

bestemmingsplan Ohé en Laak
gemeente Maasgouw

status: vast te stellen
datum: 31 augustus 2011
projectnummer: 960011
adviseurs: Wle / Rnu



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



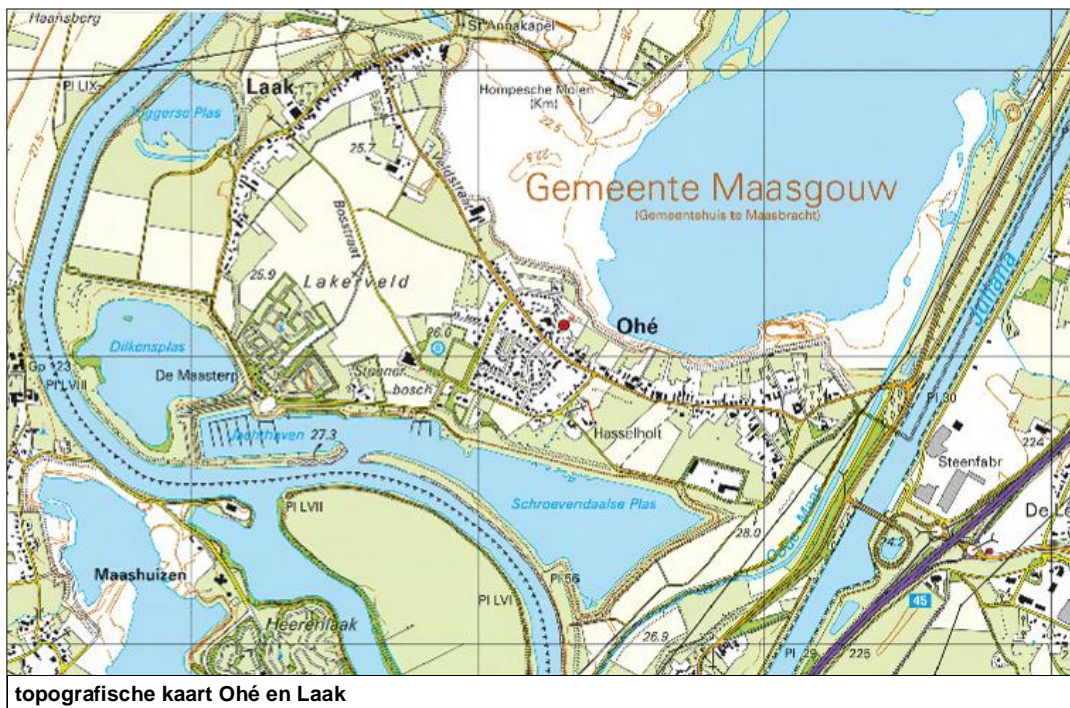
Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Doel	2
1.4	Geldende bestemmingsplannen	3
2	Beschrijving bestaande situatie	4
2.1	Ontstaansgeschiedenis	4
2.2	Bestaande situatie	5
3	Beleidskader	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Rijksbeleid	17
3.3	Provinciaal beleid	20
3.4	Beleid van regio	21
3.5	Beleid van waterschap	23
3.6	Beleid van de gemeente	23
4	Planbeschrijving	27
4.1	Doelstellingen en uitgangspunten	27
4.2	Uitgelicht	34
5	Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken	36
5.1	Inleiding	36
5.2	Milieu	36
5.3	Kabels, leidingen en straalpaden	51
6	Juridische aspecten	53
6.1	Inleiding	53
6.2	Inleidende regels	54
6.3	Bestemmingsregels	54
6.4	Algemene regels	61
6.5	Overgangs- en slotregels	62
7	Uitvoerbaarheid	63
7.1	Inleiding	63
7.2	Planschade	63
7.3	Exploitatie	63



8	Overleg en inspraak	64
8.1	Bestuurlijk overleg	64
8.2	Inspraak en vooroverleg	64
8.3	Zienswijze	65





1 Inleiding

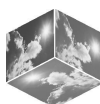
1.1 Algemeen

Ohé en Laak is de meest zuidelijk gelegen kern binnen de gemeente Maasgouw en ligt in een waterrijke omgeving aan de oostelijke oevers van de rivier de Maas. De gemeente is voornemens voor deze kern een nieuw bestemmingsplan op te stellen, dat moet voorzien in een actuele planologische regeling voor Ohé en Laak en het omliggende buitengebied. De bestemmingsplanherziening vindt plaats in het licht van een algehele actualiseringsronde van de diverse binnen de gemeente geldende bestemmingsplannen.

1.2 Plangebied

Het plangebied, zoals dat in dit bestemmingsplan zal worden geregeld, bestaat de bebouwing van de kern Ohé en Laak en het daaromheen gelegen buitengebied. Ohé en Laak valt te typeren als een overwegende woonkern, aangezien niet-woonfuncties slechts spaarzaam aanwezig zijn. Het buitengebied heeft door de diverse zand- en grindafgravingen een waterrijk karakter, waarbij met name in de uiterwaarden diverse natuur- en recreatiegebieden aan het aanwezige water zijn gekoppeld. Het buitengebied omvat tevens een aanzienlijk aandeel landbouwgronden, welke aan de rafelige randen van de woongebieden doorlopen tot in de kern.

Het noordelijke deel van het plangebied grenst aan kern Stevensweert. Ten oosten van Ohé en Laak ligt het Julianakanaal, met daarachter de kern Echt. De ten westen en zuiden van het plangebied gelegen Maas vormt de grens met België, alwaar aan de overzijde van de rivier in zuidwestelijke richting de kern Maaseik is gelegen. De locatie hoek Dorpsstraat - De Wijde Steeg wordt vooralsnog buiten het plangebied gelaten, aangezien hiervoor momenteel een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure loopt.





