekende mate bijdragen* en de Regeling *niet in betekende mate bijdragen*.

TOETSING LUCHTKWALITEITSEISEN

In artikel 5.16 van de Wet Milieubeheer is een viertal voorwaarden opgenomen waaronder bestuursorganen de in lid 2 van dit artikel genoemde bevoegdheden (waaronder het volgen van vrijstellingsprocedures en het opstellen van bestemmingsplannen) mogen uitoefenen. Deze voorwaarden hebben betrekking op de met de uitoefening van de bevoegdheid verbonden gevolgen ten aanzien van de luchtkwaliteit. Indien er sprake is van één van de hieronder genoemde omstandigheden vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid en de daarmee beoogde ontwikkeling:

- § er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- § het project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- § het project draagt "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging;
- § het project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

NIET IN BETEKENDE MATE (NIBM)

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- § aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
- § op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor *kunnen* berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

TOETSING PLAN AAN LUCHTKWALITEITSEISEN

Voorliggend plan voorziet in de oprichting van 2 woningen. Hiermee blijft het plan ruim onder de 3% grens van 1.500 woningen. Derhalve kan gesteld worden dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van bepaalde stoffen. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

5.2.7 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies (zoals bijvoorbeeld woningen):

- § ter plaatse van deze gevoelige functies een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- § rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Een wettelijk kader wordt gevormd door geluidszones op grond van de Wet geluidhinder en de afstandseisen op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Daarnaast kunnen op basis van de Wet geurhinder en veehouderij afstandseisen gelden met betrekking tot gevoelige bestemmingen. In het plangebied zullen zich geen inrichtingen of bedrijven (mogen) vestigen welke onder deze regelingen vallen. Evenmin is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van een dergelijke zone of inrichting.

Een (buitenwettelijk) toetsingskader voor milieuzonering wordt geboden door de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlands Gemeenten¹⁴. Op basis van deze uitgave kan worden bepaald in hoeverre de inrichtingen en bedrijven gelegen op het bedrijventerrein beperkend zijn voor het tot stand brengen van een goed woon- en leefmilieu in de omgeving van het plangebied. In deze uitgave zijn per (milieu)categorie bedrijvigheid richtafstanden genoemd welke kunnen worden aangehouden ten einde de hinderlijke invloed van bedrijfsactiviteiten op gevoelige functies te beperken. Hiertoe worden een zestal milieucategorieën onderscheiden. Per milieucategorie is een richtafstand opgenomen, welke ten opzicht van in de omgeving aanwezige gevoelige bestemmingen dient te worden aangehouden. Deze richtafstand is gebaseerd op de als gevolg van de bedrijfsactiviteiten te verwachten milieuhinder (vanwege geur, geluid, stof of gevaar).

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven of inrichtingen gelegen welke van nadelige invloed kunnen zijn op het leefklimaat ter plaatse, of wier bedrijfsruimte als gevolg van de voorgenomen woningbouwontwikkeling zal worden beperkt. Concluderend kan derhalve gesteld worden dat het aspect milieuzonering de planontwikkeling dan ook niet belemmert of beperkt.

5.2.8 Waterhuishouding

WATEROVERLEG

Het waterschap Peel en Maasvallei heeft ten aanzien van het gekozen afwateringssysteem in de nieuw te realiseren woonbuurt in het kader het bestemmingsplan "Bosstraat Beegden" op 8 juni 2007 reeds een positief wateradvies afgegeven. Gelet op dit gegeven en op het feit dat in voorliggend geval wordt aangesloten bij de reeds eerder bepaalde afwateringsystematiek is onderhavig plan niet opnieuw aangemeld bij het waterschap Peel en Maasvallei.

WATERBELEID

Nationaal bestuursakkoord water

In 2003 hebben het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten het Nationaal bestuursakkoord water afgesloten. In het Nationaal bestuursakkoord water is het Waterbeleid 21^{ste} eeuw (WB21) vastgelegd. Het beleid is gericht op het op orde brengen en houden van watersystemen in Nederland, ter voorkoming van wateroverlast mede als gevolg van voorspelde klimaatsveranderingen. Water is een belangrijk ordenend principe, welk een zwaarwegend sturend element vormt bij de inrichting van de ruimte.

