

Bestemmingsplan

- onderdeel Toelichting -

Dorpsstraat 73 te Ohé en Laak

Gemeente Maasgouw

Bestemmingsplan

Dorpsstraat 73 te Ohé en Laak

Gemeente Maasgouw

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1641.BPL031-VG01
Rapportnummer:	12-25828-B-M-JZ
Opdrachtgever:	De Sangershoeve Vof
Opstellers:	J.A.M. Goertz-Habets & M.P.H. Pouls MSc
Status:	Vastgesteld
Datum:	1 november 2012

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

www.aelmans.com

KvK 14048217
BTW 8116.94.811.B.01
Bankrekening 15.18.99.444
BIC RABONL2U
IBAN NL75 RABO 0151 8994 44

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu
is een handelsnaam van Triple A adviseurs B.V.



Op onze dienstverlening zijn de algemene
voorwaarden van Triple-A Adviseurs BV van
toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

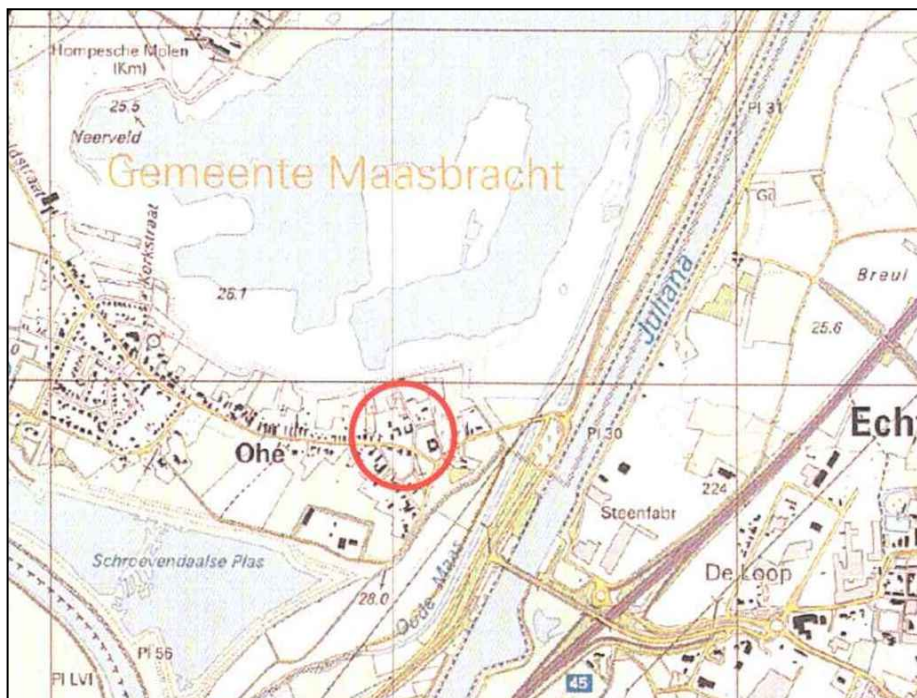
1	Inleiding	5
2	Beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
2.1.2	Beleidslijn Grote Rivieren [2006]	8
2.2	Provinciaal beleid	11
2.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)	11
2.2.2	POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering	13
2.2.3	Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu	13
2.2.4	Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling deel I	14
2.2.5	Conclusie provinciaal beleid	14
2.3	Regionaal beleid	15
2.3.1	Algemeen	15
2.3.2	Maasplassen	15
2.3.3	Natuur en recreatie	15
2.3.4	Afweging regionaal beleid	16
2.4	Gemeentelijk beleid	16
2.4.1	Cultuurtoeristisch Nota Maasgouw	16
2.4.2	Volkshuisvesting	17
2.4.3	Vigerende bestemmingsplan	17
2.4.4	Conclusie bestemmingsplan	18
3	Planbeschrijving	19
3.1	Beschrijving plangebied	19
3.2	Planbeschrijving	20
3.2.1	Transformatie bebouwing Dorpsstraat 73 Ohé en Laak	20
3.2.2	Ligging	21
3.2.3	Inpassing	21
3.2.4	Conclusie	22
3.3	Ruimtelijke effecten op de korte en (middel-)lange termijn	24
4	Onderzoek	25
4.1	Economische uitvoerbaarheid	25

4.2	Milieuaspecten.....	25
4.2.1	Bodem	25
4.2.2	Geluid	26
4.2.3	Luchtkwaliteit	28
4.2.4	Externe Veiligheid.....	29
4.2.5	Milieuzonering.....	31
4.3	Archeologie	32
4.3.1	Cultuurhistorie.....	33
4.4	Natuur en landschap.....	34
4.4.1	Inpassing.....	34
4.5	Flora en fauna	35
4.6	Waterhuishouding	35
4.6.1	Beleidskader	35
4.6.2	Kenmerken van het watersysteem.....	36
4.6.3	Conclusie	37
4.7	Verkeer en parkeren	37
4.7.1	Verkeersstructuur.....	37
4.7.2	Parkeren	38
4.8	Leidingen en infrastructuur.....	38
4.9	Duurzaamheid.....	38
5	Toelichting op de verbeelding en regels.....	39
5.1	Planstukken.....	39
5.2	Toelichting op de analoge verbeelding.....	39
5.3	Toelichting op de regels	39
5.3.1	Inleidende regels	39
5.3.2	Bestemmingsregels.....	40
5.3.3	Algemene regels	41
5.3.4	Overgangs- en slotbepalingen	41
6	Procedure	43
7	Overleg en inspraak	45
7.1	Inleiding.....	45
7.2	Resultaten inspraak/overleg ex. artikel 3.1.1 Bro	45
7.3	Zienswijzen.....	46
8	Bijlagen.....	47

1 Inleiding

De familie Sangers is voornemens een vervallen boerderijcomplex aan de Dorpsstraat 73 in Ohé en Laak te renoveren en om te vormen tot een recreatiebedrijf. De oude, vervallen boerderijwoning wordt de nieuwe bedrijfswoning en de varkens- en melkveestal worden herontwikkeld tot 8 à 10 recreatieappartementen. Bij de appartementen worden een gemeenschapsruimte en een ontvangst- en ontbijtruimte (voor 5 bed and breakfastkamers) gerealiseerd. Een bestaande schuur zal worden gebruikt ten behoeve van opslag en stalling van diverse apparatuur en machines voor het (groen)onderhoud op het bedrijf. Ook zal achter het perceel een parkeerterrein worden ingericht.

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Stevol', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 15 augustus 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 23 februari 1995. Volgens dit plan is de gewenste ontwikkeling ter plaatse niet mogelijk.



Uitsnede topografische kaart met de ligging van het plangebied

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding voor de locatie en de bijbehorende regels. Deze toelichting, waarin onder andere een verantwoording voor de inpasbaarheid van de recreatie-appartementen, bed & breakfast, bedrijfswoning en parkeerterrein binnen het betreffende plangebied wordt gegeven, vergezelt het plan.

In het volgende hoofdstuk worden de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de onderhavige bestemmingswijziging. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de huidige situatie beschreven en komt in dit hoofdstuk tevens de toekomstige ontwikkeling aan bod. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op deze locatie. In hoofdstuk 5 volgt de toelichting op de verbeelding en de regels. Tenslotte is in hoofdstuk 6 een beschrijving van de verdere procedure opgenomen en is in hoofdstuk 7 het resultaat opgenomen van het (voor-)overleg.

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 2.1, § 2.2, § 2.3 en § 2.4). Het provinciaal beleid wordt onder andere besproken aan de hand van het Provinciaal Omgevingsplan. Met betrekking tot het gemeentelijk beleid zijn onder andere het geldende bestemmingsplan en het recreatiebeleid van belang.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uit een gezet.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleiddoelinden niet frustrleert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het instandhouden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van een toeristisch-recreatieve voorziening met parkeerterrein in overeenstemming is met het hierboven beschreven nationale beleid.

2.1.2 Beleidslijn Grote Rivieren [2006]

De overstromingen van de Maas in december 1993 en januari 1995 hebben duidelijk gemaakt dat de Maas niet altijd binnen het winterbed blijft zoals dit in het Koninklijk Besluit uit 1916 (op basis van de Rivierenwet 1908) is vastgelegd. Bij (nieuwbouw)plannen in het rivierbed van de Maas dient daarom rekening gehouden te worden met hoge waterstanden.

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

Mede op basis van de resultaten van een in 2005 verrichte evaluatie en ervaringen in de praktijk is besloten om de beleidslijn “Ruimte voor de rivier” te herzien. De herziening van de beleidslijn draagt, mede als gevolg van de uitbreiding van het toepassingsgebied en de wens om verwarring met de PKB “Ruimte voor de Rivier” te voorkomen, de naam “Beleidslijn grote rivieren”.

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



Uitsnede kaart
Beleidslijn Grote
Rivieren (actualisatie
2009). Het plangebied
is met oranje
weergegeven

Tweesporebeleid

Om de doelstellingen te bereiken, wordt via een tweetal sporen gewerkt: de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de op 22 december 2009 in werking getreden Waterwet.

(Voormalig) Art 2a Wbr gebied.

Het plangebied is, met uitzondering van het parkeerterrein, gelegen binnen het (voormalig) Wbr (Wet beheer rijkswaterstaatswerken) artikel 2a gebied¹.

1 De artikel 2a Wbr gebieden wordt sinds het in werking treden van de Waterwet aangeduid met de term ‘gebieden waar Gebieden waar paragraaf 6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is’. In kaartbijlage 4 van het Waterbesluit wordt de precieze begrenzing van deze gebieden gegeven.

De gebieden waarvoor (voormalig) artikel 2a van de Wbr van toepassing is – kortweg de artikel 2a gebieden - zijn gedeelten van het rivierbed waar op basis van rivierkundige gronden en via een algemene maatregel van bestuur het vergunningenregime van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken niet van toepassing is. Deze aanduiding betekent dat de betreffende gebieden vanuit rivierkundig oogpunt (vanuit het rivier- en stroombelang) minder van belang worden geacht. Bescherming van dat belang door middel van een vergunningstelsel is daarmee niet noodzakelijk.