De volgende locaties worden vooralsnog buiten het plangebied gelaten, aangezien hiervoor momenteel afzonderlijke bestemmingsplanprocedures lopen:

- hoek Dorpsstraat - De Wijde Steeg;
- Moeder Magdalenastraat 12;
- 2 percelen behorende bij Dorpsstraat 73.

1.3 Doel

De gemeente Maasgouw streeft in haar 'Meerjarenprogramma Ruimtelijke Ordening' naar het verminderen van het aantal bestemmingsplannen dat momenteel geldt binnen de gemeente. Daartoe is de gemeente begonnen met het herzien van de verschillende binnen de gemeente geldende bestemmingsplannen. Thans gelden in totaal 95 bestemmingsplannen met een grote diversiteit aan ouderdom en opzet. Het streven is te komen tot 14 nieuwe bestemmingsplannen, waaronder het onderhavige bestemmingsplan Ohé en Laak.

Het doel van dit bestemmingsplan is het voorzien in een adequate planologische regeling (gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) voor het plangebied. Het betreft een conserverend bestemmingsplan, waarbij het beheersaspect overheerst.



Wat betreft de opzet van dit bestemmingsplan vormt het gemeentelijke 'Handboek ruimtelijke plannen en besluiten, versie 2010' (d.d. 15 januari 2010) de leidraad. Conform het handboek komen in deze toelichting na dit inleidende hoofdstuk de volgende aspecten nog aan bod:

- beschrijving bestaande situatie;
- toetsing aan het geldende beleid;
- beschrijving van het plan;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied;
- juridische paragraaf;
- uitvoerbaarheid;
- procedure.

Naast de toelichting omvat dit bestemmingsplan regels en een digitale verbeelding, opgesteld conform IMRO2008 en de SVBP2008. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de gemeente Maasgouw stellen ten aanzien van bestemmingsplannen.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied gelden thans de volgende 8 bestemmingsplannen:

- Ohé-dorp, vastgesteld door de raad d.d. 8 augustus 1978, goedgekeurd door G.S. d.d. 2 oktober 1979;
- Algemeen bestemmingsplan, vastgesteld door de raad d.d. 4 september 1979, goedgekeurd door G.S. d.d. 3 februari 1981;
- Kern Ohé 1983, vastgesteld door de raad d.d. 30 november 1984, goedgekeurd door G.S. d.d. 19 november 1985;
- Laakerweerd, vastgesteld door de raad d.d. 18 juli 1989, goedgekeurd door G.S. d.d. 6 maart 1990;
- Stevol, vastgesteld door de raad d.d. 23 mei 1995, goedgekeurd door G.S. d.d. 12 september 1995;
- Laak dorp, vastgesteld door de raad d.d. 21 december 1995, goedgekeurd door G.S. d.d. 23 april 1996;
- Algemeen bestemmingsplan Ohé en Laak, Planwijziging Dorpstraat, vastgesteld door de raad d.d. 25 juni 1998, goedgekeurd door G.S. d.d. 2 februari 1999;
- Laak dorp Moeder Magdalenastraat 3-4, vastgesteld door de raad d.d. 26 november 1998, goedgekeurd door G.S. d.d. 16 maart 1999;
- Laak dorp - Moeder Magdalenastraat 13, vastgesteld door de raad d.d. 25 februari 1999, goedgekeurd door G.S. d.d. 1 juni 1999.

Op basis van artikel 19 (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening zijn daarnaast in de loop der jaren diverse vrijstellingen verleend van de vigerende bestemmingsplannen. Hierdoor is momenteel een veelvoud van verschillende regelingen van kracht binnen het plangebied. Door het nieuwe bestemmingsplan zal voortaan één adequate regeling gaan gelden.





kasteel Hasselholt



historische agrarische bebouwing

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

2.1.1 Historische ontwikkeling

De kern Ohé en Laak heeft zich historisch gezien ontwikkeld langs een tweetal dorpslinten. In de deerkern Ohé is dat het lint Contelmostraat - Dorpsstraat - Raadhuisstraat en in de deerkern Laak het lint Moeder Magdalenastraat - Walburgisstraat - St. Annastraat. Ohé en Laak is van oorspong een agrarisch kern, wat zich ook vandaag nog vertaalt in de aanwezigheid van veel (voormalige) agrarische bebouwing.

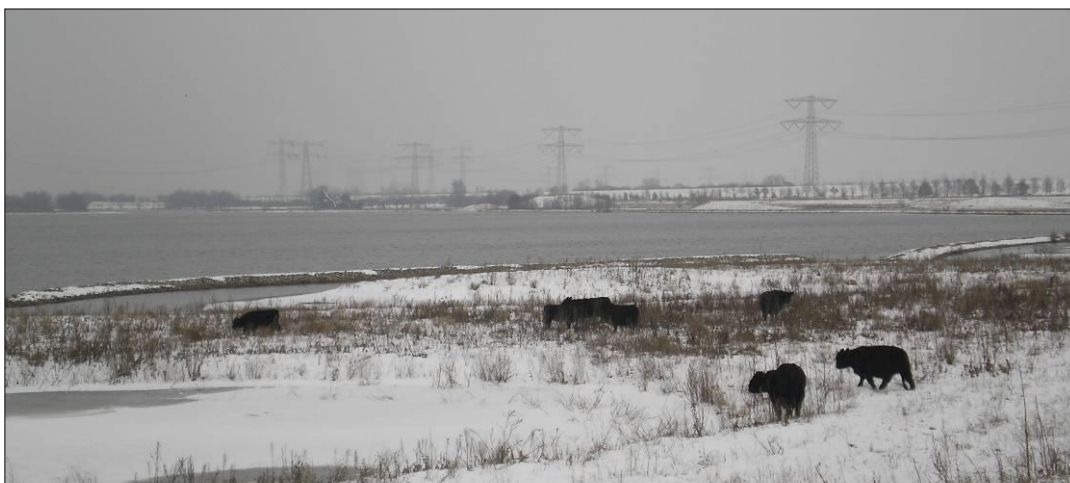
In bestuurlijk opzicht behoorde Ohé en Laak vroeger tot Echt, later ging de kern over naar de heerlijkheid Stevensweert. Deze heerlijkheid behoorde tot de bezittingen van de graven Van den Bergh, welke rond het midden van de 17de eeuw vlakbij de Maas bij Laak het kasteel Walburg/Walborg hebben gebouwd. Dit kasteel is echter rond 1920 gesloopt, enkel de kelder resteert. Een tweede kasteel, het van 1584 daterende edelmanshuis Hasselholt, bestaat nog wel en is gelegen nabij de deerkern Ohé.

