

**Bestemmingsplan
Moeder Magdalenastraat 12 te Ohé en Laak
Gemeente Maasgouw**

Toelichting		
NL.IMRO.1641.BPL022-VG01		
Status: vastgesteld		

PLANGROEP HEGGEN B.V.



Born, augustus 2011

Kenmerk: 10.055.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.	Gebieds- en projectbeschrijving	10
	2.1 Beschrijving plangebied	10
	2.2.1 Geschiedenis	10
	2.2.2 Bestaande situatie	10
	2.2 Projectbeschrijving	11
	2.3 Stedenbouwkundige aspecten	13
	2.4 Verkeerskundige aspecten	
3.	Beleidskader	16
	3.1 Inleiding	16
	3.2 Rijksbeleid	16
	3.2.1 Nota ruimte	16
	3.2.2 Waterwet	17
	3.2.3 Nationaal bestuursakkoord Water	17
	3.3 Provinciaal beleid	18
	3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2006)	18
	3.3.1 POL-Aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering	20
	3.4 Gemeentelijk beleid	21
	3.4.1 Beleidsplan Archeologie	21
	3.4.2 Cultuurtoeristische Nota maasgouw	21
	3.4.3 Bestemmingsplan 'Laak Dorp'	22
4.	Randvoorwaarden	24
	4.1 Inleiding	24
	4.2 Milieu	24
	4.2.1 Bodemkwaliteit	24
	4.2.2 Cultuurhistorische waarden	25
	4.2.3 Flora en Fauna	26
	4.2.4 Externe veiligheid	26
	4.2.5 Geluid	27
	4.2.6 Luchtkwaliteit	28
	4.2.7 Milieuzonering	29
	4.2.8 Waterhuishouding	30
	4.3 Kabels en leidingen	35
5.	Juridische aspecten	36
	5.1 Inleiding	36
	5.2 Inleidende regels	36
	5.3 Bestemmingsregels	36
	5.4 Algemene regels	38
	5.5 Overgangs- en slotregels	39
6.	Uitvoerbaarheid	40
	6.1 Economische uitvoerbaarheid	40
	6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40

7.	Overleg en inspraak	42
	7.1 Rapportering inspraak	42
	7.2 Uitkomsten overleg	42
	7.3 Procedure	42

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Dhr. Bongaarts (initiatiefnemer) is voornemens om een afgebrande schuur op zijn perceel aan de Moeder Magdalenastraat nr. 12 te Ohé en Laak te herbouwen, te vergroten en te verhogen. In de nieuw op te richten schuur is initiatiefnemer voornemens om op de benedenverdieping een ambachtelijk productiebedrijf van hammen onder te brengen. Op de bovenverdieping is een logiesgelegenheid voor grote groepen geprojecteerd. Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling heeft dhr. Bongaarts een principeverzoek bij de gemeente Maasgouw ingediend.

Het principeverzoek betrof het herbouwen, uitbreiden en het onderbrengen van enkele nieuwe functies in de als gevolg van de brand verloren gegane schuur. Uit de door de gemeente Maasgouw uitgevoerde toetsing is gebleken dat herbouw van de schuur mogelijk is op grond van het calamiteitenovergangsrecht van dit bestemmingsplan. De beoogde uitbreiding en functiewijziging van de schuur kunnen echter conform de bestemmingsvoorschriften van het bestemmingsplan 'Laak Dorp' niet worden gerealiseerd. Concreet worden de volgende uitbreidingen en functiewijzigingen van de schuur beoogd:

§ het uitbreiden van de schuur tot een totaal oppervlak van 303 m²;

§ het verhogen van de goothoogte tot 6 meter;

§ het onderbrengen van een ambachtelijke productiefunctie van hammen op de benedenverdieping van de schuur;

§ het realiseren van toeristische logiesfuncties op de bovenverdieping van de schuur.

Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens het perceel grotendeels op te schonen door middel van de sloop van diverse hier aanwezige (al dan niet legale) gebouwtjes.

De wenselijkheid van het initiatief is door de gemeente Maasgouw getoetst. Uit deze toetsing is gebleken dat er geen zwaarwegende planologische redenen bestaan om niet in te stemmen met het initiatief. Gelet op de beoogde opschoning van het perceel en de gewenste toekomstige inrichting kan in onderhavig geval worden gesproken van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Op 9 september 2009 heeft de gemeente Maasgouw per brief kenbaar gemaakt principemedewerking te willen verlenen aan het verzoek van de heer Bongaarts.

Vanwege de strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan zal ten behoeve van de gewenste uitbreiding en functiewijziging van de schuur wel een nieuw bestemmingsplan moeten worden vastgesteld. Deze herziening betreft een zogenaamd postzegelplan, waarin de toekomstige schuur en de hierin voorziene functies zullen worden bestemd. 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 en programmatische randvoorwaarden en uitgangspunten met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling zullen in de volgende hoofdstukken nader worden toegelicht.

1.2 Plangebied

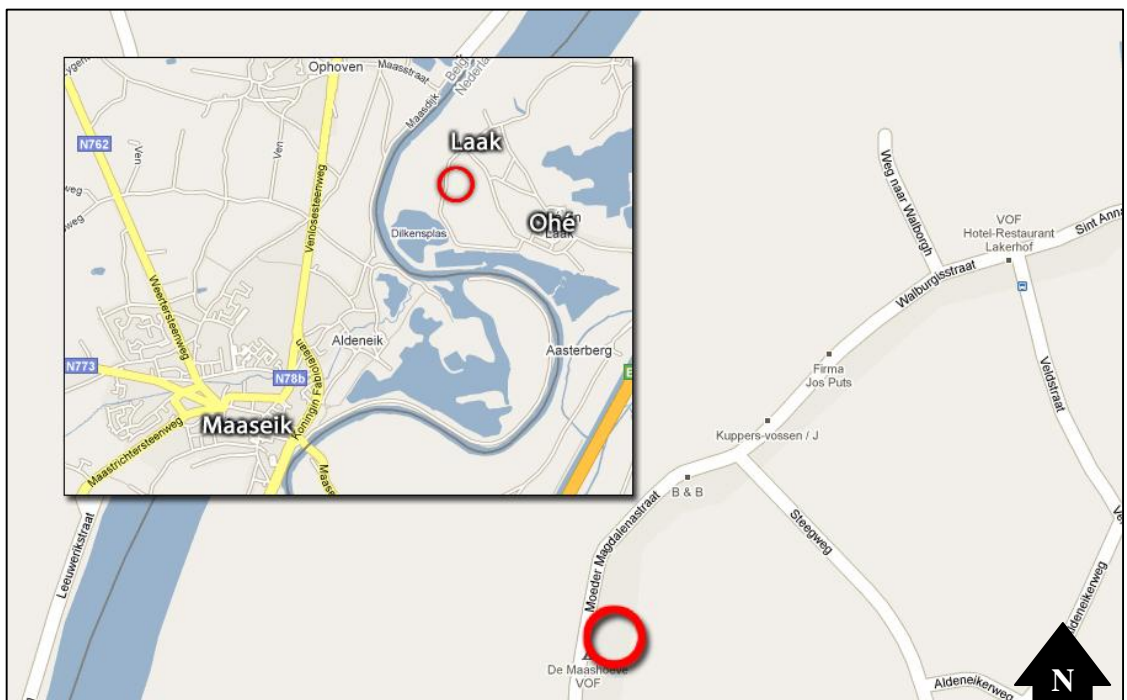
Het plangebied is gelegen in de kern Ohé en Laak van de gemeente Maasgouw. Laak bestaat geheel uit lintbebouwing, gelegen langs de Moeder Magdalenastraat, welke overloopt in de Walburgisstraat. Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van Laak aan de Moeder Magdalenastraat nr. 12. Op het perceel staat in de huidige situatie aan de voorzijde een woonhuis met garage. Verder bevinden zich verspreid over het perceel enkele bijgebouwen. Op het achterliggende gedeelte van het perceel heeft de door de brand verloren gegane schuur gestaan. De schuur heeft door een brand in augustus 2008 ernstige schade opgelopen en is als gevolg hiervan gesloopt. De schuur was voor de brand in gebruik als opslagruimte ten behoeve van het woonhuis aan de voorzijde van het perceel.

De percelen aan de Moeder Magdalenastraat nummers 11 en 13a vormen de noordelijke en zuidelijke plangrenzen. De westelijke plangrens wordt gevormd door de Moeder Magdalenastraat. De oostelijke plangrens ten slotte wordt gevormd door een landweggetje waar achter enkele agrarische percelen zijn gelegen. Het perceel waarop het woonhuis staat is kadastraal bekend als (kadastrale gemeente) Ohé en Laak, sectie A, nr. 3642. Het gedeelte van het perceel waarop de door de brand verloren gegane schuur heeft gestaan is kadastraal bekend als Ohé en Laak, sectie A, nr. 3641.

In onderstaande figuur is een luchtfoto van het plangebied aan de Moeder Magdalenastraat nr. 12 opgenomen. De op de figuur zichtbare schuur is in de huidige situatie zoals aangegeven niet meer aanwezig. In de daarop volgende afbeeldingen zijn de topografische ligging, alsmede de kadastrale begrenzing van het plangebied opgenomen.



Figuur 1.1: luchtfoto plangebied



Figuur 1.2: topografische ligging plangebied

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.

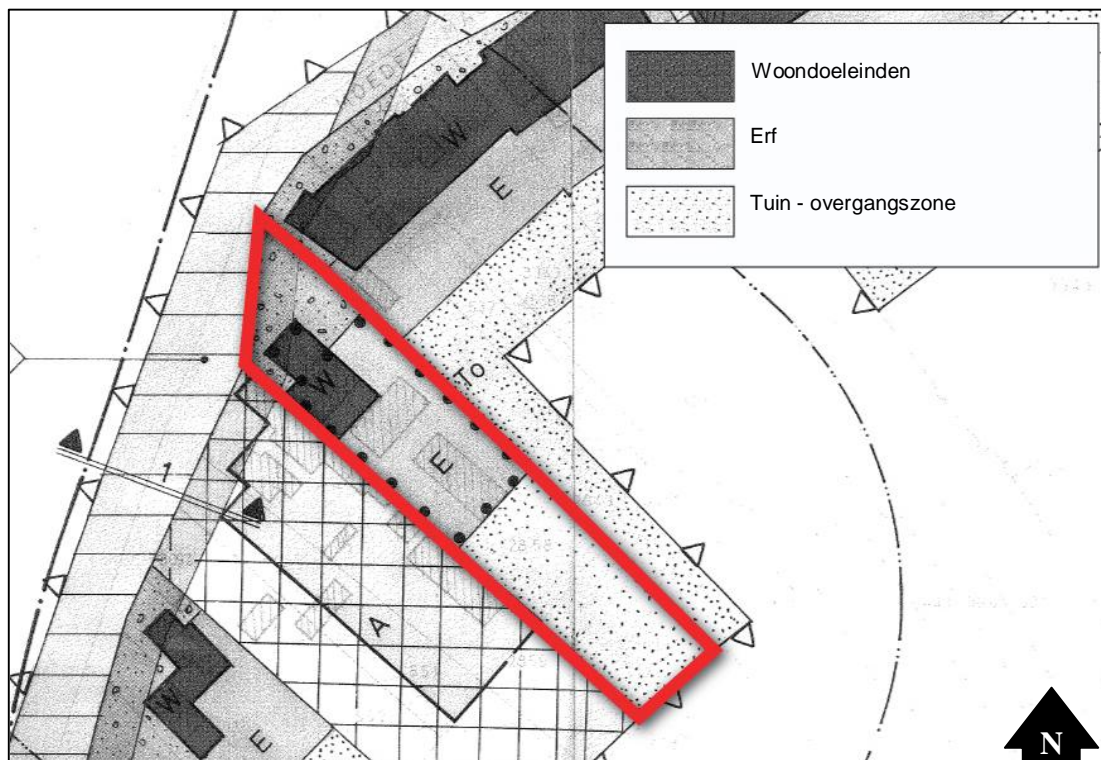
Voorliggend document behelst de plantoelichting van dit bestemmingsplan. Naast de plantoelichting is het bestemmingsplan 'Moeder Magdalenastraat 12 te Ohé en Laak' vervat in de volgende planstukken:

- § 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 bestemmingen

De gronden waarop het plan betrekking heeft, zijn gelegen in het gebied waarop het bestemmingsplan 'Laak Dorp' van toepassing is. Het huidige bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maasbracht op 21 december 1995 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Limburg op 23 april 1996. Het perceel heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Woondoeleinden' met 'Erf' en 'Tuin overgangszone'. De voormalige schuur is gelegen binnen de bestemming 'Erf'.