Bergend regime

Het aan te leggen parkeerterrein is gelegen in het bergend regime van de Maas. Dit regime geldt voor delen van het rivierbed waar – in principe – alle activiteiten kunnen worden toegestaan, mits deze voldoen aan de zogenaamde rivierkundige voorwaarden (“Ja, mits”).

Algemeen geldend zijn de voorwaarden ten aanzien van een zodanige situering en uitvoering dat de veiligheid van de waterstaatswerken is gewaarborgd, dat er geen sprake is van een feitelijke belemmering van toekomstige vergroting van de afvoer- of bergingscapaciteit en de optredende waterstandsverhoging of de afname van de bergingscapaciteit zo gering mogelijk is. Voor activiteiten geldt verder dat de compensatie van alle blijvende waterstandseffecten of de afname van de bergingscapaciteit duurzaam verzekerd dient te zijn. Ook de tijdige realisatie en de financiering van de compenserende maatregelen zal de initiatiefnemer moeten zekerstellen. Voor de activiteiten die per saldo meer ruimte voor de rivier moeten opleveren geldt dat alle overeengekomen rivierverruimende maatregelen gegarandeerd moeten zijn.

Zoals vermeld is alleen het parkeerterrein gelegen in het bergend regime. Hier zullen geen bouwwerken worden opgericht. Doordat geen bouwwerken worden opgericht en het terrein niet wordt opgehoogd wordt de bergingscapaciteit niet verkleind. Er zijn dan ook geen nadelige effecten te verwachten voor het bergend regime van de Maas. Voor het aanleggen van het parkeerterrein en de inpassingsmaatregelen op het parkeerterrein dient wel een Watervergunning te worden aangevraagd. De verwachting is dat deze zal kunnen worden verleend.

Conclusie

Het plangebied is voor het grootste deel gelegen binnen het (voormalig) art 2a Wbr gebied. De Waterwet legt dan ook geen restricties op aan het planvoornemen voor zover gelegen binnen dit gebied. Voor de aanleg van de inpassing op het parkeerplaats dient een Watervergunning te worden aangevraagd. Naar verwachting zal deze kunnen worden verleend.

Veiligheid en Schade

De beleidslijn grote rivieren gaat uit van een eigen risico en verantwoordelijkheid ten aanzien van ontstane schade door hoog water aan activiteiten in het rivierbed (de gekleurde gebieden op de kaarten). Initiatiefnemers in het rivierbed zijn zelf aansprakelijk voor schade en zelf verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen om zich tegen potentiële schade te beschermen.

Voor een gebruiker van het rivierbed zal het dan ook voortaan niet mogelijk zijn om aanspraak te maken op een vergoeding uit de Wet tegemoetkoming schade (Wts). Bij hoogwater is er in het buitendijkse gebied immers geen sprake van een ramp.

Door de bouwwijze of situering van de activiteit zo te kiezen dat de kans of de gevolgen van hoogwater zo gering mogelijk zijn kan de gebruiker zijn risico's, ook wat betreft veiligheid, aanzienlijk beperken. De mogelijke verzekerbaarheid tegen schade zal hiervan afhankelijk zijn.

Veiligheid in het buitendijkse gebied is een verantwoordelijkheid van lokale overheden. In bestemmingsplannen en bouwvoorschriften zullen/zijn door gemeenten, in aanvulling op de wettelijke voorschriften, bepalingen opgenomen/ op te nemen die onveilige situaties kunnen voorkomen. Evacuatieplannen kunnen een belangrijke aanvulling zijn op het voorkomen van onveilige situaties bij hoogwaterstanden.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. In 2008 is het POL2006 geactualiseerd aan de nieuwe ruimtelijke wetgeving. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de nieuwe ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en waterwetgeving) door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (vastgesteld op 17-18 december 2008) opgesteld. De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in Wro.

Toerisme is een belangrijke economische sector voor Limburg, van belang bovendien voor de kwaliteit en vitaliteit van het platteland en de instandhouding van cultureel erfgoed binnen Limburg. Die positie wil de provincie verder versterken, zodat de sector verder uit kan groeien tot vrijetijdseconomie. Daarvoor is nodig: vernieuwing, imago en ruimte.

De noodzakelijke dynamiek in deze sector wil de provincie onder andere stimuleren door het creëren van voldoende ontwikkelingsruimte, die samengaat met verbetering van de omgevingskwaliteit. De provincie nodigt ondernemers uit om haalbare plannen te ontwikkelen die inspelen op de toenemende vraag naar kwaliteit van verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen (comfort, ruimte) en tegelijkertijd bijdragen aan verbetering van de omgevingskwaliteit, zoals het realiseren van nieuwe natuur, het oplossen van knelpunten binnen de ecologische hoofdstructuur (gebiedsgerichte saldobenadering) en landschapsbeheer.

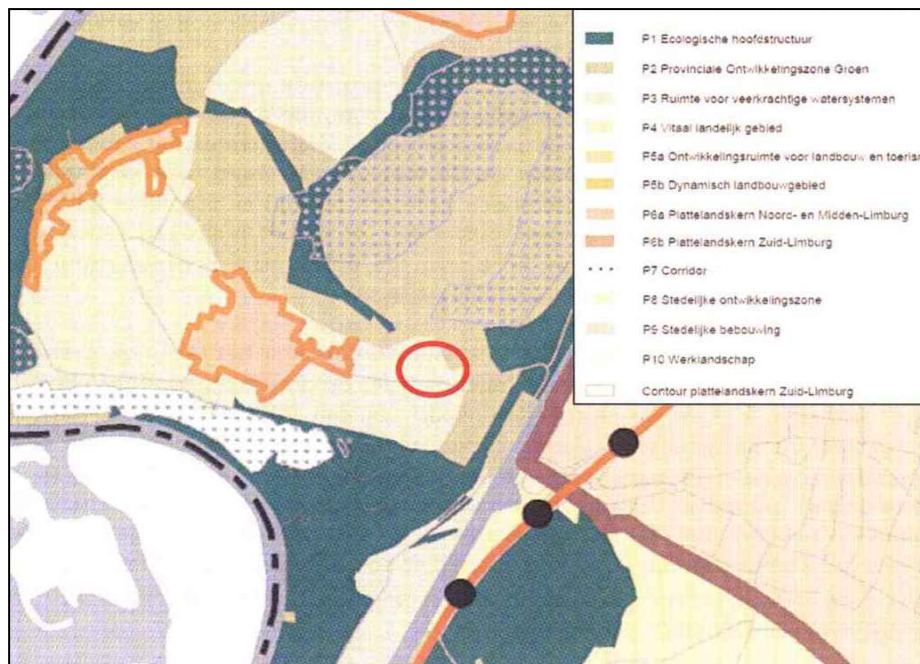
In de gebiedsgerichte aanpak uit het POL2006 worden voor het Limburgs grondgebied negen perspectieven, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden. Blijkens de perspectievenkaart van het POL2006 behoort het projectgebied tot perspectief 3 'Veerkrachtige watersystemen'. Dit perspectief heeft betrekking op de meer open delen van beekdal, winterbed van de Maas en steilere hellingen, voor zover deze geen deel uitmaken van EHS of POG.

De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. Lokaal komt ook niet-grondgebonden landbouw voor. Met name langs waterplassen, maar ook verspreid over het gebied P3 zijn veel toeristische voorzieningen aanwezig.

De ontwikkeling van functies in deze gebieden is mogelijk mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie in aanvulling op de perspectieven 1 en 2. De veerkrachtige watersystemen vormen een belangrijke continuïteit in het landschap zowel visueel-ruimtelijk als cultuurhistorisch, en bieden een goed houvast voor investeringen in landschapsontwikkeling.

Binnen de algemene randvoorwaarden zijn er nog steeds mogelijkheden voor ontwikkeling van vooral de grondgebonden landbouw en recreatie, alsmede goed gelegen niet-grondgebonden land- en tuinbouw. De verwevenheid van functies, kenmerkend voor deze gebieden, wordt zo behouden en versterkt. Deze verwevenheid van functies maakt dat binnen deze gebieden niet altijd de hoogste kwaliteitseisen ten aanzien van bodem en water aan de orde (kunnen) zijn.

Onderhavig project voorziet in het realiseren van recreatieappartementen, een bed & breakfast en in de aanleg van een parkeerterrein. De ontwikkelingen worden zorgvuldig ingepast en dragen bij aan een goede toeristisch-recreatieve structuur. Derhalve bestaan er vanuit het POL geen belemmeringen ten aanzien van de realisatie.



Uitsnede POL-kaart
'Perspectieven' met de
ligging van het
plangebied
(actualisatie 2011)

2.2.2 POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiële herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- 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 van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Op het gebied van recreatie en toerisme geeft de POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering geen nieuw beleid. Wel wordt vermeld dat op toeristische en recreatieve ontwikkelingen buiten de contour het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing is. Het plangebied is gelegen buiten de contour van Ohé, waarmee het Limburgs Kwaliteitsmenu dient te worden toegepast.

2.2.3 Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburg Kwaliteitsmenu is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd. De doelstelling is dan ook het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg. Op 12 januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

In het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn de bestaande provinciale instrumenten als VORM, Rood voor Groen, Ruimte voor Ruimte en BOM+, geïntegreerd en aangevuld met een aantal nieuwe instrumenten. Een belangrijke verandering hierbij is dat de verantwoordelijkheid en de uitvoering van het Kwaliteitsmenu waar mogelijk in handen van de gemeenten wordt gelegd.

De contouren blijven, ook met de introductie van het Limburgs Kwaliteitsmenu, van kracht. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied is het kwaliteitsmenu van toepassing in de perspectieven P2 en P3.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die met bebouwing gepaard gaan en extra ruimtebeslag leggen op het buitengebied.

Gezien de ligging buiten de contour van Ohé is het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing, in de vorm van de module 'Gebiedseigen recreatie en toerisme'. Deze module geldt zowel voor uitbreiding van bestaande en voor de vestiging van nieuwe toeristisch-recreatieve bedrijven. In het Limburgs Kwaliteitsmenu is geen module opgenomen ten aanzien van voormalige agrarische bedrijfslocaties (VAB's). De gemeente kan hierover wel zelf beleid vaststellen in een gemeentelijk kwaliteitsmenu.