Na de Franse tijd werd Ohé en Laak een zelfstandige gemeente, wat het tot 1991 zou blijven. Vanaf dat jaar tot 2007 maakte de kern onderdeel uit van de gemeente Maasbracht, welke op haar beurt is opgegaan in de huidige gemeente Maasgouw.

2.1.2 Ontwikkelingen na de Tweede Wereldoorlog

Na de Tweede Wereldoorlog hebben nieuwe ontwikkelingen in de deerkern Laak zich beperkt tot de bouw van enkele woningen binnen het bestaand lint. In de deerkern Ohé heeft zich daarnaast ook een cluster van geconcentreerde nieuwbouw ontwikkeld in het gebied tussen de Bosstraat, de Burgemeester Minkenberglaan, de Prinses Beatrixlaan en de Burgemeester Kellenerstraat. Afgezien hiervan is het bebouwde gebied van Ohé en Laak echter niet ingrijpend gewijzigd in de afgelopen 2 eeuwen.





Molenplas ten noorden van Ohé



historische lintbebouwing Laak



recente woonbebouwing Ohé

Wat wel grote veranderingen heeft ondergaan is het landschap in het omliggende buitengebied van Ohé en Laak. Door ontgrondingswerkzaamheden zijn hier vanaf de jaren '60 van de 20^e eeuw diverse grote waterplassen ontstaan. Deze vormen tegenwoordig de structuurdragers voor verschillende natuur- en recreatiegebieden.

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Ruimtelijke structuur

Het verleden heeft bepaald hoe de kern Ohé en Laak en het omliggende buitengebied er tegenwoordig uitziet. In een wijder verband vormt Ohé en Laak samen met Stevensweert het zogenaamde 'Eiland in de Maas', een eiland dat wordt omringd door het water van de huidige Maas en dat van de Oude Maas, c.q. het Julianakanaal. Het eiland beschikt ook over een eigen dijkkring om het binnengebied tegen het water te beschermen. Binnen het plangebied zelf kan de huidige situatie in ruimtelijk opzicht worden opgedeeld naar bebouwing, wegen en het groen.





historische boerderij (deels buiten het plangebied gelegen)

Bebouwingsstructuur

De historische linten zijn ook vandaag de dag nog de belangrijkste structuurdragers voor wat betreft de bebouwing in beide deukernen. De linten worden gedragen door de historische bebouwing, veelal bestaande uit (voormalige) boerderijen uit de 17^e tot de 20^e eeuw. Het gaat om dwarshuistypen, met een schuur achter of langs het hoofdvolume en om grote carréhoeven. Langs de Moeder Magdalenastraat en de Contelmostraat wordt de bebouwingsstructuur gekenmerkt door het zaagtandpatroon waarin de gebouwen op de weg zijn georiënteerd.

In het westelijke gedeelte van de deukern Ohé liggen de buiten de lintstructuren vallende nieuwbouwgebieden uit de tweede helft van de 20^e eeuw. Deze bebouwing is concentrisch en compact gegroeid rondom het dorpsplein en bestaat vooral uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. In Laak zijn, afgezien van enkele spaarzame woningen aan de Veldstraat, geen buiten de lintstructuur aanwezige naoorlogse woongebieden aanwezig. Voor alle nieuwbouwgebieden geldt dat deze grotendeels de historische verkaveling volgen, zodat de oude patronen weinig zijn aangetast.

Kenmerkend en bepalend voor de ruimtelijke structuur van Ohé is ook kasteel Hasselholt, dat gelegen is aan de zuidoostzijde van het geconcentreerde nieuwbouwgebied. Door de ligging aan de rand van de kern en de relatief hoge gebouwen is het kasteel vanuit diverse richtingen op grotere afstand zichtbaar, wat het een herkenbaar element maakt voor Ohé. Het kasteel draagt in die zin in grote mate bij aan de ruimtelijke kwaliteit van Ohé en Laak.

Mede door de lintstructuren en de kleinschaligheid van de kern is geen sprake van een duidelijk centrumgebied. De spaarzaam aanwezige voorzieningen liggen verspreid over beide deukernen. In Ohé liggen ter hoogte van het dorpsplein wel enkele voorzieningen (waaronder de kerk en de school) geconcentreerd, maar van een echt centrum is geen sprake. Ten westen van de deukern Ohé liggen de sportvelden. De aanwezigheid van enkele kleinere bedrijven in de linten doet geen afbreuk aan de beeldkwaliteit daarvan.





mineraalbrekerij aan de Weg over de dijk



manege in het buitengebied



camping annex jachthaven 'De Maasterp' aan de Dijk

Logischerwijs is het merendeel van de bebouwing van Ohé en Laak gelegen binnen beide deukernen. In het omliggende buitengebied ligt verspreid echter ook de nodige bebouwing. Ten zuiden van Ohé is aan de Weg over de dijk een mineraalbrekerij gesitueerd. In ruimtelijk-kwalitatief opzicht doet de ligging van dit bedrijf op deze plaats afbreuk aan het kleinschalige en dorps karakter van de nabijgelegen lintbebouwing van Ohé en het kasteel Hasselholt.