Figuur 1.4: uitsnede bestemmingsplankaart

De gronden gelegen binnen de bestemming 'Erf' zijn bestemd voor een tuinfunctie en voor bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de aanliggende bestemming 'Woondoeleinden'. Ten aanzien van de bijgebouwen gelegen binnen de bestemming 'Erf' gelden de volgende regels:

- § de bijgebouwen mogen geen woonruimten bevatten;
- § de goothoogte, de nokhoogte en de dakhelling van de gebouwen moeten worden afgestemd op de op het bouwperceel en/of op de belendingen gelegen gebouwen. De goothoogte mag echter niet meer dan 3 meter bedragen;
- § de goothoogte van bestaande karakteristieke gebouwen moet worden gehandhaafd;
- § per bouwperceel moet tenminste 40% van het bouwvlak onbebouwd en onoverdekt blijven;
- § het totale grondoppervlak van de bijgebouwen mag, per bouwperceel, voor eengezinshuizen niet meer dan 70 m² bedragen. Bij het bepalen van deze maximale oppervlakte worden de oppervlakken van de bijgebouwen, welke gelegen zijn in de bestemming 'woondoeleinden', mede in acht genomen.

Vanwege de strijdigheid met de bouwvoorschriften kunnen de beoogde vergroting en verhoging van de schuur niet zonder meer plaatsvinden. Tevens zijn de beoogde nieuwe functies, te weten de ambachtelijke ham productiefunctie en de beoogde logiesgelegenheid op grond van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Ten einde de ontwikkeling in het plangebied te kunnen realiseren zal derhalve een nieuw bestemmingsplan moeten worden vastgesteld.

2. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING

2.1 Beschrijving plangebied

2.1.1 Geschiedenis

Ten aanzien van het plangebied is een (historisch) bodemonderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat omstreeks 1890 het plangebied en haar directe omgeving in gebruik waren als landbouwgrond. Ter plaatse van het plangebied en in de directe omgeving is in die periode geen bebouwing aanwezig. Op historische kaarten uit 1929, 1936, 1952 en 1967 is ter plaatse van het plangebied nog geen bebouwing ingetekend. Op een historische kaart uit 1979 is de eerste bebouwing in het plangebied zichtbaar. Ook blijkt uit deze kaart dat door ontgrinding grote waterpartijen zijn ontstaan in de omgeving van het plangebied (aan de overkant van de Moeder Magdalenastraat). De Teggerse plan maakt deel uit van deze nieuwe waterpartijen. Omstreeks 1966 zijn het huidige woonhuis en de garage in het plangebied opgericht. Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven was in het plangebied tevens een schuur aanwezig. Deze is in 2008 echter grotendeels afgebrand, waarna de restanten van de schuur zijn gesloopt.

2.1.2 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Moeder Magdalenastraat nr. 12 te Laak. Het betreft een tweetal kadastrale percelen, welke beiden in eigendom zijn van initiatiefnemer. In de huidige situatie bevindt aan de voorzijde van het perceel een woning met garage. De woning ligt direct aan de Moeder Magdalenastraat. Verspreid over het perceel bevindt zich verder een aantal bijgebouwtjes. Deze bijgebouwtjes zullen ten behoeve van de nieuwe inrichting van het perceel worden gesloopt, waardoor ter plaatse feitelijk een kwaliteitsverbetering op treedt. De achterzijde van het perceel is in de huidige situatie begroeid met een verruigde gras/kruident vegetatie. Tevens zijn verspreid over het perceel enkele bomen aanwezig.



Figuur 2.1: Moeder Magdalenastraat ter hoogte van de Moeder Magdalenastraat nr. 12



Figuur 2.2: Het woonhuis en de garage aan de voorzijde van het plangebied



Figuur 2.3: onverharde weg aan de achterzijde plangebied



Figuur 2.4: de achterzijde van het plangebied

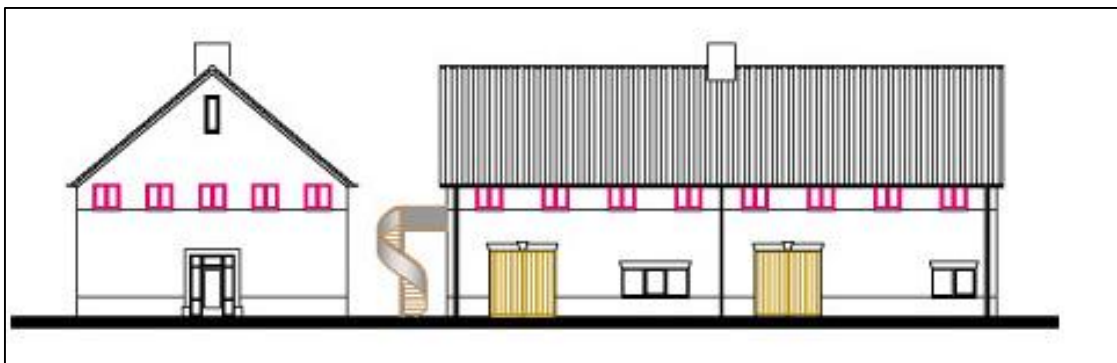
De Moeder Magdalenastraat is gelegen op een dijklichaam. Het profiel van de weg bestaat ter hoogte van het plangebied uit een rijstrook van ca. 3 meter breed met aan één zijde (de zijde van de woning) een brede groenstrook waarlangs enkele bomen staan. Deze groenstrook dient tevens als parkeerstrook, welke voornamelijk wordt gebruikt door wandelaars en door bezoekers van de naastgelegen camping aan de Moeder Magdalenastraat nr. 13a. Ter hoogte van het plangebied zijn geen trottoirs aanwezig. De woning aan de Moeder Magdalenastraat 12 wordt door middel van een forse groene haag gescheiden van de groenstrook en de weg. Naast woningen en de hiervoor genoemde camping zijn aan de Moeder Magdalenastraat enkele horecabedrijven en detailhandelvestigingen gelegen. De omgeving van het plangebied kent derhalve een gemengd karakter.

De ruimere omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een landelijk karakter. Het betreft een open gebied, waarin op een groter schaalniveau ook de rondom aanwezige maasplassen en de maas een belangrijk beeldbepalend element vormen. Direct ten westen van het plangebied bevindt zich de visvijver de Teggerse plas. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de Dilkensplas, welke eveneens als visvijver dient en waarlangs een dagstrand ligt. Aan de oostzijde van het plangebied bevinden zich landbouwpercelen.

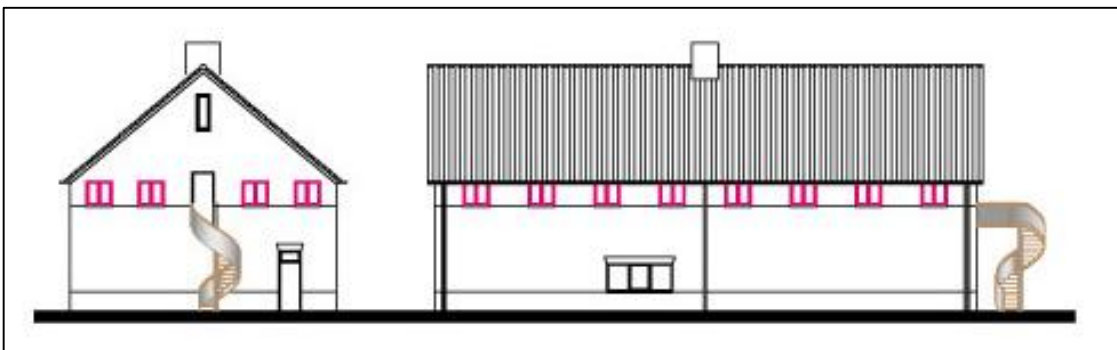
2.2 Projectbeschrijving

Voorliggend plan voorziet in de herbouw, vergroting, verhoging en functiewijziging van een afgebrande schuur op een perceel aan de Moeder Magdalenastraat nr. 12 te Ohé en Laak. Ten behoeve van de herbouw, vergroting en verhoging van de schuur is door B en W architecten een bouwplan opgesteld. De toekomstige schuur zal qua bouwmassa aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur van de omgeving van het plangebied. Door de nieuwbouw van de schuur en de beoogde opschoning van het perceel zal de uitstraling van het plangebied naar haar omgeving verbeteren, zonder dat daarbij afbreuk wordt gedaan aan de bestaande omgevingskwaliteit.

In onderstaande afbeelding zijn enkele gevelbeelden en plattegronden van de op te richten schuur weergegeven.



Figuur 2.5: voorgevel en linker zijgevel



Figuur 2.6: achtergevel en rechter zijgevel

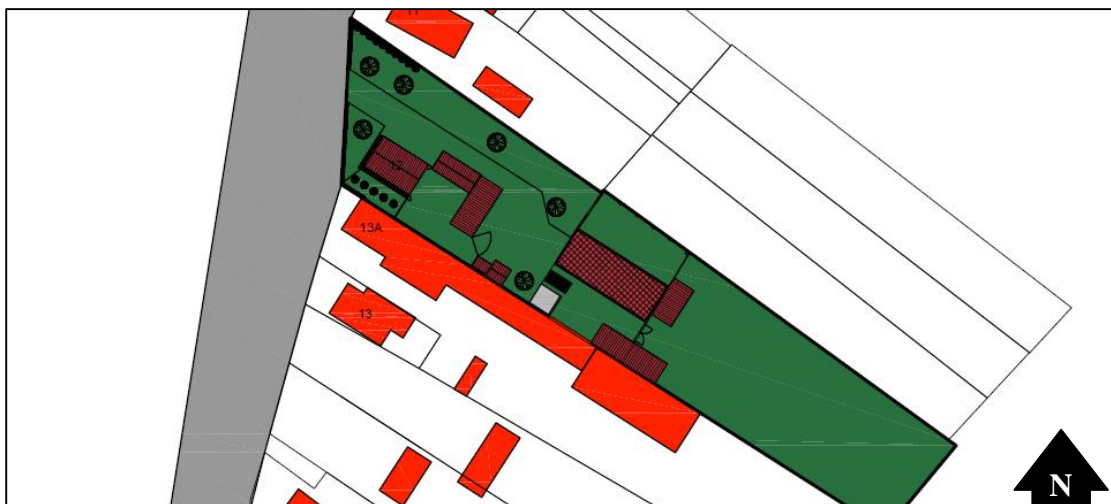
Op de begane grond van de nieuw op te richten schuur wordt een kleinschalige ambachtelijke hamproductiefunctie gesitueerd. In deze ruimte zullen hammen worden gepekeld en gedroogd, en incidenteel worden gerookt. De hamproductiefunctie kent een productieoppervlak van circa 160 m². Op de benedenverdieping bevinden zich een gezamenlijke entree, een was/kleedruimte en een drietal werkruimtes. Op de bovenverdieping is een toeristische logiesgelegenheid geprojecteerd welke onderdak kan bieden aan ongeveer 28 personen. Deze logiesgelegenheid zal hoofdzakelijk gebruikt worden door groepen, zoals bijvoorbeeld scholen of scoutingverenigingen. Op de verdieping zijn twee slaapruidtes aanwezig welke elk plaats bieden aan 14 personen. Verder bevinden zich op de verdieping twee badkamers, een kantine inclusief keuken en een ruimte voor begeleiders. De logiesgelegenheid, welke veelal in het weekend en/of vakanties gebruikt zal worden, kent een aparte opgang, waardoor de twee beoogde functies elkaar niet zullen hinderen.