De gemeente Maasgouw beschikt medio juli 2012 over een structuurvisie waarin het Limburgs Kwaliteitsmenu is verankerd. Aangezien onderhavig planvoornemen eerder is opgestart valt dit plan onder het overgangsrecht en is aldus nog voor onderhavig plan het LKM van toepassing.

Afweging Limburgs Kwaliteitsmenu

De bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing binnen het plangebied wordt grondig gerenoveerd. De meest noordelijk gelegen schuur wordt afgebroken en in hetzelfde volume herbouwd. Hiermee is er geen sprake van een uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag, waardoor de waarden van het buitengebied zouden worden aangetast. Voor de renovatie cq verbouw cq. nieuwbouw van de bebouwing in het plangebied (plangebied betreft een VAB-locatie) is dan ook geen compensatie noodzakelijk in de zin van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Ook terreinverharding valt onder de compensatieplicht van het Limburgs Kwaliteitsmenu. De nieuwe parkeerplaats in het plangebied zal echter niet worden verhard. Hierdoor blijft de groene en extensieve uitstraling behouden. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van de waarden van het buitengebied. Voor het aan te leggen parkeerterrein is het compensatiebeginsel dan ook eveneens niet aan de orde.

2.2.4 Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling deel I

In de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling deel I van de provincie Limburg is aangegeven dat op voormalige agrarische bedrijfslocaties (VAB) nieuwe economische dragers (zoals toeristisch-recreatieve bedrijven) kunnen worden gevestigd, mits:

- dit plaatsvindt in vrijkomende bebouwing. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt grondig gerenoveerd, danwel in hetzelfde volume herbouwd;
- de ontwikkeling bijdraagt aan de kwaliteit van het buitengebied. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De bestaande vervallen bebouwing wordt geheel gerenoveerd, waardoor de beeldkwaliteit in sterke mate verbeterd. Het aan te leggen parkeerterrein zal daarnaast landschappelijk worden ingepast, en de voortuin zal slechts als tuin worden gebruikt, waardoor de groene uitstraling behouden blijft;
- bestaande waarden niet worden aangetast. Aan deze voorwaarde wordt voldaan, zie het vorige punt;
- er geen belemmeringen zijn voor omliggende functies. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Zie ook paragraaf 4.2.5;
- de bouwmassa niet toeneemt. Aan deze voorwaarde wordt voldaan, aangezien de bestaande bebouwing wordt gerenoveerd, en daar waar sprake is van herbouw, gebeurt dat in hetzelfde bouwvolume.

Gezien het bovenstaande voldoet de herontwikkeling van het voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Dorpsstraat 73 aan het beleid van de provincie Limburg voor herinvulling van VAB locaties.

2.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Het POL-perspectief 'Ruimte voor veerkrachtige watersystemen' is mede is aangewezen voor bepaalde toeristisch-recreatieve bedrijvigheid. Belangrijke randvoorwaarden hierbij zijn de versterking van de landschappelijke kwaliteiten en versterking van het watersysteem. Hieraan wordt in het onderhavige plan voldaan.

Vanuit het POL bestaan er dan ook geen belemmeringen ten aanzien van de realisatie van de recreatieappartementen, de bed & breakfast, de bedrijfswoning en het parkeerterrein.

Vanuit het gehele provinciale beleid gelden dus geen belemmeringen voor bestemmingsplan 'Dorpsstraat 73 te Ohé en Laak'.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Algemeen

Per 1 januari 2007 vond in Midden-Limburg een gemeentelijke herindeling plaats, waarbij het aantal gemeenten is teruggebracht tot zeven: Echt-Susteren, Maasgouw, Roerdalen, Roermond, Leudal, Weert en Nederweert. De gemeenten en de provincie Limburg zijn in 2008 van start gegaan met een regionale gebiedsontwikkeling, met als doel om samen met private partijen de gewenste ontwikkelingen in Midden-Limburg vorm te geven. De uitkomst van deze gebiedsontwikkeling is de Regiovisie 2008-2028 'Het oog van midden Limburg' met een aantal onderliggende programmalijnen.

De regiovisie is te vertalen tot drie onontkoombare, concrete strategische keuzes:

- benutten en versterken regionale economie;
- versterking van de sociale structuur;
- verbetering van het vestigingsklimaat.

In de regiovisie Midden-Limburg van juni 2008 is de gebiedsvisie uitgewerkt in een achttal beleidsthema's. Dit zijn: Toerisme en Recreatie, Maasplassen, Natuurontwikkeling, Landschap en Ecologie, Landbouw, Bedrijvigheid, Wonen, Zorg en Mobiliteit. Vervolgens zijn deze thema's in het najaar van 2008 verdiept en verder uitgewerkt in de programmalijnen: Maasplassen, Ontwikkelingsas N280 Weert-Roermond, Wonen en Landbouw, Natuur en Recreatie.

Voor de gemeente Maasgouw zijn de programmalijnen 'Maasplassen' en 'Natuur en Recreatie' van belang.

2.3.2 Maasplassen

Volgens de regiovisie kan de recreatieve-toeristische sector in de Maasplassen uitgroeien tot een economisch sterke sector. Hierbij moet gezocht worden naar projecten die onderscheidend en innovatief zijn, die iets toevoegen aan het huidige aanbod en een nieuwe bron van bezoekersstromen weten aan te boren. Op het gebied van recreatief wonen aan of op het water hebben de Maasplassen potenties. Echter, deze nieuwe woningen mogen het ruimtelijk evenwicht in het gebied niet verstoren.

In de Regiovisie is aangegeven dat de verblijfsrecreatie onder druk staat. De belangstelling voor vaste (sta)caravanplaatsen en toeristische campings loopt terug. De regio kiest er niet voor om uitsluitend in te zetten op het realiseren van nieuwe kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie. Er wordt primair te gekozen voor kwaliteit en minder voor kwantiteit. In dit verband zou het goed zijn om ook de bestaande voorzieningen te 'upgraden'.

2.3.3 Natuur en recreatie

Ten aanzien van recreatie en toerisme is er een integrale ontwikkelingsstrategie opgesteld. Op hoofdlijnen ziet deze strategie er als volgt uit:

- verder ontwikkelen van de toeristische trekkers;
- ontwikkelen van routestructuren tussen de toeristische trekkers (via de TROM);
- ontwikkelen van product/markt-combinaties (via de TROM);
- promoten van Midden-Limburg als aantrekkelijke toeristische bestemming (via de TROM);

- versterken samenwerking met de burens (Brabant, België en Duitsland) (via de TROM);
- aantrekkelijk houden van het landschap via het landschapsontwikkelingsfonds.

2.3.4 Afweging regionaal beleid

In aansluiting op de programmalijn 'Maasplassen' voegt het initiatief kwaliteit toe aan het recreatieve aanbod. Zodoende wordt geprobeerd een nieuwe bron van bezoekersstromen aan te boren. Vanuit het regionaal beleid gelden derhalve geen belemmeringen voor de ontwikkelingen aan de Dorpsstraat 73, zijnde de ontwikkeling van maximaal 10 recreatie-appartementen, een Bed&Breakfast, een beheerderwoning en bijbehorende (parkeer)voorzieningen.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Cultuurtoeristisch Nota Maasgouw

De gemeente Maasgouw heeft begin 2010 de Cultuurtoeristisch Nota Maasgouw vastgesteld (LA-group, 29 januari 2010).

De cultuur-toeristisch-recreatieve nota begint met het formuleren van de missie en de visie op toerisme in de gemeente Maasgouw. Deze zijn vertaald naar ambitie, doelstellingen en doelgroepen van de gemeente. Vervolgens is onderzocht hoe de gemeente zich moet positioneren in de markt en welke ontwikkelingsrichtingen (thema's) hierbij passen. Ten slotte zijn er tien projecten (het projectenboek) beschreven die invulling geven aan de benoemde ontwikkelingsrichtingen. Het projectenboek is afgesloten met een totaaloverzicht van alle voorgestelde projecten, gekoppeld aan een aantal aspecten, zoals de tijd, de initiatiefnemers, de prioriteit en een indicatie van de kosten.

De ambitie die de gemeente formuleert is: "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 (a) de Maasplassen en het groene buitengebied dat met zijn infrastructuur en voorzieningen uitnodigt tot zowel actieve ontdekkingstochten als onthaasting en (b) haar drie historische kernen die bekend staan om hun interessante cultuurhistorie, waarvan Thorn ook vanwege zijn kleinschalige evenementen en de gezellige sfeer."

Op basis van de ambities van de gemeente zijn de volgende drie doelstellingen geformuleerd:

1. 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 evenementen aanbod voor de beoogde doelgroepen (binnen vijf à tien jaar). Het beleven van de cultuur(historie) in al haar facetten staat hierbij centraal;
2. het verhogen van het aantal verblijfstoeristen en een betere spreiding door het jaar heen;
3. het verhogen van het aantal dagbezoekers, gecombineerd met het langer vasthouden van deze bezoekers;

Op basis van de doelstellingen zijn een aantal ontwikkelingsrichtingen geformuleerd. De ontwikkelingsrichtingen zijn thema's waarlangs een gebied moet worden (her)ontwikkeld. Voor Maasgouw zijn een drietal thema's opgesteld die complementair aan elkaar zijn:

- in, op en aan de Maasplassen;
- cultuur buiten de muren;
- eiland in de Maas -onthaasten, natuur en cultuurhistorie.

Het voorliggende project sluit aan op de 3^e ontwikkelingsrichting. De realisatie van de appartementen zorgt ervoor dat er meer mensen in het gebied kunnen verblijven. Daarnaast komen de gasten van de familie Sangers voornamelijk naar het gebied om fietsend en wandelend de omgeving te verkennen. Door de toevoeging van de appartementen zullen meer recreanten de Maasplassen bezoeken.