Aan de Dijk ligt tussen de deukernen Ohé en Laak de bebouwing van de camping en jachthaven 'De Maasterp'. De camping heeft geen duidelijke ruimtelijke structuur en ligt te midden van de open agrarische gebieden en uiterwaarden. Doordat de landschappelijke inpassing minimaal is, vormt de camping daarmee een element dat in ruimtelijk opzicht een barrière vormt in de structuur van het buitengebied.

In het buitengebied zijn verder nog een manege en enkele agrarische bedrijven en burgerwoningen verspreid gelegen. Deze zijn voor het grootste deel historisch gegroeid en met het landschap ruimtelijk verweven.





hoofdwegenstructuur: Dorpsstraat



secundaire ontsluiting: Dijk

Wegenstructuur

Door het plangebied lopen geen grote doorgaande wegen, de wegenstructuur is geheel gericht op de ontsluiting van Ohé en Laak zelf. De historische wegenstructuur vormt ook vandaag nog de belangrijkste ontsluitingsroute van het dorp. De kern van deze route bestaat dan ook uit het tweetal dorpslinten. Deze worden onderling verbonden door de Veldweg en Raadhuisstraat. Richting Stevensweert loopt de route verder over de St. Annadijk en richting Echt over de Prior Gielenstraat. Deze laatste straat sluit aan op de Verlengde Oude Maasweg, welke via de Aasterbergerweg uitkomt bij afslag 45 van de snelweg A2.

Een secundaire wegenstructuur die kan worden onderscheiden voert over de Dijk, de Prinses Beatrixlaan, de Bosstraat en de Burgemeester Minkenberglaan. Deze route dient met name voor de ontsluiting van de camping en jachthaven en de nieuwbouwggebieden van Ohé. De weg takt aan op de historische hoofdwegenstructuur en vormt ook een alternatieve route tussen de dealkernen Ohé en Laak.

Doordat zich binnen het plangebied geen grote doorgaande wegen bevinden, is de hoogst toegestane maximum snelheid 60 km/h, welke van toepassing is op de wegen in het buitengebied. Binnen beide dealkernen geldt een maximum toegestane van 50 km/h ter hoogte van de dorpslinten en 30 km/h in de woongebieden.

De aanwezigheid van jachthavens brengt het nodige vaarverkeer met zich mee. De Maas vormt hierbij de hoofdverkeersader waarover het recreatieve vaarverkeer zich verplaatst tussen de vele in de omgeving langs de rivier gelegen jachthavens. Ook de in het zuiden van het plangebied gelegen jachthavens in de Schroevendaalseplas worden ontsloten op de Maas. De rivier vervult op dit punt geen functie voor de grotere vrachtschepen. Deze schepen varen over het Julianakanaal.





park met speelplek aan de Haverstoppel



groene en waterrijke uiterwaarden

Groenstructuur

Binnen de kern is geen duidelijke groenstructuur aan te wijzen. In Ohé is een tweetal plantsoenen c.q. speelplekken aanwezig ter hoogte van de naoorlogse nieuwbouwwebieden. Het belangrijkste groen in de rest van de kern bestaat echter uit bermgroen in de vorm van bomenrijen langs de wegen. Gezien de korte afstand van de kern tot het buitengebied is dit geen gemis.