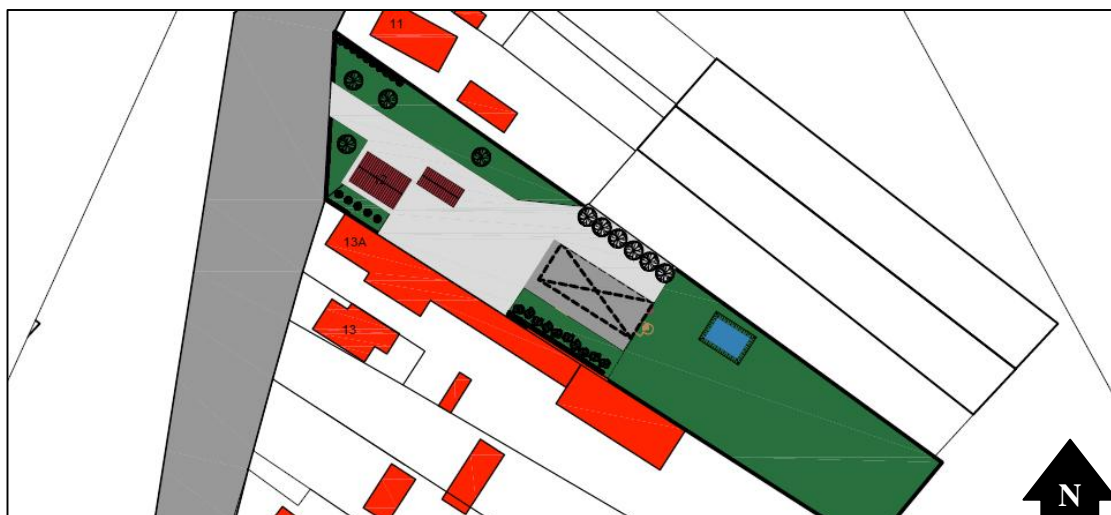
Figuur 2.7: inrichting toekomstige bebouwing

De bestaande woning en woonbestemming blijven gehandhaafd.

In aanvulling op bovenstaande is initiatiefnemer tevens voornemens het achterterrein op te schonen en verschillende (legale en illegale) gebouwtjes te slopen. Gelet op de inrichting van het achterterrein, welke bestaat uit verschillende gebouwtjes, bouwwerken, mestkuilen, afdakjes, etc, is er in casu sprake van een kwaliteitsverbetering. In onderstaande afbeeldingen zijn zowel de huidige en de beoogde toekomstige (opgeschoonde) situatie weergegeven.



Figuur 2.8: huidige situatie plangebied



Figuur 2.9: toekomstige situatie plangebied

De specifieke stedenbouwkundige aspecten ten aanzien van de nieuw op te richten schuur zullen in de volgende paragraaf nader worden behandeld.

2.3 Stedenbouwkundig aspecten

Ten aanzien van de toekomstige schuur zullen in onderhavige paragraaf de stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten worden behandeld. De volgende onderdelen komen hierbij aan bod:

- § bouwmassa en uitstraling;
- § licht/lucht;
- § privacy.

De bouwmassa zal in 2 lagen met kap worden uitgevoerd, waarbij de schuur met een zadeldak wordt afgedekt. De beoogde goothoogte en bouwhoogte van de toekomstige bebouwing bedragen respectievelijk 6 en 11 meter. In vergelijking met de vroegere situatie zullen de goothoogte en de bouwhoogte van de schuur worden verhoogd met circa één meter. De toekomstige goothoogte bedraagt daarmee 6 meter. Gelet op de schaal van de in de omgeving aanwezige bebouwing, zoals de loods op het aangrenzende perceel aan de Moeder Magdalenastraat 13, de afstand tot de omringende bebouwing en het toekomstige groen dat de nieuwe bouwmassa zal omringen wordt deze geringe verhoging van het bouwvolume vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet bezwaarlijk geacht.

Door de realisatie van de toekomstige schuur dient te worden voorkomen dat bij de bestaande omliggende bebouwing een gebrek aan lichtinval of buitenlucht ontstaat. De bouwmassa zal aan de achterzijde van de bestaande woning aan de Moeder Magdalenastraat worden opgericht. De dichtst bij gelegen verblijfsruimten bevinden zich op een afstand van circa 20 meter ten westen van de toekomstige bouwmassa. Dit betreft een vakantieappartementencomplex behorende bij de camping aan de Moeder Magdalenastraat nr. 13. Gelet op de afstand en op de toekomstige bouwhoogte van de schuur zullen deze vakantieappartementen geen hinder ondervinden van nadelige gevolgen voor de lucht of lichtinval.

Vanuit de toekomstige schuur zal slechts beperkte mogelijkheid tot inkijk in de achtertuinen van de naastgelegen percelen ontstaan. Een dergelijke vorm van inkijk is in een bebouwde omgeving echter niet te voorkomen en is niet zodanig bezwaarlijk dat dit de voorgenomen planrealisatie belemmert. Het Burgerlijk Wetboek (art. 5:50) bepaalt dat zonder toestemming van de eigenaar van het naburige perceel het niet is toegestaan binnen 2 meter van de erfgrans raamopeningen te creëren. De toekomstige bebouwing is geprojecteerd op een afstand van circa 7 meter tot de dichtstbijzijnde perceelgrens. Daarbij zal de logiesgelegenheid, gelegen op de verdieping van de toekomstige schuur, niet het gehele jaar in gebruik zijn. De privacy van de omwonenden komt dan ook niet in het gedrang.

2.4 Verkeerskundige aspecten

INFRASTRUCTUUR

Het plangebied wordt ontsloten middels de Moeder Magdalenastraat. De schuur zal bereikbaar zijn via de inrit van de woningen aan de Moeder Magdalenastraat nr. 12. Hier worden ook de toekomstige parkeerplaatsen gerealiseerd.

In het plangebied zijn momenteel geen openbare wegen aanwezig. Middels voorliggend bestemmingsplan zijn geen nieuwe openbare wegen in het plangebied geprojecteerd en worden geen aanpassingen aan de bestaande verkeersstructuur in de omgeving van het plangebied beoogd. De voorgenomen ontwikkeling heeft derhalve geen (negatieve) invloed op de bestaande verkeersstructuur in (de omgeving van) het plangebied.

PARKEREN



Figuur 2.10: situering parkeerplaatsen

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. Om de parkeerbehoefte te bepalen is de gemeente Maasgouw bij de beoordeling van het principeverzoek uitgegaan van de maximale normen zoals deze worden gehanteerd in de Aanbeveling voor Stedelijke Verkeersvoorzieningen 2004 (ASVV2004). Conform deze publicatie dient voor de functie vleesverwerking een parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen per 100 m2 vloeroppervlak. De

parkeernorm komt in dit geval ($2,8 * 3,03$) uit op 8,5 parkeerplaatsen. Voor de functie logiesgelegenheid geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per 100 m² vloeroppervlak. De parkeernorm komt in dat geval uit op ($1,7 * 3,03$) 5,1 parkeerplaatsen.

Het totaal van de op eigen terrein te realiseren parkeerplaatsen komt daarmee op $8,5 + 5,1 = 13,6$ parkeerplaatsen. Gelet op de grootte van het perceel is voldoende ruimte aanwezig voor de aanleg van de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein (zie figuur 2.10 op de vorige pagina).

TE VERWACHTEN VERKEERSSTROOM EN GEWENST VERKEERSKLIMAAT

In het plangebied is geen bedrijvigheid geprojecteerd welke een hoge verkeersaantrekkende werking kent. Het toekomstige ambachtelijke productiebedrijf van hammen is bezoekersextensief. De logiesgelegenheid kent tevens een lage verkeersaantrekkende werking. Enerzijds omdat de logiesgelegenheid niet op alle dagen van de week even druk bezocht zal worden, en anderzijds omdat de autobezetting als gevolg van een dergelijke functie in de regel hoger zal zijn dan gemiddeld. Overeenkomstig de richtlijnen van de CROW publicaties 256 'Verkeersgeneratie woonwerkgebieden' en 272 'verkeersgeneratie voorzieningen' zal het toekomstige ambachtelijk productiebedrijf 10 verkeersbewegingen per etmaal genereren, en de logiesfunctie 4. In totaal zal de voorgenomen ontwikkeling derhalve slechts 14 verkeersbewegingen per etmaal genereren.

Deze met de ontwikkeling gepaard gaande extra verkeersbewegingen zijn zodanig beperkt in omvang dat deze geen onevenredig nadelige gevolgen voor het heersende verkeersklimaat zullen hebben. Het plangebied is gelegen in de nabijheid van enkele lokale wegen (Moeder Magdalenastraat en Veldstraat) en interlokale (N295 en de Rijksweg A2) stroomwegen. Het gebied wordt voor het autoverkeer middels de Moeder Magdalenastraat ontsloten. Deze weg kent een lage verkeersintensiteit (300 mvt/etmaal). De voornoemde activiteiten zullen de etmaal intensiteit op de Moeder Magdalenastraat derhalve slechts minimaal verhogen.

Gelet op bovenstaande zal het autoverkeer van en naar het plangebied zich in en uit alle gewenste reisrichtingen veilig en snel kunnen afwikkelen. Het plan kent derhalve geen bezwaarlijke gevolgen voor het verkeersklimaat, de verkeersstructuur en de hiermee samenhangende verkeersveiligheid in de omgeving van het plangebied.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verschillende ten aanzien van de in het plangebied voorgenomen ontwikkelingen relevante beleidsaspecten behandeld. Dit betreft zowel het beleid van centrale als decentrale overheidslagen. Aan bod komen het relevante ruimtelijke beleid, waterbeleid cultuurhistorisch beleid en cultuurtoeristisch beleid.

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).

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om (1) op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies, (2) de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en (3) de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. 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 met voorliggend plan beoogde ontwikkeling is passend binnen de beleidsdoelstellingen uit de Nota Ruimte. Er wordt middels voorliggend plan geen uitbreiding van bestaande bebouwing in het landelijk gebied geprojecteerd. Als gevolg van de ontwikkeling vindt derhalve geen nieuw ruimtebeslag in dit landelijk gebied plaats. Doordat naast de herbouw van de schuur het perceel door de sloop van de overige gebouwtjes en andere opstallen zal worden opgeschoond, wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en haar omgeving.

3.2.2 Waterwet

Op 22 december 2009 is de nieuwe Waterwet in werking getreden. In deze wet zijn een achttal wetten, waaronder het zogenaamde 'natte gedeelte' van de Wet beheer rijkswaterstaatwerken (Wbr), samengevoegd tot één wet.