De WB21 aanpak heeft als belangrijk uitgangspunt dat afvoer- en andere waterhuishoudkundige problemen niet mogen worden afgewenteld op boven- of benedenstroomse burens. De verschillende partijen hebben derhalve gekozen voor een strategie welke uitgaat van het principe dat overtollig water wordt opgevangen waar dit ontstaat. Water dient derhalve niet langer zo snel mogelijk te worden afgevoerd, maar zo lang mogelijk ter plaatse worden vastgehouden, bijvoorbeeld door middel van infiltratie in de bodem.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

De provincie Limburg heeft in het POL2006 invulling gegeven aan bovengenoemde strategieën door te streven naar een maximale afkoppeling van regenwater, binnen de grenzen van doelmatigheid. Afkoppelen van regenwater betekent dat regenwater dient te worden gescheiden van afvalwater en zoveel mogelijk moet worden vastgehouden en geïnfiltreerd in het gebied waarin het valt. Afkoppeling voorkomt onnodige belasting van het riool en waterzuiveringsinstallaties. Daarnaast vermindert afkoppeling de overstort van vuil rioolwater op het oppervlaktewater en kan het een bijdrage leveren aan het herstel van een natuurlijk functionerend watersysteem (onder andere vermindering van verdroging).

Volgens het POL2006 maakt het plangebied geen deel uit van bijzondere ecologische en/of waterhuishoudkundige waarden, noch is het plangebied gelegen binnen een grondwaterwin-

¹⁴ VNG (2009), *Bedrijven en milieuzonering*. Den Haag.

of beschermingsgebied of bodembeschermingsgebied. Het project is wel gelegen in een boringsvrije zone (Roerdalslenk). Boringen dieper dan dertig meter beneden maaiveld (onder meer om waterputten te slaan) zijn ter bescherming van de diepe grondwatervoorraad enkel met ontheffing (Provinciale Milieuvordering) toegestaan. Aangezien er geen boringen dieper dan dertig meter beneden maaiveld zullen worden uitgevoerd heeft de ligging van het plangebied in de boringsvrije zone geen invloed op de verdere planontwikkeling. In het plangebied bevinden zich geen primaire wateren of zuiveringstechnische voorzieningen van het waterschap.

Bij nieuwbouwprojecten en bij herstructurering of renovatie van bestaande bebouwing dient het regenwater binnen de grenzen van doelmatigheid maximaal afgekoppeld te worden van het riool (droogweerafvoer). De provincie Limburg, de waterschappen Peel en Maasvallei en Roer en Overmaas en Rijkswaterstaat hebben hiertoe een voorkeurstabel afkoppeling opgesteld. Deze voorkeurstabel is opgenomen in de brochure "Regenwater schoon naar beek en bodem"¹⁵.

Beleid gemeente Maasgouw

Het beleid van de gemeente Maasgouw is dat bij nieuwbouwprojecten 100% van het regenwater dat valt op bebouwing en andere oppervlakteverhardingen van de gemeentelijke riolering afgekoppeld dient te worden. Tevens is in de bouwverordening opgenomen dat op eigen terrein hiervoor voorzieningen moeten worden getroffen.

HUDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

Ten behoeve van de toekomstige woonbuurt is een gescheiden rioolstelsel in het plangebied van het bestemmingsplan "Bosstraat Beegden" aangelegd. Middels dit stelsel zal het regenwater dat op de percelen valt gescheiden van het vuilwaterriool worden afgegeven op een infiltratieriool dat is gelegen onder De Tes.

Op eigen terrein behoeven derhalve geen bergings- of infiltratievoorzieningen te worden aangelegd. Wel dient er bij de bouw van de woningen rekening gehouden te worden met een gescheiden huisriolering waarbij afvalwater en regenwater strikt gescheiden van elkaar bij het gemeentelijk stelsel worden aangeboden.

Het is van belang in het plangebied verontreiniging als gevolg van afstromend hemelwater te voorkomen. Om de waterkwaliteit te garanderen wordt geadviseerd bij de constructie van de in het plangebied te realiseren gebouwen geen gebruik worden gemaakt van uitlopende materialen zoals zink of lood. Daarnaast dient het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen in het plangebied zoveel mogelijk te worden voorkomen.