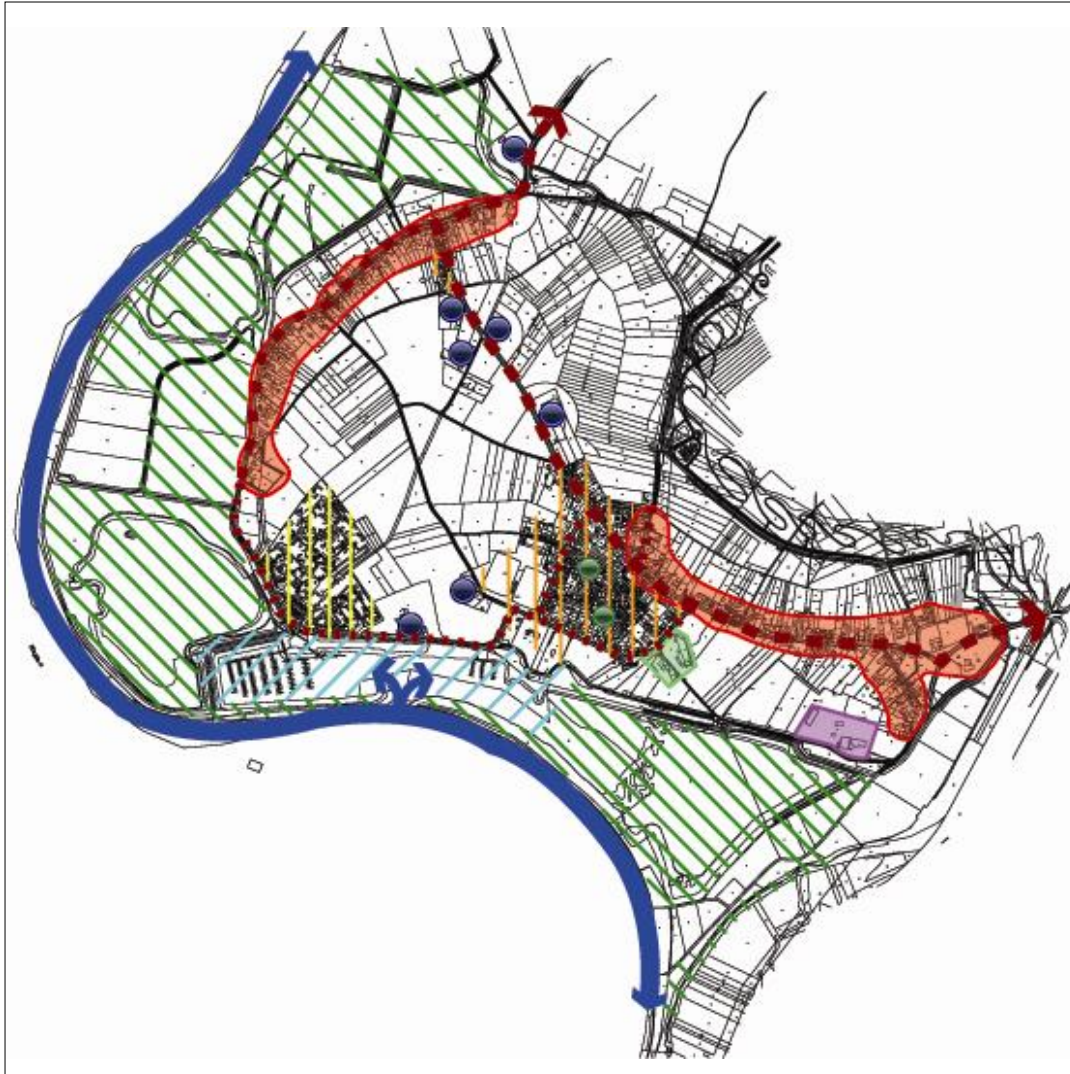
Het weinige groen in de kern zelf wordt dus ruimschoots gecompenseerd door het groene en waterrijke buitengebied. Met name in de uiterwaarden langs de Maas zijn volop intensieve en extensieve recreatiemogelijkheden aanwezig. De recreatie- en natuurgebieden worden gedragen door de verschillende als gevolg van afgravingen ontstane waterplassen. In de uiterwaarden liggen de Schroevendaalseplas, de Dilkensplas en de Teggerse Plas. De laatste is niet bestemd voor recreatieve activiteiten (met uitzondering van vissen) en heeft grotendeels een ecologische functie. De Schroevendaalseplas heeft in het bijzonder wel een recreatieve functie, aangezien hier de jachthavens zijn gesitueerd.


Buiten het plangebied is ten noorden van Ohé nog de Molenplas gelegen. Dit is de meest recent gereedgekomen grindplas en deze zal vooral worden benut ten behoeve van natuurontwikkeling. De overige binnen het plangebied gelegen gebieden worden met name gebruikt voor agrarische doeleinden. Hieraan zijn niet direct groenstructuren gekoppeld.




Schematisch structuurbeeld ruimtelijke opbouw

Op de volgende pagina is de ruimtelijke structuur van Ohé en Laak, zoals hiervoor beschreven, op schematische wijze weergegeven in een kaartbeeld. Zowel de bebouwingsstructuur, de wegenstructuur als de groenstructuur zijn hierin verwerkt.





Legenda bebouwingsstructuur	
	historische dorpslinten
	terrein kasteel Hasselholt
	na-oorlogse uitbreiding
	mineraal brekerij
	verspreide (agrarische) bebouwing buitengebied
	camping en jachthaven

Legenda wegenstructuur	
	(historische) hoofdwegenstructuur
	secundaire ontsluitingsstructuur
	ontsluiting recreatief vaarverkeer

Legenda groenstructuur	
	plantsoen / speelplek
	aan uiterwaarden gebonden groen/blauwe (natuur) gebieden
	aan uiterwaarden gebonden recreatiegebieden





woonstraat in Ohé (Graaf De Hompeschstraat)

2.2.2 Functionele structuur

Als kleine kern zijnde is in Ohé en Laak geen grote verscheidenheid aan functies aanwezig. Bepaalde functies zijn overheersend. Dit geldt evenzo voor het buitengebied. In deze subparagraaf komen de functies wonen, verkeer, bedrijven en voorzieningen aan bod.

Wonen

De woonfunctie overheerst in de kern Ohé en Laak. De meeste woningen zijn burgerwoningen, deels ook gerealiseerd in voormalige boerderijen opgebouwd uit 1 tot 1½ bouwlaag met kap. Daarnaast zijn bij sommige van de spaarzame bedrijven bedrijfswoningen aanwezig. Het grootste deel van de woonbebouwing is aanwezig in de bebouwingslinten en de naoorlogse nieuwbouwgebieden. De nieuwbouwwoningen bestaan merendeels uit reguliere eengezinswoningen in 1½ tot 2 bouwlagen met kap. In het buitengebied zijn verder nog enkele burgerwoningen aanwezig en bezitten ook de meeste agrarische bedrijven een bedrijfswoning.

De kern Ohé en Laak telt momenteel (per 1 januari 2010) circa 843 inwoners en een woningvoorraad van circa 345 woningen (bron: CBS, 2008). In het afgelopen decennium is op beperkte schaal gebouwd, de meest recente gereedgekomen woningen liggen aan de Priester Kooksweg. Thans zijn, uitgezonderd kleinschalige (ver)bouwactiviteiten op incidentele locaties, geen grotere bouwplannen in uitvoering.