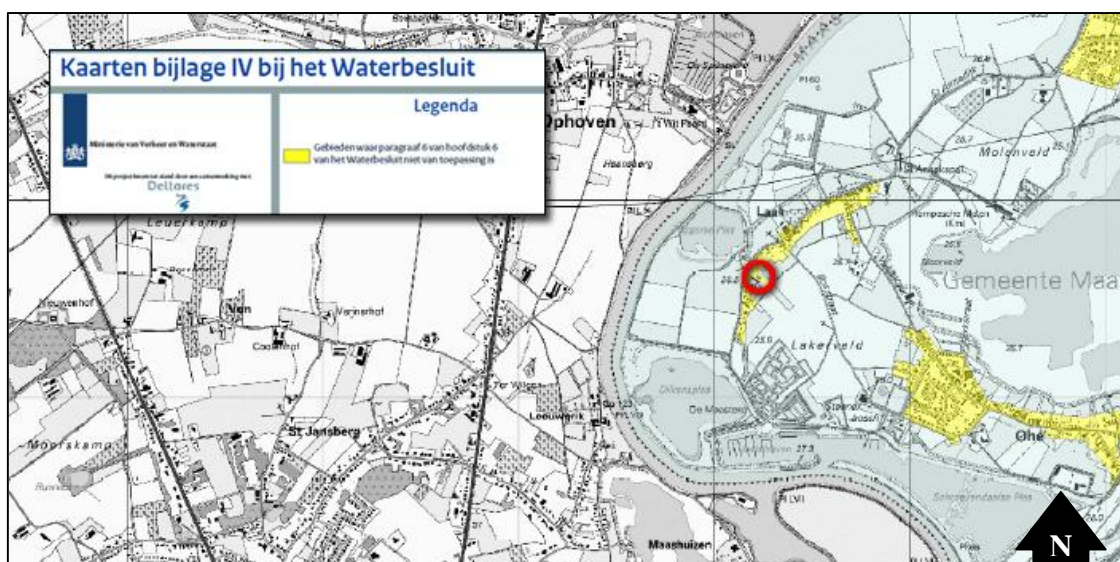
De Waterwet beoogt de nieuwe basis voor beheer en uitvoering van de belangrijkste watertaken te vormen. De Waterwet gaat hierbij uit van een integraal beheer van het gehele watersysteem: het samenhangend geheel van één of meer oppervlaktewaterlichamen en grondwaterlichamen, met bijbehorende bergingsgebieden, waterkeringen en ondersteunende kunstwerken. De Waterwet vormt de basis voor normen die aan watersystemen kunnen

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

worden gesteld. Voor primaire waterkeringen blijken de normen uit de wet zelf, andere normen voor rijkswateren zijn opgenomen in het Waterbesluit of de Waterregeling.

Een belangrijk gevolg van de invoering van de Waterwet is dat veel activiteiten onder algemene regels zijn komen te vallen. Voor specifieke gevallen, welke niet in algemene regels vast te leggen zijn, is middels de Waterwet de integrale watervergunning geïntroduceerd. In deze watervergunning zijn zes vergunningen (waaronder de voormalige Wbr vergunning) uit eerdere wetten opgegaan. De oude zogenaamde 1a Wbr gebieden (de stroomvoerende en bergend regimes van de rivierbedden van de grote rivieren) worden in de Waterwet aangemerkt als oppervlaktewaterlichamen. Voor activiteiten binnen deze gebieden is een watervergunning vereist. Conform de artikelen 6.5 van de Waterwet en 6.12 en de in december 2009 gewijzigde Beleidsregels grote rivieren blijven op deze gebieden de regels zoals deze golden op grond van de Beleidslijn grote rivieren inhoudelijk van toepassing.

Conform bijlage IV behorende bij het Waterbesluit is het plangebied gelegen binnen het rivierbed waarop paragraaf 6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit buiten toepassing is verklaard. Dit betreft de oude zogenaamde 'artikel 2a Wbr' gebieden. Op deze gebieden is de vergunningsplicht ingevolge de Waterwet niet van toepassing. De ligging in het rivierbed vormt derhalve geen verdere randvoorwaarde bij de middels voorliggend plan beoogde ontwikkeling.



Figuur 3.2 uitsnede kaartenatlas Beleidslijn Grote Rivieren

De ligging in het rivierbed betekent wel dat sommige van deze gebieden bij hoogwatersituaties onder water kunnen staan. Bouwen in deze gebieden, geschiedt net als elders in het rivierbed op eigen risico. Evenals elders in het rivierbed is het Rijk niet aansprakelijk voor eventuele schade.

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 21ste 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, dat een sturend element vormt bij de inrichting van de ruimte: water moet de ruimte krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Dat is de kern van het Waterbeleid 21ste eeuw. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Met de actualisatie van het Nationaal Bestuursakkoord Water in 2008 (het NBW actueel 2008) hebben de verschillende betrokken partijen nogmaals het belang van samenwerking in het kader van duurzaam en klimaatbestendig watereheer onderstreept.

Een zwaarwegend uitgangspunt hierbij is dat afvoer- en andere waterhuishoudkundige problemen niet mogen worden afgewenteld: niet op bestuurlijk niveau, niet op financieel niveau en niet op geografisch niveau. De verschillende partijen hebben in het bestuursakkoord 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. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, mag water worden afgevoerd.

In het akkoord is verder opgenomen dat in de toelichting van bestemmingsplannen een waterparagraaf moet worden opgenomen, waarin de gepleegde afwegingen in het kader van de watertoets worden vastgelegd. In onderhavig bestemmingsplan is deze waterparagraaf opgenomen in paragraaf 4.2.8. Ten aanzien van de met onderhavig plan beoogde ontwikkeling kan op deze plaats worden opgemerkt dat wordt gestreefd naar een volledige afkoppeling van de nieuwe bebouwing en erfverhardingen van het bestaande gemeentelijke gemengde rioleringsstelsel.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

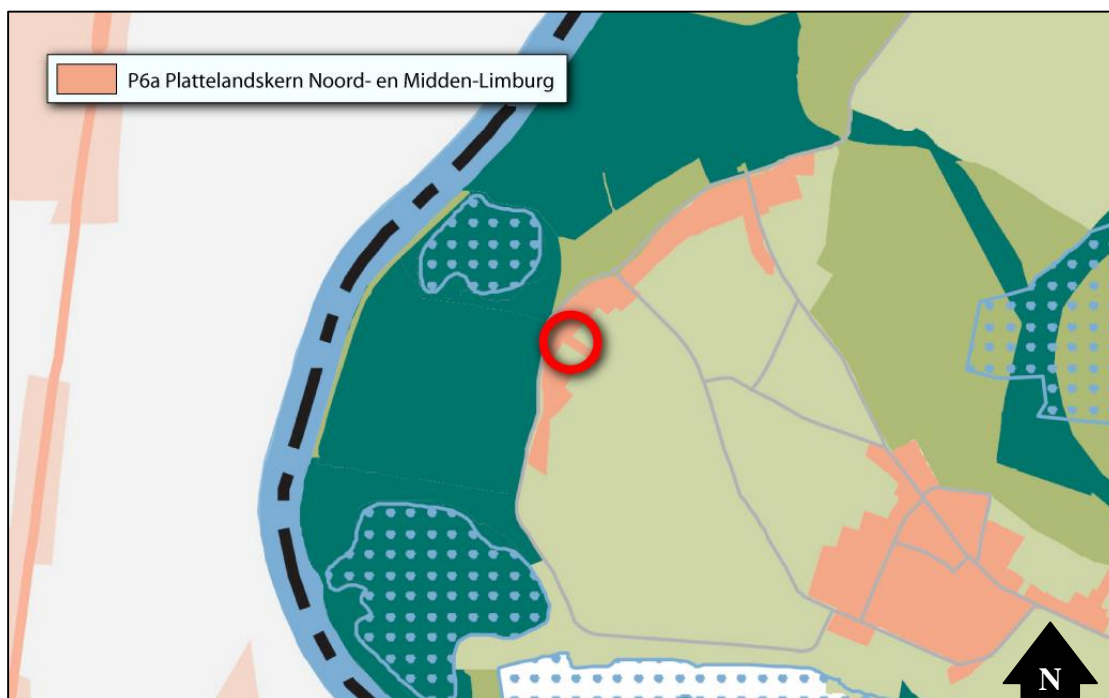
RUIMTELIJK BELEID

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006² (laatst geactualiseerd in 2010) 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.

Het plangebied is gelegen in bestaand bebouwd gebied dat valt onder 'Perspectief 6a Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg' (zie figuur 3.1). De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking en voor de groei van lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Het instandhouden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar blijven. Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeeld gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds vanwege de (verwachte) krimpende bevolkingsomvang, de aanwezige omgevingskwaliteiten in het landelijk gebied en de belangen van de landbouw en recreatie en toerisme.

De nieuw op te richten bebouwing is kleinschalig van karakter en is gericht op het in stand houden en versterken van de lokale bedrijvigheid en de lokale toeristisch-recreatieve voorzieningen structuur. Hierdoor is het plan passend binnen het provinciaal ruimtelijke beleid zoals dit is verwoord ten aanzien van het perspectief 'Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg'.

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



Figuur 3.1: uitsnede POL-kaart perspectieven

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 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.

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. In paragraaf 4.2.8 wordt nader ingegaan op de effecten van het plan voor de waterhuishouding.

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

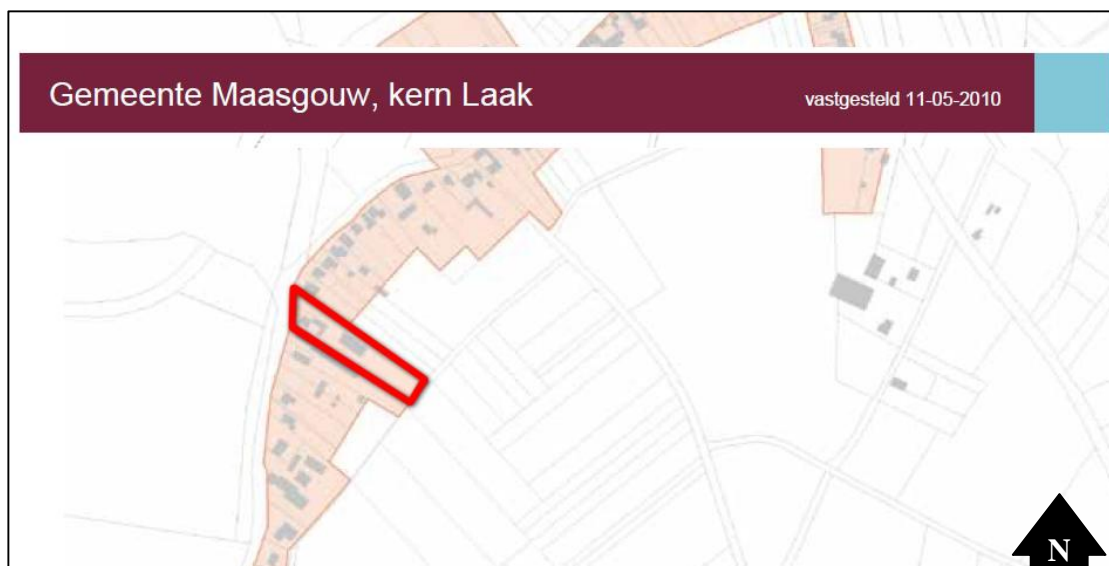
3.3.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Provinciale staten van de provincie Limburg hebben op 18 december 2009 de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering⁴ vastgesteld. Als gevolg van de vaststelling van deze POL-aanvulling zijn de POL-aanvulling Ruimte voor ruimte Zuid-Limburg (2004), de POL-uitwerking BOM+ (2004), en de POL-aanvulling Contourenbeleid Limburg (2005) (m.u.v de Atlas met contouren voor Zuid-Limburg respectievelijk Noord- en Midden-Limburg) komen te vervallen.