2.4.2 Volkshuisvesting

Onderhavig planvoornemen voorziet in de bouw van een bedrijfswoning, 5 bed & Breakfastkamers en maximaal 10 recreatieappartementen. De gemeenteraad heeft op 16 december 2010 de Regionale Woonvisie Midden-Limburg Oost 2010-2014 vastgesteld. Hierin wordt als aandachtspunt genoemd de herstructurering in het buitengebied in relatie tot de afname van het aantal agrarische bedrijven in het buitengebied (voormalige agrarische bebouwing) met leegstand tot gevolg, waarvoor het toelaten van nieuwe economische dragers een oplossing kan zijn. Ingevolge de Regionale Woonvisie zijn voorts als uitgangspunten voor woningbouw gesteld: het spreiden van woningbouw over alle kernen in Maasgouw, inbreidingsplannen krijgen de voorkeur boven uitbreidingsplannen en individuele bouwplannen van burgers krijgen de voorkeur.

Bovenstaande visie van de gemeente Maasgouw is alleen van toepassing voor de bedrijfswoning en niet voor de Bed & Breakfastkamers en recreatieappartementen.

Kortom, het planvoornemen past binnen de woonvisie aangezien een oude vervallen agrarische bedrijfslocatie (VAB-locatie) wordt voorzien van een nieuwe kwalitatief-hoogstaande invulling (recreatiefunctie).

2.4.3 Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Stevol', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 15 augustus 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 23 februari 1995.

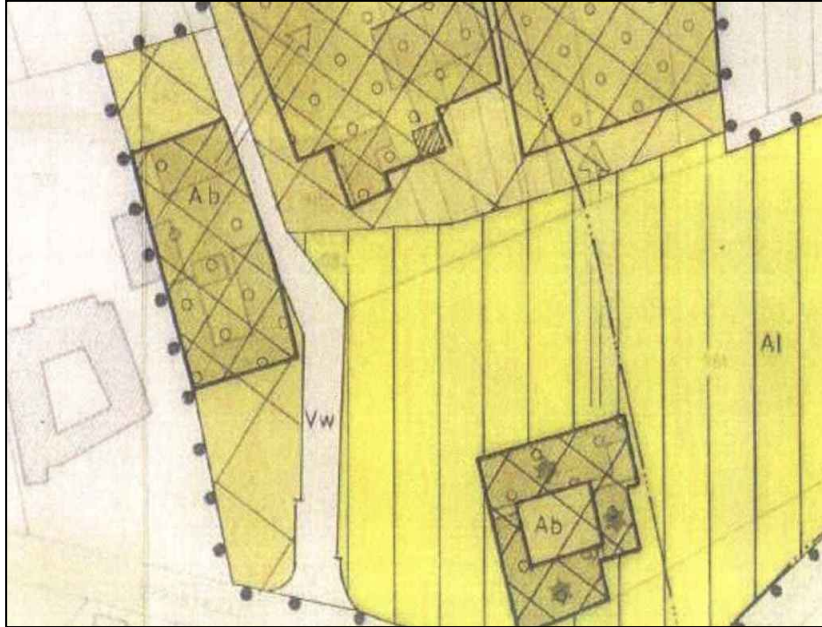
In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemmingen 'Agrarische bedrijfsdoeleinden (Ab)'.

De gronden bestemd als 'Agrarische bedrijfsdoeleinden (Ab)' zijn bestemd voor:

1. het uitoefenen van een agrarisch bedrijf op een agrarisch bouwperceel;
2. recreatief medegebruik;
3. het beperken van de effecten van overstromingen van de Maas.

Met betrekking tot recreatief medegebruik is aangegeven dat het medegebruik slechts wordt toegestaan in het kader van kamperen bij de boer.

De boerderij en omliggende gronden worden gebruikt ten behoeve van recreatieappartementen en kamers volgens de B&B formule met de daarbij behorende faciliteiten. Het recreatieve gebruik is de hoofdfunctie. Dientengevolge is er dus geen sprake van recreatief medegebruik. Derhalve past de voorgenomen ontwikkeling niet in de voorschriften die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Stevol'.



Uitsnede detailkaart
bestemmingsplan 'Stevol'

De gronden ter plekke van het nieuwe parkeerterrein zijn gelegen binnen het bestemmingsplan 'Ohé en Laak' zoals vastgesteld op 6 oktober 2011. Deze gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Hierbinnen is een parkeerterrein niet toegestaan. Derhalve voorziet onderhavig bestemmingsplan in de wijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden' naar 'Verkeer'.

2.4.4 Conclusie bestemmingsplan

De realisatie van het plan is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. De recreatieve functie is in strijd met de geldende voorschriften.

Doordat het recreatieve gebruik van de gronden het hoofdgebruik is, is er geen sprake van recreatief medegebruik. De verblijfrecreatie en het parkeerterrein passen dus niet in het vigerende bestemmingsplan.

Vanuit bestemmingsplan "Regeling Ruimte voor de Rivier" bestaan er geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

Derhalve is geconcludeerd dat er een bestemmingsplan herziening nodig is om de huidige en gewenste situatie juridisch-planologisch vast te leggen.

3 Planbeschrijving

Om het gewenste, toekomstige gebruik en de gewenste invulling van de gronden binnen het plangebied mogelijk te maken, dient dit geregeld te worden in een bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt kort de huidige situatie beschreven en wordt tevens een beschrijving gegeven van de toekomstige ontwikkeling.

3.1 Beschrijving plangebied

De planlocatie ligt in het oosten van het dorp Ohé en Laak, aan de rand van het dorp. De bebouwing bestaat uit lintbebouwing die in het verleden een voornamelijk agrarische functie had. Mede door de zand- en grindwinning in de directe omgeving zijn veel agrarische bedrijven verdwenen.



Luchtfoto van de omgeving van het plangebied met de globale ligging van het plangebied

Dorpsstraat 73 is gelegen op de hoek van de Dorpsstraat en de Wijdesteeg. Aan de voorzijde van de woningen op de hoek van deze twee wegen bevindt zich een grote open ruimte. De karakteristieke bebouwing en de groene uitstraling van de omgeving zorgen voor een bijzondere sfeer.

De bebouwing verkeert in een zeer slechte bouwtechnische staat. Van het oude, vervallen woonhuis is het dak grotendeels ingestort. Vanaf de Dorpsstraat is het oude, vervallen woonhuis nauwelijks te zien vanwege de begroeiing. De varkensstal op het noordelijkste gedeelte is ook in zeer slechte staat. Hieronder is een plattegrond van de huidige situatie opgenomen.

De overige gronden zijn in gebruik als hooiland en worden commercieel geëxploiteerd.



De huidige situatie

3.2 Planbeschrijving

Voorliggend plan behelst verschillende ontwikkelingen. De boerderij en de overige gebouwen wordt gerestaureerd/herbouwd en krijgen een nieuwe bestemming. Deze punten worden hieronder één voor één toegelicht.

Renovatie cq. ver-/nieuwbouw boerderijwoning

De oude en vervallen boerderijwoning wordt volledig gerenoveerd cq verbouwd cq. opnieuw gebouwd. In de nieuwe situatie zal de boerderijwoning weer dienst doen als bedrijfswoning.

Nieuwe functie schuren

Op het perceel zijn, zoals eerder beschreven, 3 landbouwschuren aanwezig. Twee van deze schuren, de melkvee- en de varkensstal, worden getransformeerd tot recreatieve (grondgebonden) appartementen. In totaal zullen er 10 appartementen en 5 bed and breakfast kamers worden gerealiseerd. In dezelfde schuren worden een gemeenschappelijke ruimte en een ontvangst- en ontbijtruimte (t.b.v. de bed and breakfast) gerealiseerd.

3.2.1 **Transformatie bebouwing Dorpsstraat 73 Ohé en Laak**

Het vervallen agrarisch complex aan de Dorpsstraat wordt gerenoveerd en krijgt een nieuwe, recreatieve functie. Zo wordt o.a. het woonhuis gerenoveerd/herbouwd, worden in een deel van de stallen 8 à 10 vakantie-appartementen gemaakt, worden 5 bed en breakfast kamers met gemeenschappelijke ruimte gecreëerd en een ruimte voor de opslag van materialen en machines ten behoeve van het onderhoud gecreëerd. De voorste gevels van de oude boerderij zijn het meest authentiek qua bebouwingsbeeld en zullen door gebruik van authentieke elementen en bouwmaterialen behouden blijven.

De gevel van het oude woongedeelte zal qua vorm en dimensionering van de ramen (staande ramen) een opener beeld geven dan de meer gesloten, karakteristieke gevel van het gebouw op de hoek van de Dorpsstraat en Wijdesteeg. Hier zullen kleinere raamopeningen toegepast worden (noodzakelijk voor voldoende daglichttoetreding).

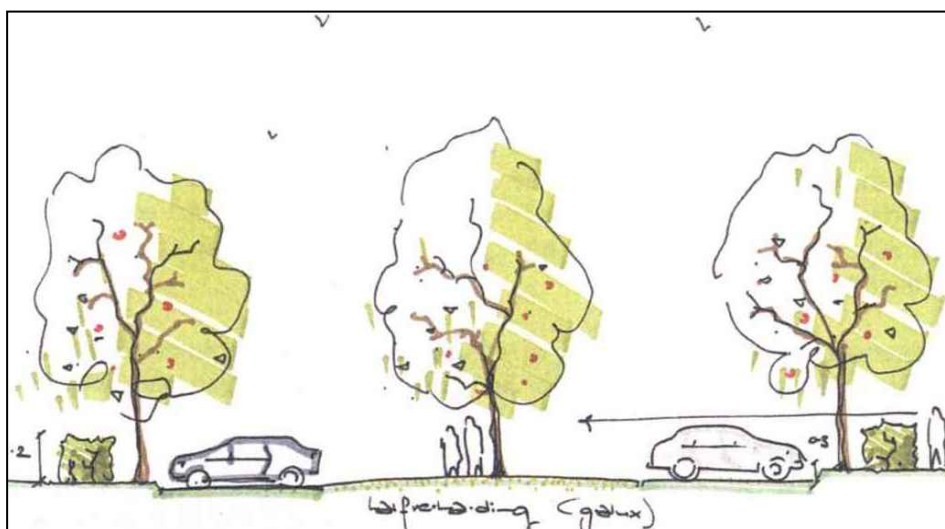
De grondige renovatie cq verbouw cq. nieuwbouw levert een positieve bijdrage aan de uitstraling van het dorpslint, maar brengt ook een grotere parkeerdruk met zich mee. De recreanten moeten immers hun auto ergens kwijt. De grote voortuin aan de Dorpsstraat is niet geschikt om in te richten als parkeerplaats omdat dit afbreuk doet aan het karakteristieke dorpsbeeld van Ohé en Laak. Er moet dus elders een oplossing gezocht worden, zonder dat daardoor weer afbreuk wordt gedaan het landschap.