Wel bestaan plannen voor de toekomstige uitbreiding van de deekern Ohé ter hoogte van de sportvelden. Plangroep Heggen heeft in opdracht van de gemeente Maasgouw in 2006 daartoe de 'Stedenbouwkundige visie afronding kern Ohé' opgesteld. Hierin zijn voor de westrand van Ohé enkele (her)inrichtingsvoorstellen opgenomen, waarvan de bouw van woningen op de locatie van de sportvelden deel uitmaakt. In totaal kunnen hier circa 30 tot 35 nieuwe woningen worden gebouwd de komende jaren. Concrete planvorming bestaat evenwel nog niet op dit moment, het betreft vooralsnog enkel een visie. Derhalve wordt in dit bestemmingsplan hier niet verder op ingegaan.





parkeergelegenheid in Ohé (dorpsplein aan de Dorpsstraat)

Naast reguliere burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn in Ohé en Laak ook enkele woonwagenstandplaatsen aanwezig aan de Priester Kooksweg. Het betreft 3 officiële standplaatsen. In uitbreiding van dit aantal is de komende jaren niet voorzien.

Verkeer

Als gevolg van het ontbreken van grote doorgaande routes, is de verkeersfunctie in Ohé en Laak vrijwel geheel gericht op de ontsluiting van de kern zelf. De verkeersvolumes zijn daarbij niet groot, waardoor geen of weinig verkeersproblemen worden ervaren. Alleen in het toeristisch hoogseizoen is een extra aanvoer van verkeer mogelijk en zou op bepaalde momenten incidenteel sprake kunnen zijn van drukte.

Voor wat betreft het parkeren is ingespeeld op de seizoensgebonden aanvoer van verkeer. De jachthaven en camping beschikken over een eigen parkeergelegenheid en ter hoogte van deze recreatieve voorzieningen is door middel van paaltjes het parkeren in de berm langs de openbare weg onmogelijk gemaakt. In de beide dorpskernen wordt geen parkeeroverlast ervaren. Doordat in Ohé en Laak vooral vrijstaande en halfvrijstaande woningen staan, wordt veelal op eigen erf geparkeerd. Ter hoogte van de spaarzame voorzieningen zijn in zowel Ohé als Laak openbare parkeerterreinen ingericht. Daarnaast zijn langs de woonstraten openbare parkeergelegenheden aanwezig.

Aangezien momenteel geen grootschalige verkeersproblemen worden ervaren, bestaan geen plannen die wijzigingen in de huidige verkeerssituatie tot gevolg hebben.

Bedrijven

In Ohé en Laak zijn enkel reguliere bedrijven aanwezig, welke allemaal in of nabij de de kern Ohé liggen. Daarnaast komen verschillende agrarische bedrijven voor, zowel in de oude dorpslinten van Ohé en Laak als in het buitengebied. De huidige agrarische bedrijvigheid herinnert aan het agrarische verleden van het dorp en komt daar direct uit voort.





bedrijf aan de Dorpsstraat (caravanstalling)



agrarisch bedrijf aan de Wijde Steeg

De in de deelkern Ohé gelegen bedrijven zijn kleinschalig van aard en zijn over het algemeen goed combineerbaar met de overwegende woonfunctie van de kern. Voor de meeste van de in de kern gelegen bedrijven geldt evenwel dat ter plekke vaak de fysieke en milieuhygiënische ruimte ontbreekt voor uitbreiding. De bedrijvigheid bestaat onder meer uit een caravan- en botenstalling en een transportbedrijf, beide aan de Dorpsstraat in Ohé. Een grootschaliger bedrijf ligt net ten zuiden van Ohé aan de Weg over de dijk. Het betreft een mineraalbrekerij, welke tot op heden geen klachten heeft veroorzaakt ten aanzien van geluids- of stofoverlast.

De diverse agrarische bedrijven in Ohé en Laak zijn zowel in de kern zelf als in het omliggende buitengebied gelegen. Het betreft zowel akkerbouwbedrijven als veehouderijen, waarbij in de meeste gevallen een bedrijfswoning aanwezig is. Een aantal van de agrarische bedrijven herbergt ook recreatieve functies als nevenactiviteit. Voor diverse bedrijven geldt dat deze de agrarische functie reeds beëindigd hebben of dit binnenkort gaan doen.

De in Ohé en Laak aanwezige (agrarische) bedrijvigheid heeft met name een functie voor de lokale werkgelegenheid. Werknemers elders uit de gemeente of uit andere gemeenten zijn beperkt aanwezig. Andersom geldt dat de meeste inwoners van Ohé en Laak buiten het dorp werkzaam zijn.

Voorzieningen

In Ohé en Laak zijn verspreid over beide kernen in beperkte mate voorzieningen aanwezig. Het gaat om detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en groenvoorzieningen. Op een tweetal locaties komt ook de gemengde functie voor, aangezien hier niet één bepaalde functie overheersend is, maar diverse (voorzienings)functies samen voorkomen. Aan de randen van de kern en vooral ook in het buitengebied liggen daarnaast diverse recreatieve voorzieningen.