De POL aanvulling omvat een aantal beleidsaanpassingen, die zich concentreren rond de drie in de titel van de aanvulling benoemde thema's. De volgende doelen worden daarbij nagestreefd:

- § provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling
- § provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties
- § selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen
- § ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied ('nee, tenzij')
- § het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw).
- § selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen
- § verankeren en overdragen van het Limburgs Kwaliteitsmenu

Het bundelingsbeleid waar in het POL2006 (conform de Nota Ruimte) al op werd ingezet blijft onverkort van kracht. Nieuwe activiteiten in het landelijk gebied dienen zoveel mogelijk geconcentreerd te worden binnen de bestaande bebouwing van plattelandskernen. De plattelandskernen zijn daartoe voorzien van contouren. Het plangebied is gelegen binnen de contour van de kern Laak. Aangezien er sprake is van een herbouwsituatie vindt feitelijk geen extra verstening plaats. In deze context kan de herbouw van de afgebrande schuur, welke conform het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan, worden vergeleken met bestaande bebouwing. Als zodanig is voorliggend plan passend binnen de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering.



Figuur 3.2: Uitsnede Contourenatlas Noord- en Midden-Limburg

⁴ Provincie Limburg (juni 2009), *Ontwerp POL-aanvulling. Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering*. Maastricht.

LIMBURGS KWALITEITSMENU

In de POL-aanvulling wordt verder ingezet op een kwaliteitsslag ten aanzien van de instrumenten zoals deze ten behoeve van het thema kwaliteitsverbetering reeds zijn ontwikkeld. Hierbij kan gedacht worden aan de Ruimte voor Ruimte regeling, de BOM+-regeling en het VORM beleid. Deze instrumenten worden in de POL aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering samengebracht onder één noemer, te weten het Limburgs kwaliteitsmenu. Het Limburgs kwaliteitsmenu regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Voor wat betreft het landelijk gebied is het Limburgs kwaliteitsmenu van toepassing op het gebied gelegen buiten (verbale) contouren rondom de dorpskernen. In het stedelijk gebied ziet het Limburgs kwaliteitsmenu op ontwikkelingen binnen de perspectieven P2, P3 en P8. Aangezien het plangebied is gelegen binnen de contour van Laak is het Limburgs Kwaliteitsmenu in onderhavig geval niet van toepassing en vormt het geen verdere randvoorwaarde bij de voorgenomen planontwikkeling.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Beleidsplan archeologie

De op 1 september 2007 in werking getreden Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) verplicht gemeenten aan te geven hoe zij in hun bestemmingsplannen omgaan met de in het plangebied in het geding zijnde archeologische waarden. De gemeente Maasgouw heeft hiertoe het Beleidsplan Archeologie⁵ opgesteld. Het in dit beleidsplan opgenomen archeologiebeleid biedt de gemeente een kader op basis waarvan archeologisch inhoudelijk maar ook economisch verantwoorde beslissingen genomen kunnen worden ten aanzien van de vraag hoe om te gaan met het bodemarchief in de gemeente Maasgouw.

Op grond van de Wamz is de gemeente verplicht bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met het aspect archeologie. De Wamz gaat daarbij in beginsel uit van noodzaak tot inventariserend archeologisch onderzoek bij bodemingrepen groter dan 100 m². Gemeenten mogen echter van deze norm afwijken indien zij deze afwijking deugdelijk motiveren. Het Beleidsplan Archeologie bevat deze motivatie. Ten aanzien van de verschillende typen verwachtingswaarden (hoog, middelhoog, en laag) alsmede ongekarteerde gebieden is de noodzaak tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek in kaart gebracht.

Volgens de bij het beleidsplan behorende archeologische waarden- en verwachtingenkaart (archeologische beleidskaart) ligt het plangebied in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden behoeft voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling geen archeologisch vooronderzoek plaats te vinden. Echter, het plangebied is tevens gelegen in een op basis van de Archeologische Monumenten Kaart aangegeven AMK-terrein. Binnen een AMK-terrein geldt een archeologische onderzoeksverplichting voor het geval het een bodemverstoring betreft groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm. Ten aanzien van de locatie van het voorgenomen bedrijfsgebouw is de bodem reeds verstoord, gezien ter plaatse reeds een schuur stond (afgebrand). De voorgenomen vergroting van de nieuwbouw betreft minder dan 100 m². Op grond van het vorenstaande is archeologisch onderzoek niet nodig.

3.4.2 Cultuurtoeristische Nota Maasgouw

In de Cultuurtoeristische Nota⁶, vastgesteld op 4 februari 2010, heeft de gemeente Maasgouw het toeristisch recreatieve beleid voor de komende jaren vastgelegd. In Maasgouw zijn alle ingrediënten van een toeristisch en recreatieve aantrekkelijke gemeente aanwezig, waarvan zo optimaal mogelijk gebruik gemaakt dient te worden. De gemeente beschouwt toerisme en recreatie als een belangrijke economische en maatschappelijke sector.

⁵ Gemeente Maasgouw (Past2Present), *Beleidsplan Archeologie gemeente Maasgouw*. Woerden.

⁶ Gemeente Maasgouw (LA group), *Cultuurtoeristische Nota Maasgouw*. Amsterdam.

De missie van de gemeente Maasgouw ten aanzien van het beleidsveld toerisme en recreatie wordt als volgt verwoord: 'het bieden van actieve en passieve ontspanning waarbij de kernkwaliteiten van de gemeente, zoals cultuurhistorie, het water (Maas en Maasplassen) en de natuur (Koningssteen, Linerweerd, Beegderheide) de basis vormen en waarbij passende voorzieningen en activiteiten de verblijfsduur verlengen en/of veraangemen'.

In eerste instantie is een samenhang aanbrengen in het bestaande aanbod hierbij een pre. Daarnaast wil de gemeente de huidige toeristische hoogtepunten versterken en nieuwe aantrekkelijke activiteiten ontwikkelen. Voor wat betreft het versterken van het bestaande toeristisch-recreatieve aanbod dient te worden gekeken naar het aanbod in de kernen en in het buitengebied. Hierbij gaat het enerzijds om het toevoegen van activiteiten en anderzijds om het uitbouwen van de infrastructuur en de toeristisch recreatieve voorzieningen. Voor alle initiatieven geldt dat deze dienen aan te sluiten bij de identiteit van de kernen, het buitengebied en de regio.

De in de nota geformuleerde ambitie luidt als volgt: de gemeente Maasgouw beoogt een dusdanige ontwikkeling en profilering dat de gemeente (boven)regionaal wordt gezien als een toeristisch aantrekkelijke gemeente in Midden-Limburg met:

- § de Maasplassen en het groene buitengebied dat met zijn infrastructuur en voorzieningen uitnodigt tot zowel actieve ontdekkingstochten als onthaasting en;
- § haar drie historische kernen die bekend staan om hun interessante cultuurhistorie, waarvan Thorn ook vanwege zijn kleinschalige evenementen en de gezellige sfeer.

Hetgeen de gemeente Maasgouw hiermee nastreeft is neergelegd in een drietal doelstellingen:

- § opnieuw (boven)regionale bekendheid geven aan de 'parels' van de gemeente Maasgouw met een interessante cultuurhistorie, ingebed in een aantrekkelijk buitengebied, bestaande uit de Maas(plassen), natuur-en agrarische gebieden en met een interessant evenementenaanbod voor de beoogde doelgroepen (binnen vijf à tien jaar). Het beleven van de cultuur(historie) in al haar facetten staat hierbij centraal;
- § het verhogen van het aantal verblijfstoeristen en een betere spreiding van deze toeristen door het jaar heen;
- § het verhogen van het aantal dagbezoekers, gecombineerd met het langer vasthouden van deze bezoekers.

De doelgroep waar de gemeente zich primair op richt zijn vijftigers en zestigers die op zoek zijn naar een bestemming waar men kan onthaasten, maar eveneens cultuurhistorie kan beleven. Secundair wil de gemeente in gaan zetten op gezinnen met jonge kinderen (< 6 jaar of jongste kind tussen de 6-13 jaar).

Aangezien voorliggend plan zich niet richt op de in de nota aangewezen primaire en secundaire doelgroepen, is de middels voorliggend plan beoogde ontwikkeling in principe niet passend binnen de beleidsuitgangspunten van cultuurtoeristische nota: de logiesgelegenheid beoogd met name onderdak te bieden aan grote groepen, zoals scoutingverenigingen of schoolklassen. In algemene zin kan echter gesteld worden dat de ontwikkeling bij draagt aan de doelstelling het aantal verblijfstoeristen binnen de gemeente Maasgouw te verhogen. Daarnaast wordt met de ontwikkeling het voorgestane doelgroepenbeleid niet belemmerd: het voorgenomen gebruik van de bovenverdieping van de schuur als logiesgelegenheid voor grote groepen zal geen negatief effect op de aantrekkingskracht van het plangebied en haar omgeving als toeristisch recreatieve bestemming op de voornoemde doelgroepen. De afwijking van het onlangs vastgestelde cultuurtoeristisch beleid is echter niet zodanig dat deze de met onderhavig plan beoogde ontwikkeling belemmert.

3.4.3 Vigerend bestemmingsplan

Ten aanzien van de beoogde kleinschalige bedrijvigheid in het plangebied kan nog het volgende worden opgemerkt: op de plankkaart van het bestemmingsplan 'Laak Dorp' is sprake van een nadere aanduiding ter plaatse van het plangebied, te weten 'vrijstellingsbepaling

bedrijfsuitoefening'. Artikel 3 van dit bestemmingsplan (beschrijving in hoofdlijnen) bepaalt hierover in hoofdlijnen het volgende: 'Ten aanzien van voormalige agrarische bedrijven op grotere percelen en met min of meer omvangrijke opstallen zal, mede in verband met de hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling, gestreefd worden naar functionele ontwikkelingen welke, naast de hoofdfunctie wonen, kleinschalige bedrijvigheid welke past in het karakter van het plangebied, toelaten. Ten aanzien van deze bedrijvigheid dient gedacht te worden aan bedrijvigheid in het kader van (...) verblijfsrecreatieve voorzieningen binnen bestaande bouwwerken en kleine ambachtelijke en handelsbedrijven'.

De in het plangebied geprojecteerde activiteiten voldoen aan deze doelstellingen. Mede gezien het feit dat het bestemmingsplan 'Laak Dorp' reeds aanstuurt op dergelijke bedrijvigheid is het initiatief als wenselijk beoordeeld door de gemeente Maasgouw.

4 RANDVOORWAARDEN

4.1 Inleiding

Bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met (externe) factoren die van invloed kunnen zijn op het plangebied. 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.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodemkwaliteit

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet helder zijn dat de bodem van het plangebied geschikt is voor de beoogde functies. In dit kader is in het plangebied in januari 2010 door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV een verkennend bodemonderzoek⁷ conform de NEN5470 uitgevoerd. Doel van dit onderzoek is ter plaatse van het bouwterrein een indruk te krijgen van de actuele kwaliteit van de bodem en of de bodemkwaliteit beperkingen oplegt aan de voorgenomen ontwikkeling.