5.3 Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch te beschermen kabels (o.a. hoogspanning) of leidingen (o.a. hogedruk gasleidingen) in het plangebied aanwezig. De in paragraaf 5.2.4 benoemde hogedruk aardgastransportleiding en haar beschermingszone zijn niet gelegen in het plangebied. Wel kunnen in en om het plangebied diverse telecomkabels, elektriciteitsleidingen, gasleidingen en waterleidingen aanwezig zijn waarmee tijdens de werkzaamheden rekening mee dient te worden gehouden. Ten behoeve hiervan zal voorafgaand aan de werkzaamheden een klic-melding gedaan moeten worden.

Het aspect kabels en leidingen vormt dan ook geen belemmering ten aanzien van de verdere planontwikkeling.

¹⁵ Provincie Limburg, e.a. (2006), *Regenwater schoon naar Beek en Bodem*. Maastricht.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten, de gewenste ruimtelijke structuur en verschillende omgevings- en milieuaspecten geschetst. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze planregels.

Het voorliggend bestemmingsplan is erop gericht een basis te bieden voor het realiseren van een attractief en kwalitatief hoogwaardig woonomgeving. Het plan bevat derhalve het planologisch-juridisch instrumentarium voor de ontwikkeling van het plangebied. Aangezien voorgenomen planontwikkeling een projectmatig karakter heeft, kent dit bestemmingsplan een gedetailleerd karakter met een beperkte flexibiliteit. De gedetailleerde bestemmingswijze draagt zorg voor het stellen van de condities waaraan de in het plangebied voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de behoefte van rechtszekerheid voor alle belanghebbenden. De in het plan opgenomen flexibiliteitsmogelijkheden dienen als extra waarborgen om het in de toekomst gewenste grondgebruik te kunnen realiseren.

Voor het gehele plangebied gelden slechts twee bestemmingen, waarin niet meer voorgeschreven wordt dan voor een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is. De keuze voor deze regeling is onder meer bepaald door de aard van het gebied, de verwachte en gewenste ontwikkelingen, het beleid dat de gemeente wenst te voeren en de sturingsmogelijkheden die zij daarbij noodzakelijk acht.

De planregels en verbeelding zijn, met het oog op de digitale uitwisselbaarheid van bestemmingsplannen die vanaf 1 januari 2010 verplicht is, opgesteld conform de bepalingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVB2008). Uitgangspunt hierbij is, doormiddel van het hanteren van heldere planregels en een duidelijke verbeelding, te komen tot een zo goed als mogelijk werkbaar en handhaafbaar plan.

6.2 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 “Inleidende regels” zijn twee artikelen te onderscheiden:

Begrippen (artikel 1):

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2008 omschrijvingen gegeven. Deze zijn in de begripsbepalingen van voorliggend plan overgenomen.

Wijze van meten (artikel 2):

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de “wijze van meten” uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de “wijze van meten” worden in de SVBP2008 richtlijnen gegeven, welke in voorliggend plan zijn overgenomen.

6.3 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een bouwvergunning hebben verleend, welke dient te

voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2008 worden de bestemmingen Wonen en Groen gehanteerd:

De gronden bestemd voor Wonen mogen gebruikt worden voor wonen met de daarbij behorende wegen, paden, tuinen, groenvoorzieningen, water en andere binnen een woongebied voorkomende functies. Op de gronden bestemd voor Groen mogen géén gebouwen en/of bouwwerken, al dan niet bouwvergunningvrij, worden gerealiseerd. Dit om een “zachte overgang” richting het agrarisch gebied en natuurgebied te creëren.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- § Bestemmingsomschrijving;
- § Bouwregels;
- § Ontheffing van de bouwregels;
- § Specifieke gebruiksregels;
- § Ontheffing van de gebruiksregels;

§ *Bestemmingsomschrijving:*

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden “met daaraan ondergeschikt”. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat, met het oog op de raadpleegbaarheid, ook inrichtingsaspecten. Zo kan er worden bepaald dat de betreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de toegestane functies. Daarnaast kan in de bestemmingsomschrijving worden aangegeven dat het behoud van bepaalde karakteristieken of waarden wordt nagestreefd. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan cultuurhistorische waarden.