bakkerij aan de Walburgisstraat



horeca aan de Walburgisstraat



basisschool aan de Schoolstraat

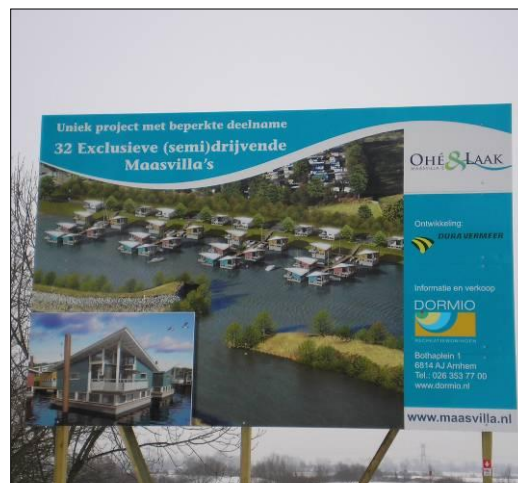
Detailhandel is gelegen aan de Walburgisstraat in Laak (bakkerij en slagerij), dienstverlening aan de Raadhuisstraat in Ohé. Horeca is aanwezig in beide deelen. In Ohé betreft het een cafetaria aan de Kerkstraat 2a en in Laak een hotel-restaurant en een café aan de Walburgisstraat. In Ohé ligt aan de Prinses Beatrixlaan een gebouw met een kantoorfunctie. Laak ontbeert sport- en speelvoorzieningen, in Ohé zijn deze wel aanwezig. Ten westen van deze kern liggen de voetbalvelden van R.K.V.V. Walburgia en de tennisbanen van T.V. Ohé en Laak. Voorts ligt in het woongebied van Ohé een tweetal groenvoorzieningen, waar bij 1 groenvoorziening tevens enkele speeltoestellen zijn gerealiseerd.

De recreatieve voorzieningen aan de rand van de kern betreffen kleinschalige campingterreinen met appartementen, trekkershutten en standplaatsen voor kampeermiddelen. In zowel Ohé als Laak zijn dergelijke op verblijfsrecreatie gerichte voorzieningen aanwezig. In Ohé is dat aan de Contelmostraat, in Laak aan de Walburgisstraat en de Moeder Magdalenastraat (camping De Maashoeve). In het buitengebied is de meer grootschalige camping De Maasterp gelegen. Deze camping biedt plaats aan circa 300 kampeermiddelen en een aantal verhuurchalets.





kleine jachthaven met ligplaats woonark



plan voor drijvende recreatievilla's

Aan de overzijde van de Dijk zijn buitendijks de bij de camping De Maasterp horende jachthaven en een 15 hectare groot dagstrand aan de Dilkensplas gelegen. De in de Schroevendaalseplas gelegen jachthaven is voorzien van circa 450 ligplaatsen. Verder oostelijk zijn in de Schroevendaalseplas eveneens enkele ligplaatsen aanwezig, echter veel kleinschaliger. Hier ligt tevens een woonark.

In het gebied direct oostelijk van de grote jachthaven, worden de bestaande recreatieve voorzieningen aan de zuidzijde van Ohé en Laak in de komende jaren verder uitgebreid. Dit zal gebeuren in de vorm van de aanleg van 32 exclusieve (semi)drijvende Maasvilla's. Het betreft 8 amfibische woningen gelegen aan de oever en 24 verankerde woningen die drijven op het water en meestijgen en -dalen met het waterniveau. Ten aanzien van de realisatie van deze woningen zijn afspraken gemaakt met Rijkswaterstaat. Ter plaatse vindt weerdverlaging plaats en wordt de aanwezige dwarsdam afgegraven. De exacte voorwaarden en de uitvoering daarvan zullen worden opgenomen in de nog te verstrekken watervergunning.

2.2.3 Overige aandachtspunten

Naast de behandelde ruimtelijke en functionele aspecten, zijn er binnen het plangebied nog enkele andere relevante aandachtspunten aanwezig met betrekking tot de bestaande situatie.

Hoogspanningsverbindingen

Op de eerste plaats betreft het de 2 hoogspanningsleidingen die over het plangebied lopen. Aan de noordzijde gaat het om de verbinding Maasbracht - Gramme/Massenhoven en aan de zuidoostzijde om de verbinding Maasbracht - Graetheide. Deze 2 hoogspanningsverbindingen maken deel uit van het omvattende hoogspanningsnetwerk binnen de gemeente Maasgouw, waar nabij Maasbracht de Clauscentrale ligt.





hoogspanningsmasten nabij Laak



De Wijde Steeg: tevens waterkering

De van de hoogspanningsverbindingen deel uitmakende masten zijn door hun omvang en talrijkheid mede bepalend voor de bestaande kern Ohé en Laak. Daarnaast brengt de aanwezigheid van de hoogspanningsleidingen de nodige beperkingen met zich mee ten aanzien van mogelijke ruimtelijke en functionele ingrepen. Dit komt echter nader aan bod in hoofdstuk 5.

Waterkeringen

Aangezien Ohé en Laak samen met Stevensweert op het Eiland in de Maas is gelegen, is een bescherming tegen hoogwatersituaties evident. Daartoe zijn beide kernen omgeven door een waterkering, in de vorm van een dijkring. Deze dijkring bestaat enerzijds uit de eeuwenoude langs de Maas aanwezige rivierdijk, anderzijds gaat het om meer recente, mede in het kader van de ontgrondingsactiviteiten aangelegde dijken. Gedeeltelijk lopen er wegen over de dijken, dit is echter zeker niet overal het geval.

De waterkeringen zijn, zeker in vergelijking met de dijken in het rivierengebied, niet bijzonder hoog. Omdat er bovendien vaak wegen overheen lopen, zijn de dijken niet altijd als zodanig herkenbaar in het landschap. Toch vormt de ringdijk een belangrijk element binnen het plangebied, aangezien deze zorgt voor de bescherming van het op het Eiland in de Maas gelegen land.

Molenbiotoop

Een laatste noemenswaardig aandachtspunt is de aanwezigheid van de Hompesche molen uit 1722. Deze ligt geheel aan de noordzijde juist buiten het plangebied, maar omdat aan de molen een molenbiotoop is verbonden, oefent deze toch invloed uit op het plangebied. De molenbiotoop is een cirkelvormige zone rond de molen met een straal van 400 meter, die vanwege de windvang- en afvoer en het zicht op de molen beperkingen oplegt aan het toevoegen van nieuwe bebouwing binnen deze zone. Bij het oprichten van nieuwe bebouwing binnen het plangebied dient rekening te worden met de hoogte daarvan in verband met de molenbiotoop. Deze hoogte kan bepaald worden aan de hand van de biotoopformule, zoals ontwikkeld door de Vereniging De Hollandsche Molen.