VOORONDERZOEK

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat de onderzoekslocatie niet in een grondwaterwingebied en/of beschermingsgebied is gelegen. Tevens vinden op de onderzoekslocatie geen in het kader van de Wet Milieubeheer vergunningsplichtige activiteiten plaats. Uit onderzoek naar diffuse bodemverontreiniging in de provincie Limburg blijkt dat regionaal in Midden Limburg door verzuring, bemesting (van met name zandgronden), depositie en natuurlijke processen in de bodem verhoogde gehalten aan zware metalen (met name cadmium, koper, nikkel en zink) in de bovengrond en in het grondwater te verwachten zijn. Op basis van de resultaten van het historisch bodemonderzoek kan het verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd conform de strategie voor 'onverdachte locaties'. Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

VERKENNEND ONDERZOEK

Het veldwerk ten behoeve van het verkennend bodemonderzoek is door middel van een viertal boringen uitgevoerd. Op basis van de analyseresultaten van de genomen monsters kan worden geconcludeerd dat in de bovengrond de gehalten aan cadmium, kobalt, lood, nikkel en PAK de achtergrondwaarden overschrijden, maar beneden de achtergrondwaarde en/of de maximale waarden voor de bodemfunctieklasse wonen liggen. De gehalten aan zink en minerale olie overschrijden de maximale waarden voor de bodemfunctieklasse wonen maar liggen beneden de maximale waarden voor de bodemfunctieklasse industrie. In de ondergrond overschrijden de gehalten aan cadmium, lood, nikkel en zink de achtergrondwaarden, maar liggen beneden de achtergrondwaarde en/of de maximale waarde voor de bodemfunctieklasse wonen. Zowel de boven- als ondergrond voldoet aan de bodemfunctieklasse wonen. De hypothese 'onverdacht' ten aanzien van het voorkomen van bodemverontreiniging dient formeel op basis van licht verhoogde gehalten aan PAK en minerale olie in de bovengrond te worden verworpen. De licht verhoogde gehalten aan PAK en minerale olie in de bovengrond geven echter geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

⁷ Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV (januari 2010), *verkennend bodemonderzoek Moeder Magdalenastraat 12 te Ohé en Laak (rapportnummer570BEW/09/R1)*. Heel

ASBEST IN DE BODEM

Voor zover bekend hebben op de onderzoekslocatie nimmer bedrijfsmatige activiteiten met asbest zoals productie en/of bewerking plaatsgevonden. Daarnaast is geen informatie bekend over de mogelijke demping of ophogingen met asbesthoudende materialen in de bodem. Tevens is er bij de gemeente geen informatie bekend dat bij de brand van de schuur asbest verdachte materialen zijn vrijgekomen. Voor het aanvragen van de sloopvergunning voor de sloop van de afgebrande schuur (en enkele opstallen) is daar MAH-BV een asbestinventarisatie uitgevoerd⁸.

In de onderzochte opstallen gelegen op het perceel aan de Moeder Magdalenastraat 12 te Ohé en Laak zijn direct zichtbare asbesthoudende en/of asbestverdachte materialen aangetroffen. Geadviseerd wordt alle asbestverdachte en asbesthoudende materialen, dus ook de materialen die in risicoklasse 1 zijn ingedeeld, door een SC-530 gecertificeerd bedrijf te laten verwijderen conform de daarvoor bestemde verwijderingmethoden. Indien een afwijkende verwijderingmethode wordt gehanteerd dient de risicoklasse opnieuw te worden bepaald.

CONCLUDEREND

De resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek vormen geen milieuhygiënische belemmeringen bij het geplande gebruik van de locatie ten behoeve van de herbouw van de als gevolg van een brand verloren gegane schuur. Op basis van het historisch vooronderzoek, alsmede de bevindingen tijdens de werkzaamheden dient wel te worden geconcludeerd dat onderhavige locatie als 'asbest verdacht' moet worden beschouwd. Geadviseerd wordt om bij sloop- en bouwactiviteiten altijd de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen en indien asbestverdacht materiaal wordt aangetroffen de werkzaamheden te stoppen en contact op te nemen met het asbestinventarisatie gecertificeerd bureau voor het uitvoeren van een broninventarisatie.

4.2.2 Cultuurhistorische waarden

CULTUURHISTORIE

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht. Evenmin betreft de bestaande bebouwing een rijksmonument of gemeentelijk monument. Uit gegevens van de Provincie Limburg⁹ (Cultuurhistorische Waardenkaart) blijkt dat het plangebied gelegen is binnen een gebied dat wordt aangemerkt als kern. Het verkavelingspatroon van de kern Laak is sinds 1830 nauwelijks veranderd. De verkaveling wijzigt door de herbouw van de schuur niet. De Moeder Magdalenastraat is een weg uit de periode voor 1806. Voorliggend bestemmingsplan behelst geen wijziging van het tracé van deze weg. Door de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan worden er derhalve geen belangrijke cultuurhistorische waarden bedreigt.

ARCHEOLOGIE

In paragraaf 3.3.1 is reeds aangegeven dat het plangebied op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Maasgouw gekenmerkt wordt door een lage verwachtingswaarde. Gelet op deze verwachtingswaarde, het feit dat grond ter plaatse al verstoord is bij de oprichting van de voormalige schuur, en op het feit dat de nieuw op te richten schuur, in vergelijking met de door de brand verlore gegane schuur, wordt uitgebreid met een oppervlak van circa 93 m² is een archeologisch vooronderzoek voorafgaand aan de vaststelling van voorliggend plan niet noodzakelijk geacht: het nieuw te vestoren oppervlak blijft onder de in paragraaf 3.4.1 genoemde ondergrens van 100 m². Ter bescherming van het AMK terrein is wel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' aan het plangebied toegekend.

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 gemeente Maasgouw

⁸ Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV (januari 2010), *asbestinventarisatie type A conform SC-540, SCA NR 02-D020013 diverse opstallen Moeder Magdalenastraat 12 te Ohé en Laak (rapportnummer:573BEW/09/R1)*. Heel

⁹ Provincie Limburg (december 2009), *Cultuurhistorische Waardenkaart*, www.limburg.nl/cultuurhistorie. Maastricht.

4.2.3 Flora en Fauna

FLORA EN FAUNAWET

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 momenteel grotendeels in gebruik ten behoeve van de aanwezige bebouwing. Gezien het gecultiveerde karakter en huidige gebruik kan redelijkerwijs gesteld worden dat in het gebied zelf geen bijzondere ecologische waarden voorkomen. Uit gegevens van het Natuurloket¹⁰ en de natuurbank Limburg¹¹ is ook gebleken dat in het plangebied geen bijzondere waarden aanwezig zijn. 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.

4.2.4 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, 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 EN BUISLEIDINGEN

Volgens de Risicokaart Limburg¹² zijn er geen bedrijven of buisleidingen in de omgeving die ten aanzien van het aspect externe veiligheid beperkingen aan de plannen kunnen opleggen. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting waarop het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen van toepassing is.

¹⁰ Natuurloket (mei 2010), www.natuurloket.nl

¹¹ Provincie Limburg (mei 2010), *Natuurgegevens Provincie Limburg*, www.limburg.nl

¹² Provincie Limburg (mei 2010), *Risicokaart Limburg*, www.limburg.nl. Maastricht

TRANSPORTASSEN

Volgens de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen is het plangebied evenmin gelegen in het invloedsgebied van een (water-, spoor-)weg die deel uitmaakt van een vastgestelde route voor gevaarlijke stoffen.

CONCLUDEREND

Het milieuaspect externe veiligheid is geen randvoorwaarde bij de toekomstige uitbreiding van de toekomstige schuur aan de Moeder Magdalenastraat te Ohé en Laak.

4.2.5 Geluid

De ten behoeve van voorliggend plan relevante normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer.

WET GELUIDHINDER

De Wet geluidhinder bevat normen omtrent de mate waarin geluid veroorzaakt door (weg)verkeer het woonmilieu of andere geluidsgevoelige functies mag belasten. Het betreft normen voor wegverkeerslawaai en industriellawaai. In deze wetgeving wordt uitgegaan van voorkeursgrenswaarden, waarvan met ontheffing tot een maximale ontheffingswaarde mag worden afgeweken. In het plangebied zijn geen nieuwe geluidgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder geprojecteerd. Derhalve zijn de aspecten (spoor)wegverkeerslawaai en industriellawaai niet (nader) onderzocht.

WET MILIEUBEHEER

Directe hinder

In het kader van de Wet milieubeheer dient na realisatie van de beoogde functies de her op te richten schuur aangemerkt te worden als een meldingsplichtige inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. De relevante akoestische normstelling met betrekking tot de directe akoestische hinder als gevolg van deze inrichting is geregeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het zogenaamde activiteitenbesluit).

Zowel bestaande als nieuwe inrichtingen dienen zich in beginsel te houden aan de standaard geluidsnormen, zoals vermeld tabel 5.1.

Norm	07.00-19.00	19.00-23.00	23.00-7.00
L _{Ar,LT} op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB (A)	45 dB (A)	40 dB (A)
L _{Ar,LT} in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB (A)	30 dB (A)	25 dB (A)
L _{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB (A)	65 dB (A)	60 dB (A)
L _{Amax} in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB (A)	50 dB (A)	45 dB (A)

Tabel 5.1: akoestische normen meldingsplichtige inrichtingen

Op een afstand van circa 20 meter tot de toekomstige bebouwing bevindt zich het recreatiewoningencomplex behorende bij camping de Maashoeve aan de Moeder Magdalenastraat 13. De dichtst bij gelegen reguliere woning bevindt zich op een afstand van circa 30 meter tot de her op te richten schuur. Dit betreft de woning aan de Moeder Magdalenastraat nr. 12. De woning aan de Moeder Magdalenastraat 11 bevindt zich op circa 50 meter van de toekomstige bebouwing. De woning aan de Moeder Magdalenastraat 13 is dicht bij gelegen, op een afstand van circa 35 meter. Deze woning wordt echter door de bestaande bebouwing op dit perceel (het eerder genoemde recreatiewoningencomplex en de aangrenzende opslagloods) afgeschermd van de inrichting. Gelet op deze afstanden en de

aard van de in het plangebied aanwezige functie (een ambachtelijk hamproductiefunctie en een logiesfunctie) valt naar alle redelijkheid voor de omwonenden geen directe akoestische hinder als gevolg van de inrichting te verwachten.

Indirecte hinder

Met de indirecte hinder wordt geluidshinder bedoeld welke wordt veroorzaakt door de invloed van de verkeersaantrekkende werking van een inrichting (i.c. het ambachtelijk productiebedrijf en de logiesfunctie) op het reguliere verkeersbeeld. Zoals in paragraaf 2.4 is uiteengezet kent het plan zelf een beperkte verkeersaantrekkende werking (ca. 14 mvt/etmaal). Als gevolg hiervan zal voorgenomen ontwikkeling geen significante gevolgen hebben voor de toename van het wegverkeerslawaai van het verkeer op de Moeder Magdalenastraat op de gevels van de in de omgeving aanwezige gevoelige bebouwing.

4.2.6 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 betekenende mate' (NIBM) is uitgewerkt in het Besluit *niet in betekenende mate bijdragen* en de Regeling *niet in betekenende 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 betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- § het project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

NIET IN BETEKENENDE MATE (NIBM)

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende 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

Het onderzoeksrapport Gevoeligheidsanalyse 'Niet in betekende mate'¹³, dat door DHV in opdracht van het ministerie van VROM is uitgevoerd, ligt ten grondslag aan de Regeling NIBM en de hierin gemaakte keuzes en afwegen. In het rapport is onder andere de relatie tussen ruimtelijke ontwikkelingen, de hiermee samenhangende verkeersbewegingen en het aspect luchtkwaliteit onderzocht. Op grond van dit onderzoek is de 3% norm uit de Regeling NIBM bij woningbouwontwikkelingen bijvoorbeeld gesteld op de realisatie 1.500 woningen (bij één ontsluitingsweg).

In paragraaf 2.4 is beargumenteert dat het plan slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking kent (ca. 14 mvt/etmaal). Het ambachtelijk hamproductiebedrijf en de logiesfunctie zullen derhalve in alle redelijkheid minder verkeersbewegingen genereren dan de hierboven benoemde 1.500 woningen. Derhalve kan gesteld worden dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van de in de Wet milieubeheer genoemde kritische stoffen. Op grond van artikel 5.16 lid 1 onder a van de Wet milieubeheer kan onderhavig plan doorgang vinden. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen verdere randvoorwaarde bij de middels voorliggend bestemmingsplan beoogde ontwikkelingen.

4.2.7 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. Verder is het plangebied niet gelegen in de directe nabijheid (<50 meter) van een veehouderij.