3.2.2 Ligging

Ohé en Laak ligt in het rivierdal van de Maas; de meest invloedrijke factor op de landschapsvorming in de regio. De rivier heeft haar loop in het verleden constant verlegd door het kantelen van Nederland van zuidoost naar noordwest, de trans- en regressieperioden van de zee, ijstijden en de hiermee samenhangende sedimentatiepatronen. Hierdoor zijn in het landschap oude rivierarmen en steilranden te zien. Afzettingen in de ondergrond geven aan waar de Maas hard of langzaam stroomde. De vruchtbare gronden die uit fluviaat sedimentatie ontstonden liggen ten grondslag aan de hoogstamboomgaarden die karakteristiek zijn voor het rivierenlandschap en aan de grind- en zandwinning. Het landschap is door het laatste ingrijpend veranderd. De agrarische gronden met historische verkaveling en steilranden ten noorden van de projectlocatie hebben plaatsgemaakt voor een grote plas; het dorp ligt als het ware op een schiereiland tussen de Maas en de kunstmatige plassen. De aanwezigheid van het water, de karakteristieke architectuur en fraaie oude boomgaarden maken dit een aantrekkelijk landschap voor recreanten.

3.2.3 Inpassing

De landschappelijke inpassing richt zich hoofdzakelijk op de randen van het perceel en de uitstraling naar buiten toe. In het Landschapskader Noord- en Midden Limburg wordt voor de projectlocatie het openhouden van het landschap, het stimuleren van erfbeplantingen en het versterken van groenstructuren als ambitie gegeven. Passende landschapselementen voor het rivierdallandschap zijn bosjes < 5 hectare, hoogstamboomgaarden, bloemrijk gras- en hooiland, houtwallen en singels, bomenrijen en lanen, knotbomen, natuurvriendelijke oevers, heggen en poelen.



Doorsnede
parkeerterrain

Het parkeerterrein voor de auto's van bezoekers van de Sangershoeve komt ten noorden van de voormalige agrarische opstallen en de erfonsluiting van Dorpsstraat 71 te liggen. Het terrein is reeds enigszins verdiept (- 0,3 meter) en zal worden omzoomd door beukenhagen van 1, 2 meter hoog. De grondwaterstand is bijzonder laag, (de hoogste grondwaterstand ligt lager dan 0,8 meter beneden maaiveld, de laagste lager dan 1,20 meter); hierdoor is er geen risico voor wateroverlast. De hagen zorgen met de lage ligging van het terrein dat de auto's uit het zicht staan. Het terrein zal niet worden verhard waardoor de groene en extensieve uitstraling blijft behouden. Rondom komen hoogstambomen zodat het beeld aansluit bij de boomgaarden in de omgeving. De bomen komen circa 12 meter uit elkaar te staan en zullen op circa 2,5 meter van de haag af komen te staan.

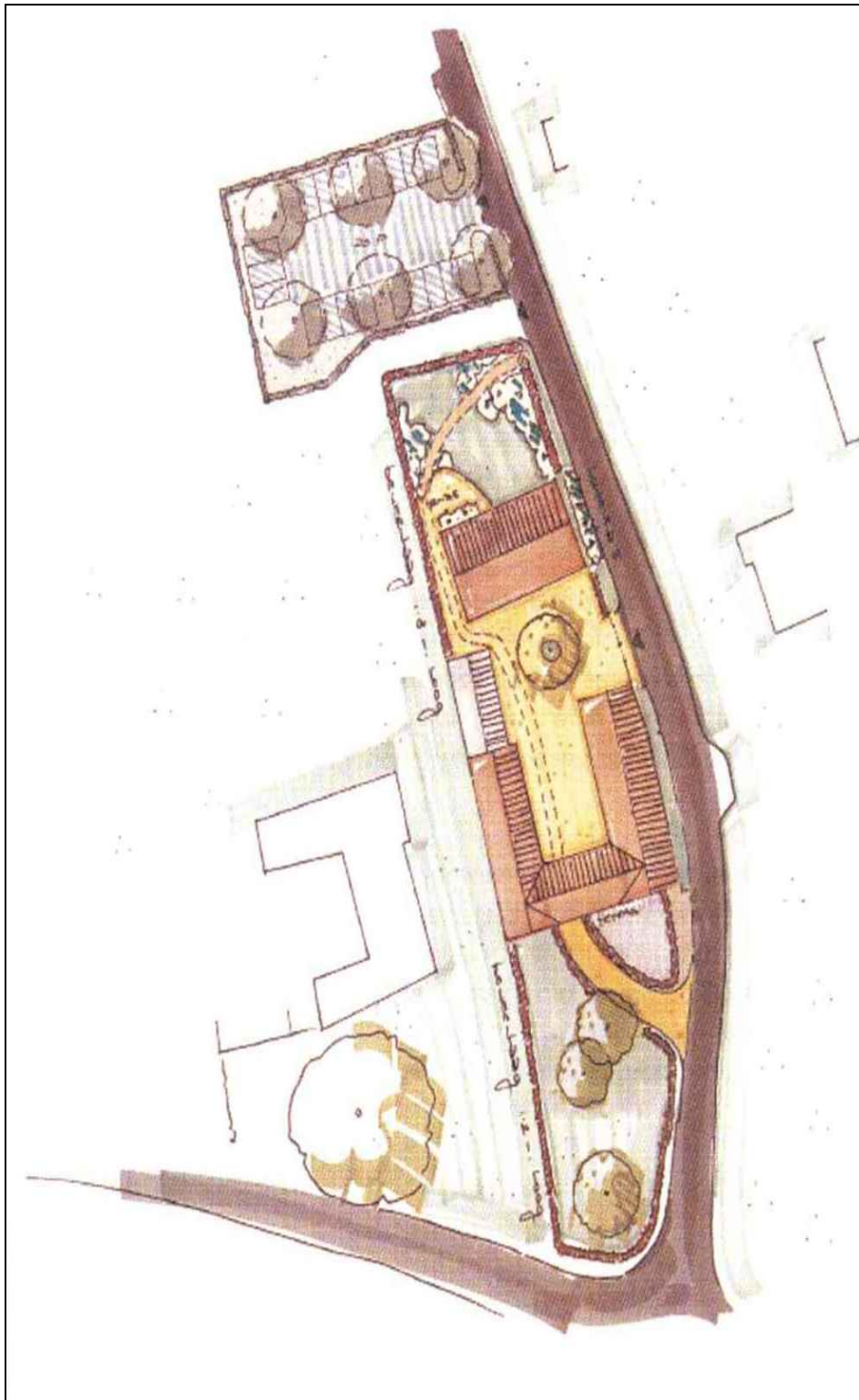
De voor- en achtertuin van Dorpsstraat 73 worden omzoomd door beukenhagen, langs de achtertuin 1,8 meter hoog om privacy te garanderen, langs de voortuin maximaal 1,2 meter hoog. Op deze wijze wordt aansluiting gezocht bij het bestaande beeld aan de Dorpsstraat met grote grasvlakken als voortuin met daarin enkele solitaire bomen. De voortuin kan ook meer als siertuin worden ingericht met heesters en vaste planten, zolang het zicht op de bebouwing maar niet wordt weggenomen. Grasland wordt bij voorkeur ingezaaid met een mengsel van kruiden en verwilderingsbollen zoals sneeuwkllokje en narcis.

Aan de voorzijde van de boerderij komt de receptie met een terras op het zuiden, ten behoeve van de gasten uit de appartementen en de bed and breakfast. Het terras wordt omgeven door karakteristieke agrarische sierbeplanting zoals Hortensia en Boerenjasmijn. Tussen de bebouwing en de Wijde Steeg worden ook Hortensia's aangeplant om een geleidelijker overgang tussen weg en gevel te creëren.

De gasten kunnen middels het aan te leggen pad over het eigen terrein naar het parkeerterrein aan de achterzijde van het perceel lopen. Alleen ter plaatse van de inrit van de burens behoeft men over de openbare weg te lopen. In de haag zal aansluitend aan de inrit van de burens een opening blijven ten behoeve de gasten. Voor voetgangers ontstaan dan ook geen gevaarlijke situaties.

3.2.4 Conclusie

Door de renovatie cq verbouw cq. nieuwbouw van Dorpsstraat 73, en de herinrichting van de tuinen wordt het dorpsbeeld van Ohé en Laak versterkt en worden karakteristieke en cultuurhistorische structuren behouden en beleefbaar gemaakt. Door de aanwezigheid van de kersenbomen en de omzoming met beuken heeft het parkeerterrein de verschijningsvorm van een hoogstamboomgaard. Hierdoor worden de auto's uit het zicht genomen en wordt het parkeerterrein één met het landschap. Op de volgende pagina is een afbeelding van het inpassingsplan opgenomen.



Schets
landschappelijke
inpassing

3.3 Ruimtelijke effecten op de korte en (middel-)lange termijn

Als gevolg van de ontwikkelingen verandert het aanzicht van het oude boerderijcomplex. Door de renovatie/herbouw krijgt het een kwalitatieve impuls. Functioneel passen de ontwikkelingen in de omgeving.

Ruimtelijk en stedenbouwkundig passen de ontwikkelingen ook in het gebied. De oude, vervallen woning wordt gerestaureerd/herbouwd en ook de schuren worden opgeknapt. Alleen de meest noordelijk gelegen schuur zal worden afgebroken en zal worden herbouwd.

Om voldoende parkeergelegenheid te creëren voor de bezoekers van de appartementen wordt er een parkeerterrein gerealiseerd, ten noorden van de opstallen. Door middel van lage beukenhagen en door de aanplant van hoogstamfruitbomen (Kers) en door een verdiepte ligging worden deze landschappelijk ingepast, waardoor de parkeerplaatsen vrijwel onzichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

Er kan derhalve worden geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling, zowel in functioneel als ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht, aansluit bij de bestaande waarden in de omgeving. Er zullen derhalve ruimtelijk gezien geen zwaarwegende negatieve effecten voor de omgeving optreden.