§ *Bouwregels:*

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

§ *Ontheffing van de bouwregels:*

Door het opnemen van een ontheffingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze ontheffingen zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke ontheffing wordt aangegeven waarvan ontheffing wordt verleend, de maximale afwijking die met de ontheffing kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder ontheffing wordt verleend. Het gaat hier om ontheffingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien ontheffingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

§ *Specifieke gebruiksregels:*

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

§ *Ontheffing gebruiksregels:*

Door middel van een ontheffing van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel ontheffing kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via ontheffing geen “nieuwe”

functies kunnen worden toegestaan. De ontheffing dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

6.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3: "Algemene regels" omvat regels en bepalingen die betrekking hebben op het gehele plangebied.

Anti-dubbeltelregel (artikel 5):

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkloidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgeschreven formulering.

Algemene bouwregels (artikel 6):

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwregels. Zo wordt hier geregeld dat in het geval dat een (legaal gebouwd) gebouw voor een bepaald maat (bijvoorbeeld maximale bouwhoogte) afwijkt van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels, uitgegaan worden van de aanwezige maat (de huidige, hogere bouwhoogte in het voorbeeld). Dit geldt dan voor alle bestemmingen. Ook worden hier regels gegeven over ondergronds bouwen.

Algemene ontheffingsregels (artikel 7:)

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om ontheffingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel ontheffing wordt verleend en waarvoor.

Algemene wijzigingsregels (artikel 8):

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels (artikel 9):

In deze bepaling wordt aangegeven welke procedures moeten worden doorlopen bij in de bestemmingsbepaling opgenomen wijzigings-, uitwerkings- of ontheffingsregels en bij het stellen van nadere eisen.

6.5 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 "Overgangs- en slotregels" bevat onder andere de bepalingen die betrekking hebben op:

Overgangsrecht (artikel 10):

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen. Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de planregels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.

Slotregel (artikel 11):

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Voorliggend planvoornemen betreft een particulier initiatief. Alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld, zal een exploitatieovereenkomst en planschadeovereenkomst tussen initiatiefnemers en de gemeente Maasgouw worden afgesloten, waarin onder andere wordt vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemers komt. Daarmee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd. Het project zal geheel worden gerealiseerd op kosten en risico van de initiatiefnemer. De gemeente Maasgouw heeft géén risico of kosten aan de uitvoering van dit project.

Gelet op het vorenstaande is het kostenverhaal op afdoende wijze 'anderszins verzekerd' en kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangenomen kan worden dat er geen overwegende maatschappelijke bezwaren bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling van de 2 woningen aan de De Tes: de voorgenomen ontwikkeling van de woningen heeft geen negatieve gevolgen welke de realisatie van het plan onaanvaardbaar maken. Er zijn geen feiten of omstandigheden bekend die de uitvoering van het plan niet rechtvaardigen. Derhalve is het niet bezwaarlijk het vigerende bestemmingsplan ten behoeve van de gewenste ontwikkeling te herzien.

8 Overleg en inspraak

8.1 Uitkomsten overleg

Ingevolge artikel 3.1.1. dient een bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening.

Conform de belangenstaten van Rijk en provincie is ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan geen vooroverleg te worden opgestart.

Het waterschap Peel en Maasvallei heeft ten aanzien van het gekozen afwateringssysteem in de nieuw te realiseren woonbuurt in het kader het bestemmingsplan "Bosstraat Beegden" op 8 juni 2007 reeds een positief wateradvies afgegeven. Gelet op dit gegeven en op het feit dat in voorliggend geval wordt aangesloten bij de reeds eerder bepaalde afwateringsystematiek is onderhavig plan niet opnieuw aangemeld bij het waterschap Peel en Maasvallei.

8.2 Rapportering inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Bro dienen Burgemeester en Wethouders, voor zover bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geen Milieueffectrapportage behoeft te worden uitgevoerd, te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in artikel 1.3.1 Bro bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan dient te worden gepubliceerd conform artikel 3.12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en langs elektronische weg.

Ten aanzien van voorliggend plan zal bekend gemaakt worden dat geen terinzagelegging van de voorbereiding van het bestemmingsplan plaatsvinden, geen inspraak zal worden verleend en geen onafhankelijke adviesinstantie advies zal uitbrengen.

8.3 Procedure

Voor de procedure wordt verwezen naar artikel 3.8 e.v. van de Wro en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).