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 beperkend zijn voor het tot stand brengen van een goed woon- en leefmilieu in de omgeving van dit terrein. 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). Zoals in paragraaf 2.1.2 al is aangegeven kan de omgeving van het plangebied worden getypeerd als 'gemengd gebied'. Ten aanzien van het omgevingstype 'gemengd gebied' is in de uitgave de volgende richtafstandenlijst opgenomen:

¹³ DHV / Ministerie VROM (april 2006), *Gevoeligheidsanalyse 'Niet in betekende mate'; Verkenning van de effecten van mogelijke keuzes voor 'niet in betekende mate' bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.* (registratienummer: MD-MO20060455)

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

Milieucategorie	Richtafstand tot gevoelige functies in gemengd gebied
1	0 meter
2	10 meter
3.1	30 meter

Tabel 5.2: Richtafstandenlijst Bedrijven en milieuzonering

De ambachtelijke hamproductiefunctie op de benedenverdieping kan voor wat betreft het aspect milieuhinder worden aangemerkt als een bedrijf gericht op het vervaardigen van voedingsmiddelen (SBI-code 151 nr. 6: vleeswaren- en vleesconservenfabrieken; p.o. ≤ 200 m²). Dit type bedrijf betreft ingevolge de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' een bedrijf in de milieucategorie 3.1. De logiesgelegenheid zal qua milieuhinder vergelijkbaar zijn met een hotel of pension, hetgeen bedrijven in milieucategorie 1 zijn. De richtafstand van categorie 3.1 bedrijven tot aan gevoelige functies (zoals bijvoorbeeld woningen) in gemengd gebied bedraagt 30 meter. De dichtst bij gelegen woning betreft de woning op het perceel van de Moeder Magdalenastraat nr. 12. De afstand van de toekomstige schuur tot deze woning bedraagt ca. 30 meter. Aan de richtafstand van 30 meter wordt derhalve voldaan.

De afstand tot de naburige camping aan de Moeder Magdalenastraat 13 en de hier aanwezige vakantieappartementen bedraagt circa 20 meter. De richtafstand van 30 meter is gebaseerd op het aspect geluid. In paragraaf 4.2.4 is reeds aangegeven dat voor wat betreft het aspect akoestiek recreatiewoningen niet worden aangemerkt als (geluidsgevoelige) reguliere woningen in de zin van het activiteitenbesluit. In het kader van een belangenafweging ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening kan daarbij worden opgemerkt dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft aangegeven dat aan een recreatiewoning, waar met een zekere regelmaat, gedurende langere tijd personen verblijven, op grond van de Wet milieubeheer toch een zekere mate van bescherming tegen geluidhinder toekomt¹⁵. Deze mate van bescherming is echter, met name wanneer de recreatiewoning niet permanent wordt bewoond, niet zo groot als de bescherming die wordt geboden aan permanent bewoonde woningen. Gelet op de afstand tot de vakantieappartementen en gelet op het feit dat in het plangebied slechts een kleinschalige hamproductiefunctie is voorzien, en conform de regels van dit bestemmingsplan ook geen volwaardige vlees- en conservenfabriek wordt toegestaan, zullen de in het plangebied geprojecteerde ontwikkelingen in alle redelijkheid geen akoestisch bezwaarlijke gevolgen hebben voor de nabijgelegen recreatiewoningen.

Op basis van het aspect geur geldt ten aanzien van de toekomstige ambachtelijke hamproductiefunctie in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. Ook aan deze richtafstand wordt derhalve voldaan. Daarbij wordt opgemerkt dat op het perceel van de camping binnen een straal van 30 meter van de inrichting geen kampeervakken aanwezig zijn.

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 door de in het plangebied geprojecteerde ontwikkelingen zal worden beperkt.

Concluderend kan derhalve gesteld worden dat het aspect milieuzonering de planontwikkeling dan ook niet belemmert of beperkt.

4.2.8 Waterhuishouding

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat in de toelichting van ruimtelijke plannen dient te worden beschreven op welke wijze bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Onderhavige paragraaf behelst deze zogenaamde watertoets. Bij vaststelling van voorliggend plan is met name de wijze waarop wordt omgegaan met het regenwater dat in het plangebied valt van belang. Daarnaast wordt in onderhavige paragraaf aandacht besteed aan de bodemopbouw van het

¹⁵ ABRvS 15 juni 2005, nr. 200407535/1

plangebied, de geohydrologische situatie ter plaatse, de aanwezigheid van bodemverontreinigingen en de gevolgen die beoogde planontwikkeling hierop mogelijk heeft.

Het plangebied beslaat een oppervlak van circa 4.000 m². Slechts een beperkt gedeelte van het plangebied zal ten behoeve van de voorgenomen planrealisatie (extra) worden verhard. Zoals aangegeven zullen ten behoeve van het planvoornemen ook enkele bestaande opstallen worden gesloopt. In totaal voorziet het plan in ca 1.500 m² verharding. Vanwege de ligging van het plangebied in de nabijheid van de waterkering van de rivier de Maas is het plan in het kader van het vooroverleg ex. 3.1.1 Bro ter verkrijging van een wateradvies aangeboden bij het Waterschap Roer en Overmaas.

HUISHOUDELIJK AFVALWATER

Het huishoudelijk afvalwater zal middels nieuw te realiseren aansluitingen op het gemeentelijk rioleringsstelsel (droogweerafvoer) worden afgegeven. De kosten voor de benodigde omgevingsvergunning en te realiseren aansluitingen zullen voor rekening van de eigenaar van de gronden komen.

HEMELWATER

WATEROVERLEG

De resultaten van het vooroverleg, waaronder het overleg met het Waterschap Roer en Overmaas zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van deze plantoelichting.

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.

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk.

In het Nationaal Waterplan wordt op hoofdlijnen aangegeven welk waterbeleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 wenst te voeren om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Hierbij richt het Nationaal Waterplan zich op diverse vormen van gebruik van water, waarbij de bescherming tegen overstromingen en het voorhanden hebben van voldoende en schoon water een belangrijke plaats innemen. In de afgelopen eeuwen is door de verschillende gebruiksfuncties veel ruimte aan de rivieren ontnomen, met als gevolg dat de rivieren zijn

ingeklemd tussen de dijken, die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en economische groei zijn de te beschermen waarden sterk toegenomen.

Het plangebied is gelegen binnen het deel van Nederland dat wordt omschreven als Hoog Nederland. Hoog Nederland omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. Hoog Nederland is grotendeels vrij afwaterend, dat wil zeggen dat het water onder vrij verval naar de rivieren en de zee stroomt. Vanwege de hogere ligging is het van nature het droge deel van het land. De hoge gronden zijn vooral aangewezen op het vasthouden van gebiedseigen water. Beleidsmatig wordt derhalve onder andere gestreefd naar een herstel van de sponswerking van de hoge gronden om watertekorten te voorkomen en wateroverlast te beperken. Provincies, waterschappen en provincies dienen de (grond)watersystemen op orde te brengen volgens de afspraken van de NBW actueel.

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).

Het plangebied is noch gelegen binnen een grondwaterwin of –beschermingsgebied, noch in een 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.

Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 kan worden aangemerkt als een aanvulling op het waterbeleid zoals verwoord in het POL2006. Doel van deze aanvulling is een actualisatie van het provinciaal waterhuishoudkundig beleid, op basis van sinds de vaststelling van het POL2006 geëvolueerde (internationale) beleidskaders, zoals de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal bestuursakkoord water actueel en de Waterwet. Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 heeft een looptijd van 6 jaar, en heeft de status van een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet én een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Belangrijke aanvullingen ten opzichte van POL2006 zijn onder andere:

- § Aanduiding van een normering voor regionale wateroverlast (opgave vanuit NBW);
- § Aanduiding van grond- en oppervlaktewaterlichamen en concretisering van ecologische en chemischedoelen en bijbehorende maatregelen, inclusief fasering;
- § Meer programmatische aansturing van te nemen maatregelen door waterschappen en gemeenten, door opname en fasering van maatregelen waarvoor een resultaatsverplichting geldt.

Het belang van de watertoets wordt in het Provinciaal Waterplan 2010-2015 nogmaals onderstreept. De watertoets wordt gebruikt als afwegingskader bij ruimtelijke ingrepen. Modern waterbeheer volgt daarmee niet langer uitsluitend mensgerichte functies en grondgebruik; kennis over watersystemen en de wateropgaven worden zo mede sturend voor ruimtelijke ontwikkelingen. Zoals aangegeven behelst onderhavige paragraaf deze watertoets. Middels het in het plangebied geprojecteerde afwateringssysteem wordt concreet invulling gegeven aan in het landelijke en regionale water waterbeleid omschreven doelstellingen en uitgangspunten.

Gemeentelijk beleid

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 SITUATIE

Bodemverontreiniging

Uit het door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV in het plangebied uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat de kwaliteit van de bodem in het plangebied geen verdere randvoorwaarde vormt ten aanzien van het toekomstige beoogde gebruik van de gronden.

Bodemopbouw en geohydrologie

De maaiveldhoogte van de locatie bedraagt ca. 30 m+ NAP. Uit de boorstaten zoals deze bij het verkennend bodemonderzoek zijn opgenomen blijkt dat de bodem bestaat uit Kalkhoudende ooivaaggronden. Deze bodems zijn gevormd in lichte zwavel.

De gemiddelde grondwaterstand van het freatisch grondwater bedraagt ca. 22 m +NAP, waardoor het grondwater zich op ca. 8 m-mv zou bevinden.

Infiltrerend vermogen van de bodem

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat infiltratie van hemelwater mogelijk is indien:

- § bij toepassing van ondergrondse bergingssystemen de doorlatendheid van de bodem ten minste 0,3 m/d bedraagt;
- § bij toepassing van waterdoorlatende verhardingen de doorlatendheid van de bodem ten minste 0,2 m/d bedraagt
- § de grondwaterstand dieper dan 0,5 à 0,7 m minus maaiveld aanwezig is;
- § het in te leiden regenwater niet verontreinigd is.

Door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV is tevens een infiltratieonderzoek¹⁶ in het plangebied uitgevoerd, teneinde het waterdoorlatendheid (k-waarde) van de bodem in het plangebied te bepalen. De in het plangebied aangetroffen bodem bestaat uit leem.

De doorlatendheid van de bodem in het plangebied is middels één boringen bepaald. In onderstaande tabel zijn de resultaten van de metingen opgenomen:

Meetpunt	Situering	Bodemlaag (m – mv)	Gemiddelde k-waarde per dag	Beoordeling
MP1	oostelijk op de onderzoekslocatie	2,1 – 3,1	0,08	Slecht doorlatend

Tabel 3.1: Resultaten infiltratiemetingen

Tijdens het uitgevoerde bodemonderzoek bevond het grondwater zich dieper dan 5 m -mv.

Gelet op de doorlatendheid van de bodem en de gemiddelde grondwaterstand is een berging / infiltratievoorziening in de ondergrond niet goed mogelijk.

Huidig afwateringssysteem

In de huidige situatie is het plangebied voor een gedeelte bebouwd en voor een gedeelte onverhard. Het regenwater dat op het bebouwde gedeelte valt, wordt via het rioolstelsel afgevoerd. Het regenwater dat op het overige onbebouwde gedeelte van het plangebied valt infiltreert rechtstreeks in de bodem.

TOEKOMSTIGE WATERHUISSHOUDKUNDIGE SITUATIE

Het merendeel van het hemelwater dat op het verhard oppervlak valt in Limburg, wordt via het rioolstelsel afgevoerd. Daarom hebben de gezamenlijke waterbeheerders (provincie Limburg,

¹⁶ Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV (januari 2010), *verkennend bodemonderzoek Moeder Magdalenastraat 12 te Ohé en Laak*. Heel.