4 Onderzoek

Bij de toekenning van de nieuwe bestemmingen aan gronden binnen het plangebied dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor alle locaties wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingrepen voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortgekomen bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht. Per paragraaf wordt de achtergrond uiteengezet, waarna puntsgewijs per locatie wordt aangegeven wat de onderzoeksresultaten en / of conclusies zijn.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Naast het toetsen van een bestemmingsplan aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient de economische uitvoerbaarheid van het voornemen ook getoetst te worden. Door middel van een overeenkomst zal worden vastgelegd, dat de initiatiefnemer zorg draagt voor de realisering van het bouwplan, het parkeerterrein, de landschappelijke inpassing en de daarmee gepaard gaande kosten.

Alle te maken kosten worden door initiatiefnemer gedragen. Het verplichte kostenverhaal is tussen initiatiefnemer en de gemeente vastgelegd in een zogenoemde “akkoordverklaring kosten (tevens zijnde een exploitatieovereenkomst)”. Een en ander conform artikel 6.12, lid 2, sub a Wet ruimtelijke ordening. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Ook zal conform artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening tussen initiatiefnemer en de gemeente een verhaals-/planschadeovereenkomst worden gesloten. Toegekende verzoeken om tegemoetkoming in schade als gevolg van de planologische wijziging kunnen verhaald worden op de initiatiefnemer van het plan. Voor de gemeente zijn er daarom geen kosten aan het plan verbonden.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

Achtergrond

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van een nieuw bestemmingsplan, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie. Bij functiewijziging dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Vanwege de voorgestane functiewijziging en daarmee samenhangende bestemmingswijziging, dient te worden vastgesteld of de bodemkwaliteit hiervoor geschikt is. Milieutechnisch adviesbureau Heel bv heeft op aangeven van de gemeente een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 en een asbestonderzoek (zie **bijlage 1**) op de planlocatie uitgevoerd.

In het rapport wordt het volgende geconcludeerd:

- in de opgeboorde grond zijn plaatselijk bijmengingen aan puin, kooltjes en/of asfalt waargenomen;
- in de opgeboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- er heeft grondwateronderzoek plaatsgevonden;
- in de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, kobalt, lood zink en/of minerale olie aangetoond. In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan kobalt en zink aangetoond;
- de bovengrond ter plaatse van MM1 en MM2 voldoet aan de bodemfunctieklassen wonen. De bovengrond ter plaatse van MM3 voldoet aan de bodemfunctieklassen industrie. De ondergrond voldoet aan de achtergrondwaarde;

Indicatieve toetsing hergebruiksmogelijkheden

Als bij graafwerkzaamheden grond wordt afgevoerd, voldoet de bovengrond ter plaatse van boorpunt MM1 aan de bodemkwaliteitsklasse wonen en komt mogelijk in aanmerking voor hergebruik als zodanig. De bovengrond ter plaatse van boorpunt MM2 en boorpunt MM3 voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse industrie en komt mogelijk in aanmerking voor hergebruik als zodanig. De ondergrond voldoet aan de achtergrondwaarde en komt mogelijk in aanmerking voor hergebruik als zodanig.

Asbestonderzoek in bodem

Tijdens het veldwerk is in het bodemmateriaal afkomstig uit de proefgaten zintuiglijk geen asbest waargenomen. Er heeft geen analyse plaatsgevonden van de fijne fractie.

Conclusies

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek kan worden geconcludeerd, dat er milieuhygiënisch geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bouwplannen op de onderzoekslocatie. Indien bij de realisatie van de bouw grond vrijkomt, wordt geadviseerd deze ter plaatse te herverwerken.

Het integrale onderzoeksrapport is als bijlage in dit document opgenomen.

4.2.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. In casu is enkel sprake van geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai.

Ten aanzien van alle wegen geldt een geluidzone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De geluidzone van wegen strekt aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de weg). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan kan een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd worden om het bouwplan alsnog mogelijk te maken.

De recreatieappartementen en de B&B zijn geen geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. De bedrijfswoning is daarentegen wel een geluid gevoelig object. Derhalve is een akoestisch onderzoek (gevelbelasting berekening) uitgevoerd. In dit onderzoek zijn de navolgende uitgangspunten gehanteerd.

De verkeersgegevens (prognose 2020) met betrekking tot de Dorpsstraat, Prior Gielenstraat en de Wijde steeg zijn afkomstig uit het verkeersmodel van de gemeente Maasgouw. In verband met de bevolkingskrimp wordt geen rekening gehouden met autonome groei.

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzones (200 meter) van de Dorpsstraat, Prior Gielenstraat en de Wijde Steeg. Deze wegen hebben allemaal maximaal 2 rijstroken.

Op deze wegen geldt een snelheidsregime van 50 km/u. Krachtens artikel 3.6 van het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006 mag het berekende resultaat derhalve met 5 dB worden verminderd alvorens de toetsing aan de grenswaarde plaatsvindt.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de berekende geluidbelasting op de bedrijfswoning ten gevolge van de Dorpsstraat, Prior Gielenstraat en Wijde Steeg in het jaar 2023, 10 jaar na realisatie van het plan voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting op de bedrijfswoning maximaal 53 dB bedraagt. Als gevolg van deze waarde zou in een eventueel vervolgonderzoek naar de gevelwering voorstellen worden gedaan om het binnen niveau van 33 dB te garanderen. Conform het Bouwbesluit geldt voor gevels een minimale geluidwering van 20 dB. Geconcludeerd kan worden dat een aanvullende berekening van de karakteristieke geluidwering van de gevel niet noodzakelijk is. De binnenwaarde van 33 dB is gewaarborgd. Het akoestisch onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 3**.

De appartementen en B&B zijn geen geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In het akoestisch onderzoek is de gevelbelasting op de appartementen en de B&B echter ook inzichtelijk gemaakt om te bepalen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Gebleken is dat de geluidbelasting op de appartementen en B&B ten gevolge van de Dorpsstraat en de Prior Gielenstraat in het jaar 2023, 10 jaar na realisatie van het plan voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ten gevolge van de Wijde Steeg bedraagt de geluidbelasting maximaal 55 dB. Voor een nieuwe woning gelegen in een stedelijk gebied bedraagt de maximaal te ontheffen waarde 63 dB. Hieruit kan geconcludeerd worden dat in de appartementen en B&B sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Op basis van vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect geluid geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Achtergrond

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

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) 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.

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

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

Voor woningen en kantoren gelden de volgende getalsmatige grenzen:

Tabel 1: de getalsmatige grenzen uit het Besluit NIBM

	<i>Minimaal 1 ontsluitingsweg 3%-norm</i>	<i>Minimaal 2 ontsluitingswegen 3%-norm</i>
<i>Woningen (maximaal)</i>	1.500	3.000
<i>Kantoren (maximaal)</i>	100.000 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt er niet voorzien in meerdere woningen en/of kantoren. Er kan derhalve geconcludeerd worden dat realisatie van de recreatieappartementen, bedrijfswoning en bed & breakfast nauwelijks invloed heeft op de luchtkwaliteit. De 3% NIBM-grens wordt niet overschreden.

De realisatie van de ontwikkelingen draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er derhalve geen belemmeringen voor de geplande ontwikkelingen.

4.2.4 Externe Veiligheid

Achtergrond

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen² (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen³ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10-6 contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1.500 m², ziekenhuizen, hotels, restaurants⁴. De voorgenomen bouw de recreatieappartementen en de bed & breakfast onder de categorie beperkt kwetsbare objecten en dienen derhalve getoetst te worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

2 Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden.

3 Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

4 Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten

Binnen het plangebied komen geen objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid. Volgens de risicokaart van de provincie Limburg is de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting 'H.M. Geurts Beheer BV', gelegen aan de Zuiderpoort 12 te Echt, ten oosten van het plangebied. Het betreft hier een bedrijf met een LPG-vulpunt met een maximale plaatsgebonden risicocontour van 35 meter. De inrichting is gelegen op een afstand van meer dan 1.450 meter van het meest oostelijke deel van het plangebied. De genoemde risicocontour reikt derhalve niet tot aan het plangebied.

Wegverkeer

Op ca. 700 meter van het plangebied is de Rijksweg A2 gelegen. Over deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is op dit moment gebaseerd op de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (NRVGS). Met de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (CRNVGS) wordt dit beleid verder geoperationaliseerd en verduidelijkt.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen houdt het beleid in dat ruimtelijke plannen moeten worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) én de oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR).

Voor het PR geldt dat er binnen de risicocontour van 10⁻⁶ geen kwetsbare objecten kunnen worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde.

In lijn met de circulaire RNVGS gelden er in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

Spoor

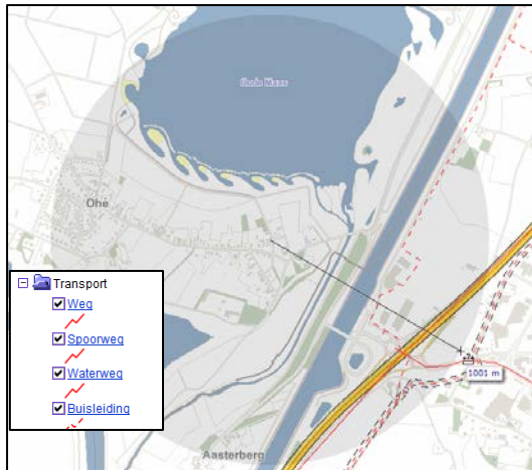
In een straal van circa 2 kilometer rondom het plangebied zijn geen spoorlijnen gesitueerd. Derhalve bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van de externe veiligheid als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor.

Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10⁻⁶ per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).



Uitsnede risicokaart Limburg

Op ca. 550 meter van het plangebied ligt een buisleiding van de Nederlandse Gasunie NV. Op ca. 900 meter van het plangebied ligt een buisleiding van Petrolchemical Pipeline Services BV gelegen. Deze buisleiding heeft een PRcontour van 12 meter.

De invloedsgebieden van deze leidingen liggen niet over het plangebied. Er bestaan voor onderhavige planontwikkeling geen belemmeringen als gevolg van buisleidingen.

Het Julianakanaal is gelegen op ca. 420 meter.

Door de ligging van het plangebied t.o.v. buiten de PR-contour en het plasbrandaandachtsgebied (25 meter) vormt de aanwezigheid van het Julianakanaal geen belemmering.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.2.5 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Het is algemeen gebruik om voor het aspect milieu te zoneren op basis van richtafstanden. Deze richtafstanden kunnen worden ontleend aan de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG-brochure) van 2009.

De beoogde recreatie-appartementen en de B&B zijn niet specifiek in de VNG-brochure verwoord. Derhalve is aangesloten bij een vergelijkbare categorie bedrijven. In onderhavige situatie wordt aangesloten bij de categorie hotels en pensions (SBI-5510). Voor deze categorie geldt volgens de VNG-brochure een afstand van 10 meter tussen de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de gevel van een woning.

De afstand van de grens van het plangebied tot aan de gevel van de woning gelegen aan de Dorpsstraat 71 bedraagt 10,6 meter. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat aan de westzijde van het plangebied de bedrijfswoning (privé) gesitueerd is. Deze woning zorgt eveneens voor een afschermdende werking.

Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen functies aanwezig die het woon- en leefklimaat negatief kunnen beïnvloeden.



Afstanden milieuzonering inpassing

Op basis van vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.3 Archeologie

Achtergrond

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van deze wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen.
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening toetst de provincie Limburg niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen. De provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart. Indien de gemeente deze niet heeft is het provinciale beleid vigerend.

Op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Maasgouw heeft het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Het is echter ook in een zogenoemd AMK-gebied gelegen, hetgeen betekent dat er een onderzoeksplicht geldt bij een bodemverstoring van >100m² en dieper dan 30 cm. Ten aanzien van de renovatie/her-/nieuwbouw geldt deze onderzoeksverplichting niet, op voorwaarde dat de werkzaamheden zich beperken tot de contouren van de oudbouw (incl. erf).

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk aangezien er wordt gebouwd ter plekke van de oudbouw. Desalniettemin blijft er een meldingsplicht bestaan, indien er archeologische resten worden aangetroffen.

4.3.1 Cultuurhistorie

Op de archeologische verwachtingskaart van de provincie Limburg zijn ook monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten opgenomen. In de nabijheid van het plangebied is één Rijksmonument gesitueerd.

In de volgende tabel is deze kort omschreven.

Tabel 2: Monumenten in en om het plangebied

<i>Adres</i>	<i>Beschrijving</i>	<i>Afstand tot bebouwing</i>
Prior Gielenstraat 1 en 3	boerderij van het hoftype uit 1788	45 meter

Door de renovatie c.q. herbouw cq. nieuwbouw treedt geen toename op van de bebouwingsmassa. Wel zal het straatbeeld sterk verbeteren. Gezien de afstand van circa 45 meter van de gevel van het Rijksmonument Prior Gielenstraat 1 en 3 tot de gevel van Dorpsstraat 73 zullen de beeldkwalitatieve en bouwkundige waarden van het betrokken monument niet worden aangetast.

Derhalve bestaan er vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen voor de onderhavige ontwikkelingen.

4.4 Natuur en landschap

Blijkens de kaart "Groene waarden" van het POL 2006 (actualisatie 2008) komen in het plangebied geen bijzondere natuurlijke en/of landschappelijke waarden voor. Ten zuiden van het plangebied ligt een ecologische verbingszone. Ten oosten van het plangebied, langs de Oude Maas, ligt een zone voor nieuwe natuur.

4.4.1 Inpassing

De landschappelijke inpassing richt zich hoofdzakelijk op de randen van het perceel en de uitstraling naar buiten toe. In het Landschapskader Noord- en Midden Limburg wordt voor de projectlocatie het openhouden van het landschap, het stimuleren van erfbepantingen en het versterken van groenstructuren als ambitie gegeven. Passende landschapselementen voor het rivierdallandschap zijn bosjes < 5 hectare, hoogstamboomgaarden, bloemrijk gras- en hooiland, houtwallen en singels, bomenrijen en lanen, knotbomen, natuurvriendelijke oevers, heggen en poelen.

Het parkeerterrein voor de auto's van bezoekers van de Sangershoeve komt ten noorden van de voormalige agrarische opstallen en de erfontsluiting van Dorpsstraat 71 te liggen. Het terrein is enigszins verdiept (- 0,3 meter) en zal worden omzoomd door hagen van 1,2 meter hoog. De grondwaterstand is bijzonder laag, (de hoogste grondwaterstand ligt lager dan 0,8 meter beneden maaiveld, de laagste lager dan 1,20 meter) hierdoor is er geen risico voor wateroverlast. De hagen zorgen met de lage ligging van het terrein dat de auto's uit het zich staan. Het terrein wordt niet verhard waardoor de groene en extensieve uitstraling behouden blijft.

Rondom komen hoogstambomen (Kers) zodat het beeld aansluit bij de boomgaarden in de omgeving. De bomen komen circa 12 meter uit elkaar te staan.

De voor- en achtertuin van Dorpsstraat 73 worden omzoomd door beukenhagen, langs de achtertuin 1,8 meter hoog om privacy te garanderen, langs de voortuin maximaal 1,2 meter hoog. Op deze wijze wordt aansluiting gezocht bij het bestaande beeld aan de Dorpsstraat met grote grasvlakken als voortuin met daarin enkele solitaire bomen. De voortuin kan ook meer als siertuin worden ingericht met heesters en vaste planten, zolang het zicht op de bebouwing maar niet wordt weggenomen. Grasland wordt bij voorkeur ingezaaid met een mengsel van kruiden en verwilderingbollen zoals sneeuwkllokje en narcis.

Aan de voorzijde van de boerderij komt de receptie met een terras op het zuiden. Het terras wordt omgeven door karakteristieke agrarische sierbepanting zoals Hortensia en Boerenjasmijn. Tussen de bebouwing en de Wijde Steeg worden ook Hortensia's aangeplant om een geleidelijker overgang tussen weg en gevel te creëren.

4.5 Flora en fauna

Voor het plangebied is een natuuronderzoek uitgevoerd door BRO (Natuurtoets en mitigatieplan Dorpsstraat 73, Ohé en Laak, 210x00212.064843_1, 29 maart 2011). Hierbij is de waarde van de initiatieflocatie bepaald voor beschermde soorten binnen de Flora- en faunawet. Er is een beoordeling gemaakt wat de effecten van de ingreep zijn op beschermde soorten, en er is aangegeven welke maatregelen nodig zijn om de ontwikkeling te realiseren met inachtneming van de Flora- en faunawet. Hiertoe is een bronnenonderzoek en een verkennend veldbezoek uitgevoerd.

Op 9 maart 2011 is een eenmalig veldbezoek gebracht aan het gebied, waarbij het plangebied vlakdekkend is onderzocht. Het doel van dit bezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, het grondgebruik en de mogelijke natuurwaarden binnen het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht; de te renoveren bebouwing is van de binnenzijde en buitenzijde geïnspecteerd. Hierbij is specifiek gelet op voor gebouwbewonende diersoorten toegankelijke ruimten zoals ruimten achter (gevel)betimmeringen, donkere ruimten en op geschikte invliegopeningen naar spouwen etc. Tevens is de aanwezige muurvegetatie in kaart gebracht. Het onderzochte gebied omvat het in afbeelding 1 aangegeven plangebied en de directe omgeving daarvan. Tijdens het veldbezoek was het zwaar bewolkt en 10 graden Celsius.

Daarnaast is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevensbronnen, zoals de provinciale natuurgegevens en algemene verspreidingsatlassen. Ook de eigenaar van het plangebied heeft persoonlijke waarnemingen verstrekt. Er zijn geen gegevens van het betreffende km-hok aangekocht bij Natuurloket omdat het plangebied maar een zeer klein deel uitmaakt van het km-hok. Bovendien is op basis van het veldbezoek reeds een afdoende beeld verkregen van de natuurwaarden in het plangebied. Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied een groeiplaats aanwezig is van de beschermde soort Steenbreekvaren. Door uitvoering van het mitigatieplan zoals beschreven in hoofdstuk 5 van het rapport kan het plan worden uitgevoerd zonder overtreding van de Flora- en faunawet.

Daarnaast is aan te bevelen om de klimopbegroeiing tegen de noordelijke schuur te verwijderen in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode half maart-half juli. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de begroeiing te controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep. Een ontheffing voor vogels is in dit geval niet nodig.

Het integrale onderzoeksrapport is als **bijlage 2** bij dit document opgenomen.

4.6 Waterhuishouding

4.6.1 Beleidskader

Op 22 december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die tevens met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

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

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

4.6.2 Kenmerken van het watersysteem

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

Grondwater

Het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone 'Roerdalslenk, zone II'. Voor dit grondwaterbeschermingsgebied heeft geen aparte regeling in het bestemmingsplan opgenomen te worden omdat dit via de Provinciale Milieuvordering het verrichten van bepaalde handelingen reeds aan beperkingen is onderworpen. Ook heeft de ontwikkeling geen negatieve effecten op de kwaliteit van de diepe grondwatervoorkomens.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlakte water gesitueerd. Wel liggen er op korte afstand enkele plassen (met name Molenplas), een kanaal (Julianakanaal) en een beek (Oude Maas).

Circa 430 meter ten oosten van het plangebied ligt het Juliana Kanaal. Circa 190 meter ten noorden van het plangebied ligt de Molenplas en ten zuidwesten ligt de Lakerweerd op circa 530 meter afstand. Ten zuidoosten van de planlocatie ligt de Oude Maas op circa 300 meter afstand.

Het nieuwe bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de gebruiks- en de belevingswaarde van dit oppervlakte water.

Ecosystemen

In het plangebied zijn geen natte natuurgebieden aanwezig.