Waterschap Roer en Overmaas, Waterschap Peel en Maasvallei en Rijkswaterstaat) de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'¹⁷ opgesteld. Op basis van deze brochure kan bepaald worden hoeveel en op welke manier regenwater op een verantwoorde wijze van de riolering afgekoppeld kan worden en afgevoerd kan worden naar beek en bodem. Bij het afkoppelen van regenwater wordt erop gelet dat hemelwater schoon blijft en dat regenwater dat licht verontreinigd is, gezuiverd wordt. Het uitgangspunt is om al het verharde oppervlak af te koppelen. De waterbeheerders hanteren ten aanzien van de afkoppeltechnieken de voorkeursvolgorde vasthouden, bergen, afvoeren (conform het Waterbeheer 21e eeuw). Bij verhardingen in nieuwe en bestaande woonwijken gaat de voorkeur van het Waterschap uit naar bovengrondse open systemen met bodemfilter (bijvoorbeeld een vijver). In deze voorzieningen worden de verontreinigingen in de bovengrond gebonden. Het hemelwater dat niet kan worden geïnfiltreerd mag vertraagd worden geloosd op oppervlaktewater, dus door middel van een dynamische buffer. Acceptabel is waterdoorlatende verhardingen met zuiverende werking, ondergronds infiltreren met bodemfilter of boven- en ondergronds infiltreren zonder bodemfilter.

Waterkwantiteit

In de toekomstige situatie zal het plangebied voor een deel worden verhard. Het totale verharde oppervlak (nieuw op te richten schuur, woning en erfverhardingen) zal circa 1.500 m² bedragen.

Al het verhard oppervlak zal van het vuilwaterriool (droogweerafvoer) afgekoppeld dienen te worden. Volgens de recentelijk door het Waterschap Roer en Overmaas vastgestelde notitie 'Taakopvatting watersysteembeheer' dient het afwateringssysteem gedimensioneerd te worden op een bui van T=25 (35 mm in 45 minuten) met een doorkijk naar T=100 (45 mm in 30 minuten). De toekomstige hemelwaterbergende voorziening zal derhalve over een bergingscapaciteit van minimaal 52 m³ dienen te beschikken. Een bergingscapaciteit van 68 m³ is wenselijk.

Gekozen afwateringssysteem

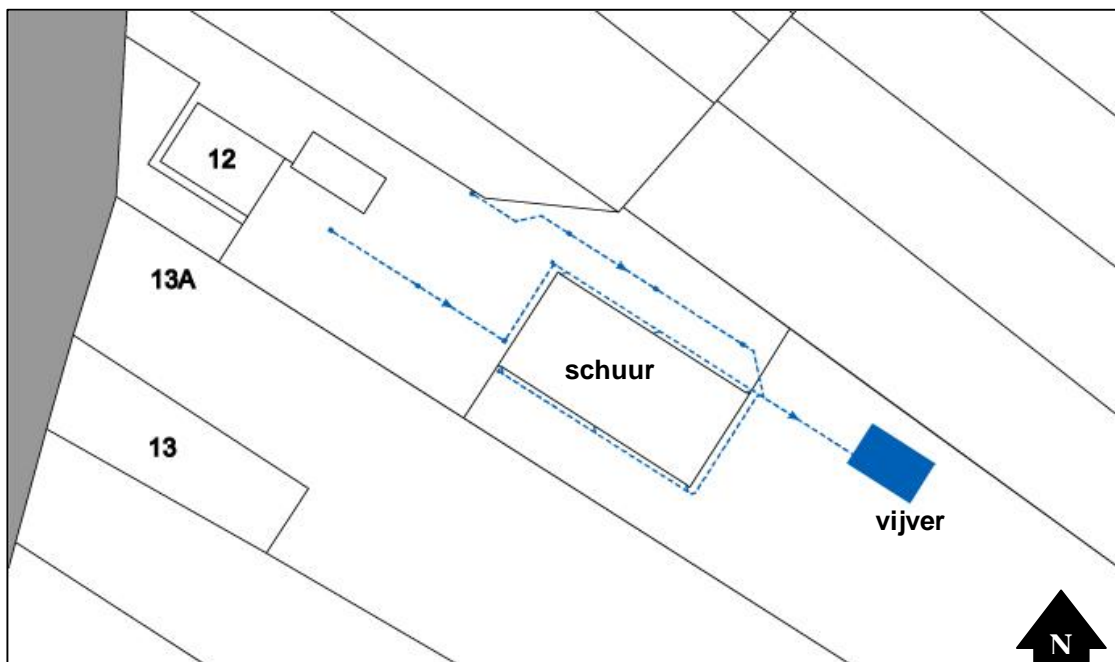
Het plangebied is groot genoeg om te voorzien in een bovengrondse infiltratie/retentievoorziening. Deze voorziening (vijver) zal op het oostelijke deel van het perceel worden aangelegd. Het afstromende hemelwater zal middels ondergrondse leidingen op de voorziening worden afgegeven.

De geprojecteerde vijver beslaat een oppervlak van ca. 70 m². Rekening houdend met een diepte van 1 meter zal deze vijver derhalve over meer dan voldoende capaciteit beschikken om een maatgevende bui van T=25 te kunnen bergen. Ook een bui van T=100 zal in de vijver kunnen worden opgevangen. De infiltratievoorziening dient over een zodanige leeglooptijd te beschikken dat deze binnen 24 uur weer gereed zijn voor een nieuwe maatgevende bui van T=25. Gelet op de samenstelling van de bodem (bovengrond bestaat uit leem) dient bij de dimensionering van de vijver hiermee rekening te worden gehouden.

In de op de volgende pagina opgenomen figuur 4.1 is de ligging van de vijver weergegeven.

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 te maken van uitlopende materialen zoals zink of lood. Daarnaast dient het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen in het plangebied zoveel mogelijk te worden voorkomen.

¹⁷ Provincie Limburg, e.a. (2006), *Regenwater schoon naar beek en bodem*. Maastricht.



Figuur 4.1: ligging toekomstige vijver

4.3 Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch te beschermen kabels (o.a. hoogspanning) of leidingen (o.a. hogedruk gasleidingen) in of rondom het plangebied aanwezig. Wel zullen 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.

5 Juridische aspecten

5.1 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 herbouwen, vergroten, verhogen en de functieverandering van een door een brand vergane schuur op het perceel aan de Moeder Magdalenastraat nr. 12. Het plan bevat derhalve het planologisch-juridisch instrumentarium voor de ontwikkeling van het plangebied. Aangezien voorgenomen planontwikkeling een projectmatig karakter heeft, wordt het bestemmingsplan gekenmerkt door 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 geldt slechts een hoofdbestemming, 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.

5.2 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 verarring 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.

5.3 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de bestemming 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 volgende bestemming gehanteerd:

Deze bestemming 'Wonen' is toegekend aan de bestaande woning en het overgrote deel van het perceel. De gronden mogen gebruikt worden voor wonen met de daarbij behorende wegen, paden, tuinen, groenvoorzieningen, water en andere binnen een woongebied voorkomende functies.

Ter plaatse van de toekomstige schuur en haar omliggende gronden geldt de bestemming 'Gemengd'. In de toekomstige bebouwing mag op de begane grond de ambachtelijke ham productiefunctie uitgeoefend worden. Op de eerste verdieping mag een logiesgelegenheid gerealiseerd worden.

De opbouw van de bestemming ziet er 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.

§ *Afwijken van de bouwregels:*

Door het verlenen van een omgevingsvergunning bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Binnen de bestemmingsregels wordt aangegeven van welke bouwregels en binnen welke grenzen kan worden afgeweken van de planregels. Indien de afwijkingsmogelijkheden 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.

§ *Afwijken van de gebruiksregels:*

Door middel van een omgevingsvergunning kan van de gebruiksregels 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 een omgevingsvergunning kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via deze vergunning geen 'nieuwe' functies

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

5.4 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel (artikel 7):

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 opengebleven 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 gelijklopend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgeschreven formulering.

Algemene bouwregels (artikel 8):

Voor het hele plangebied 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 gebruiksregels (artikel 9):

In deze bepaling is aangegeven dat het verboden is de in het plan begrepen gronden en opstallen te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10):

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 11):

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 12):

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.

Overige regels (artikel 13):

Dit artikel bevat enkele aanvullende regels, welke voor het gehele plangebied gelden en welke niet onder een eerdere algemene bestemming konden worden opgenomen. Dit betreft onder andere voorrangregels met betrekking tot de dubbelbestemmingen, een algemene bepaling inzake laden, lossen en parkeren en een strafbepaling.

5.5 Overgangs- en slotregels

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

Overgangsrecht (artikel 14):

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 15):

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 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.

Voorliggende bestemmingsplanherziening betreft een particulier initiatief. De betreffende gronden zijn reeds in eigendom van initiatiefnemer. Voorafgaand aan de vaststelling van voorliggend plan zal een exploitatieovereenkomst met initiatiefnemer worden afgesloten. Middels deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd. Conform artikel 6.24 lid 3 Wro dient binnen 2 weken na het afsluiten van deze overeenkomst publicatie van dit feit plaats te vinden. Daarnaast dient binnen deze termijn conform artikel 6.2.12 Bro de zakelijke inhoud van deze overeenkomst ter inzage worden gelegd.

Ten slotte wordt er een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten waarin wordt vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangenomen kan worden dat er geen overwegende maatschappelijke bezwaren bestaan tegen de voorgenomen herbouw, verhoging en vergroting van de door een brand verloren gegane schuur aan de Moeder Magdalenastraat te Ohé en Laak: de voorgenomen ontwikkeling 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.

7 Overleg en inspraak

7.1 Rapportering inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Bro geven Burgemeester en Wethouders kennis van het voornemen een bestemmingsplan voor te bereiden. Deze publicatie heeft in week 14 in het Maasgouw Nieuws gestaan en is op de gemeentesite gepubliceerd. In de kennisgeving dient te worden vermeld of er stukken betreffende het voornemen ter inzage zullen worden gelegd, waar en wanneer, of er zienswijzen kunnen worden ingediend omtrent het voornemen en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt.

Ten aanzien van voorliggend plan is bekend gemaakt dat geen terinzagelegging van de stukken betreffende voornoemd voornemen zal plaatsvinden, geen inspraak zal worden verleend betreffende het voornemen en geen onafhankelijke adviesinstantie advies zal uitbrengen.

In het vervolg van de bestemmingsplanprocedure zal het bestemmingsplan als ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd, waarbij aan iedereen de mogelijkheid wordt geboden zienswijzen in te dienen.

7.2 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.

Reacties vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zijn de volgende reacties ontvangen:

§ Provincie Limburg
De afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 5700
6202 MA Maastricht

Reactie

De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien het plan op deze wijze wordt voortgezet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

Wijze van verwerken van de reactie

Bovenstaande reactie leidt er niet toe dat aanpassingen in het plan moeten worden doorgevoerd.

§ VROM-Inspectie Regio Zuid
Postbus 850
5600 AW Eindhoven

Reactie

Het plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (TK 2007-2008, 315000 nr.1).

Wijze van verwerken van de reactie

Bovenstaande reactie leidt er niet toe dat aanpassingen in het plan moeten worden doorgevoerd.

§ Waterschap Roer en Overmaas
Postbus 185
6130 AD Sittard

Reactie

Het Waterschap heeft een negatief wateradvies verstrekt ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan. Reden hiervoor was het ontbreken van de beschermingszone primaire waterkering van de Maas op de planverbeelding en in de planregels

Wijze van verwerken van de reactie

Bovenstaande reactie heeft geleid tot aanpassing van de plantoelichting, planregels en planverbeelding, conform de opmerking van het Waterschap Roer en Overmaas.

7.3 Procedure

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