Afvalwater

Het afvalwater van de recreatieappartementen en de bedrijfswoning wordt middels één (huis)verzamelleiding afgevoerd middels het gemeentelijke rioleringsstelsel. Hiertoe zal in de Dorpsstraat een nieuwe huisaansluiting worden gerealiseerd. De parkeerplaatsen produceren geen afvalwater.

Hemelwater

Het afstromend hemelwater wordt niet geloosd op de gemeentelijke riolering, maar zal ter plaatse infiltreren. De nieuwe parkeerplaatsen worden niet verhard. Door deze parkeervorm kan het regenwater goed infiltreren in de bodem. De centrale plaats tussen de bebouwingselementen is thans voorzien van betonverhardingen. In de beoogde situatie zullen deze verhardingen worden vervangen door kinderhoofdjes. De omvang van deze verhardingen verandert niet. In tegenstelling tot bij betonverhardingen kan bij bestrating van kinderhoofdjes wel enig hemelwater wegzakken in de open ruimten tussen de stenen. Dit is licht positief voor de waterhuishouding.

In de gewenste situatie wordt het hemelwater wordt geïnfiltreerd door een grindput te graven van 4x 4 meter die reikt tot de onderkant van de aanwezige leemlaag (op 3 meter diepte). Onder de leemlaag bevindt zich grind. De grondwaterstand is circa 5 m –mv. De infiltratieput zal worden gevuld met grof grind. Dit is een beproefde methode die in de directe omgeving van het plangebied blijkt te werken.

Een bui van $t=25$ (35 mm in 45 min.) zal middels deze put volledig kunnen worden geborgen. Middels de put kan de grindlaag, die zich over de gehele omgeving uitstrekt, worden bereikt. Door de lage grondwaterstand, door de aanwezige ruimte tussen de grindkorrels en door de zeer grote bergingscapaciteit in het totale grindpakket zal het afstromend hemelwater bij een bui van $t=25$ altijd kunnen infiltreren.

Een bui van $t=100$ (45 mm in 30 min.) zal, voor zover niet dit niet kan worden opgevangen door infiltratie in de grindput, kunnen afstromen naar de verdiepte parkeerplaats. Overlast voor derden wordt dan ook niet voorzien.

Overleg waterbeheerder

Gezien de ligging van een deel van het plangebied in het waterbergend rivierbed dient overleg te worden gevoerd met Rijkswaterstaat.

4.6.3 Conclusie

Bij de realisatie van de parkeerplaatsen worden geen knelpunten verwacht met betrekking tot grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Er zijn derhalve geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

4.7 Verkeer en parkeren

4.7.1 Verkeersstructuur

De ontsluiting van de recreatieappartementen en de B&B verloopt via De Wijdesteeg. Middels de Wijdesteeg zijn de Dorpsstraat en de Prior Gielenstraat bereikbaar. Deze wegen verbinden de kern Ohé en Laak met de kern Echt. Ook kan men vanaf de Prior Gielenstraat de A2 bereiken.

Er wordt parkeergelegenheid gerealiseerd voor maximaal 20 auto's (parkeerplaatsen). De Wijdesteeg kan deze toename aan. Verkeerskundig levert dit geen problemen op voor onderhavig planvoornemen.

4.7.2 Parkeren

Voor de bezoekers van de recreatieappartementen wordt in het noordelijke deel van het plangebied parkeergelegenheid gerealiseerd. Er worden in totaal 20 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze worden middels een verdiepte ligging, en door de aanplant van hagen en hoogstamfruitbomen in het landschap ingepast.

4.8 Leidingen en infrastructuur

Ten westen van de boerderij loopt een hoogspanningsleiding. Het gaat hierbij om de 150/380 kV-hoogspanningslijn Maasbracht-Graetheide, die is belast met een zakelijk recht. Deze 'belaste strook' wordt begrensd door zijden op 29,00 meter ter weerszijden van de hartlijn van de hoogspanningslijn (totale breedte 58,00 meter). Deze leiding is op circa 270 meter van het plangebied gesitueerd en vormt vanwege deze afstand geen belemmering voor de ontwikkelingen.

4.9 Duurzaamheid

Bij de realisatie van onderhavige ontwikkelingen wordt aangesloten op de duurzaamheidseisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit

5 Toelichting op de verbeelding en regels

5.1 Planstukken

Het nieuwe bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2008 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Als gevolg hiervan wordt in het bestemmingsplan niet meer gesproken over een plankaart, maar analoge of digitale verbeelding. Tevens is de benaming van de planvoorschriften gewijzigd in planregels en vrijstellingen/ontheffingen heten afwijkingen. Het bestemmingsplan is vevat in één kaart, planregels en toelichting.

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals maximale nok- of goothoogtes en maximale bebouwingspercentages.

5.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels werd uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) en het gemeentelijke Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente Maasgouw.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de regels is om de bouw- en gebruiksregels van de nieuwe bestemmingen aan te geven.

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP 2008.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2008.

5.3.2 Bestemmingsregels

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

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Specifieke gebruiksregels
4. Afwijkingen

In de *bestemmingsomschrijving* wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de *bouwregels* wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een bouwvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

De *specifieke gebruiksregels* geven aan wanneer er sprake is van een strijdig gebruik van de gronden en gebouwen.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht. Hierbij wordt, conform SVBP2008, een alfabetische volgorde aangehouden. Er wordt allereerst ingegaan op de bestemmingen en daarna op de dubbelbestemmingen.

Artikel 3 Recreatie - verblijfsrecreatie

De gronden van de recreatieboerderij worden bestemd als 'Recreatie- verblijfsrecreatie'. Deze gronden zijn met name bestemd voor: een bed&breakfast, recreatieappartementen, ondersteunende horeca en, een bedrijfswoning.

Artikel 4 Verkeer

Het parkeerterrein heeft de bestemming 'Verkeer' gekregen. Op deze gronden mag alleen worden gebouwd ten behoeve van de verkeersbestemming.

Artikel 5 Waterstaat – Waterbergend rivierbed

Het parkeerterrein valt binnen het Waterbergend rivierbed van de Maas. Hiertoe is een beschermingsregeling opgenomen. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

Artikel 6 Waarde – Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde maar ligt ook binnen een AMK-terrein.

5.3.3 Algemene regels

In *artikel 7, de Anti-dubbeltelbepaling* wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Artikel 8: Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal algemene bouwregels opgenomen met betrekking tot een aantal aspecten. De eerste regels die aan de orde komen, betreffen bepalingen met betrekking tot het ondergronds bouwen binnen het plangebied. In beginsel mogen ondergrondse bouwwerken slechts binnen het bouwvlak worden opgericht en mogen zij 3 meter diep onder peil komen te liggen. Er kan ontheffing worden verleend voor ondergrondse bouwwerken buiten het bouwvlak en/of tot een maximale diepte van 10 meter.

Bij het berekenen van bebouwingspercentages worden de ondergrondse bouwwerken mede in aanmerking genomen en ten slotte mogen zij slechts worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.

Ten tweede zijn regels opgenomen met betrekking tot bestaande afstanden.

Tot slot worden regels gegeven aangaande uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening.

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de parkeervoorzieningen;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- d. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- e. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

In artikel 9 zijn de *algemene gebruiksregels* opgenomen en in artikel 10 de *algemene aanduidingsregels*.

In *artikel 11 en 12* van de algemene regels zijn *algemene afwijkings- en wijzigingsregels* opgenomen. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In *artikel 13* zijn de *algemene procedureregels* aangegeven en in *artikel 14* de *overige regels*.

5.3.4 Overgangs- en slotbepalingen

In de bepaling *Overgangsrecht (artikel 15)* is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de *Slotregel (artikel 16)* is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6 Procedure

Overleg

In het kader van artikel 3.1.1. Bro dient vooroverleg plaats te vinden met de overheidsinstanties waarvan de belangen in het geding zijn bij de ontwikkeling.

Procedure

De procedure van ontwerp bestemmingsplan tot inwerkingtreding onder de Wet ruimtelijke ordening ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend.
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De duur van deze totstandkomingsprocedure bedraagt maximaal 26 weken.

7 Overleg en inspraak

7.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

7.2 Resultaten inspraak/overleg ex. artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten. Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties.

Reactie VROM (ingekomen op 6 december 2011)

De VROM-inspectie zal inhoudelijk niet meer reageren op onderhavig bestemmingsplan vanwege veranderingen op het terrein van de rijksadvisering over ruimtelijke plannen.

Wijze van verwerken van de reactie:

Geen wijziging vereist naar aanleiding van de reactie van de VROM-inspectie.

Reactie provincie Limburg (ingekomen op 13 december 2011)

De provincie Limburg geeft aan dat onderhavig bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Wijze van verwerken van de reactie:

Geen wijziging vereist naar aanleiding van de reactie van de VROM-inspectie.

Reactie RWS (ingekomen op 14 december 2011)

RWS geeft aan dat in de toelichting moet worden vermeld dat compensatie van alle waterstandseffecten of een afname van de bergingscapaciteit duurzaam verzekerd dient te zijn.

Wijze van verwerken van de reactie:

De toelichting is aangepast naar aanleiding van de opmerking van RWS door te vermelden dat voor alle activiteiten een Waterwetvergunning moet worden aangevraagd. Er wordt daarmee in zijn geheel aan de reactie tegemoet gekomen.

Reactie Waterschap Roer en Overmaas (ingekomen op 3 april 2012)

Het Waterschap verwacht gelet op de aard en omvang van het plan geen tot zeer geringe invloed op de waterhuishouding.

Tekstueel geeft het waterschap de volgende punten aan: opnemen goede normen voor buien T=25 en T=100.

Wijze van verwerken van de reactie:

De normen in de waterparagraaf van de toelichting zijn aangepast op de geldende normen van het waterschap. Er wordt daarmee in zijn geheel aan de reactie tegemoet gekomen.

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt.

De gemeente Maasgouw heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen maar meteen over zullen gaan tot de formele bestemmingsplanprocedure en daartoe het ontwerp ter visie leggen. Het voorontwerpplan wordt gebruikt in het kader van het wettelijk vooroverleg.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 5 juli 2012 gedurende 6 weken voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

8 Bijlagen

1. Verkennend bodem- en asbestonderzoek
2. Natuurtoets en mitigatieplan
3. Akoestisch onderzoek