3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante (inter)nationale, provinciale en regionale beleid weergegeven, aanvullend met het van toepassing zijnde beleid van het waterschap Roer en Overmaas en van de gemeente Maasgouw zelf. Sommige beleidsstukken zijn op meerdere terreinen van toepassing.

3.2 Rijksbeleid

Op nationaal niveau is naast het beleid dat direct door de rijksoverheid wordt geformuleerd, ook het beleid dat vanuit de Europese Unie aan ons land wordt opgelegd, van toepassing. Het relevante Rijks- en Europees beleid is vervat in:

- Nota Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling (2004);
- Nota Belvedere (1999);
- Verdrag van Malta (1992);
- Natura 2000 (2006);
- Kaderrichtlijn Water (2000);
- Stroomgebiedbeheerplan 2009-2015 (2009);
- Nationaal Waterplan (2009).

3.2.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.

Voor de kern Ohé en Laak en het omliggende buitengebied wordt in de Nota Ruimte geen specifiek beleid geformuleerd. Evenmin is het voorliggende bestemmingsplan strijdig met het beleid uit de Nota, te meer omdat in het plan geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien.

3.2.2 Nota Belvedere

Daarnaast wordt in de beleidsnotitie Belvedere, beoogt de aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. De kern Ohé en Laak is cultuurhistorisch gezien van grote betekenis, vanwege zijn geografische ligging, aanwezige rijksmonumenten en karakteristieke panden.

3.2.3 Verdrag van Malta

Het verdrag van Malta vraagt zoveel mogelijk rekening te houden met archeologie. Aangezien zich nauwelijks nieuwe ontwikkelingen in het plangebied zullen voordoen, zijn de consequenties ten aanzien van versterking van archeologische waarden nagenoeg nihil.





Habitatrichtlijngebied 'Grensmaas'



oppervlaktewaterlichamen (kaart 3 atlas KRW)

3.2.4 Natura 2000

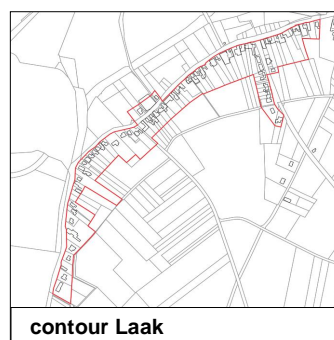
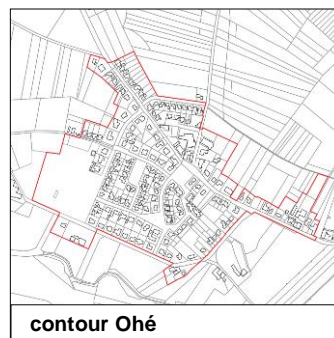
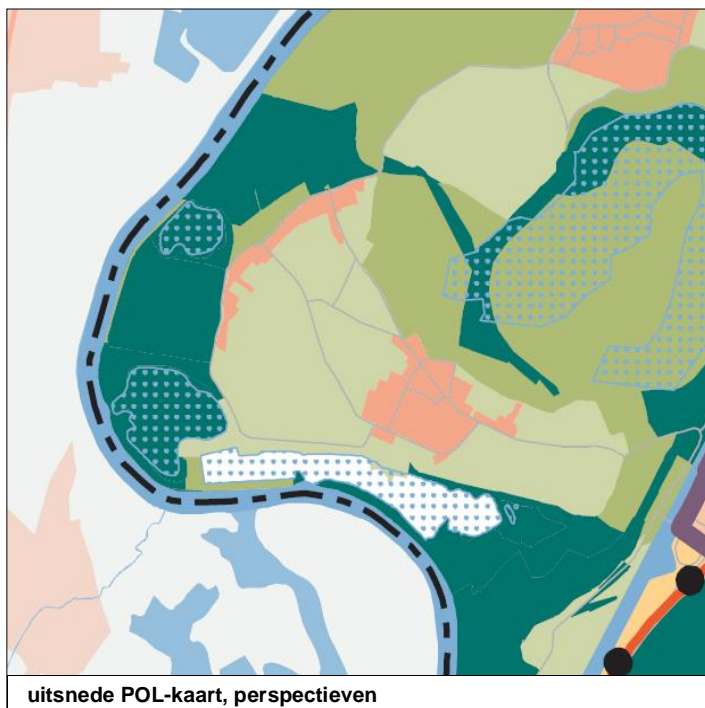
De Europese Unie heeft, om de zeer gevarieerde en rijke natuur te behouden, het initiatief genomen voor Natura 2000. Het Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben.

De westgrens van het plangebied wordt gevormd door de zogenaamde 'Grensmaas', welke in het kader van het Natura 2000-beleid is aangewezen als Habitatrichtlijngebied. De Grensmaas heeft het karakter van een heuvellandrivier, gekenmerkt door een smalle, diep ingesneden bedding, die als het ware ligt bekneld tussen hogere gronden van oudere oorsprong. In de toekomst vindt in het Grensmaasgebied op grote schaal natuurontwikkeling plaats in het kader van het gelijknamige Grensmaasproject, dat naast de vorming van nieuwe natuur ook hoogwaterbestrijding en grindwinning beoogt. Na voltooiing van de werkzaamheden kan hier een gevarieerd landschap ontstaan met voedselrijke plassen, ruigten, graslanden en rivierbossen.

3.2.5 Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die voorschrijft dat de waterkwaliteit van de Europese wateren vanaf 2015 aan bepaalde eisen moet voldoen. In Nederland vertaalt de rijksoverheid de KRW in landelijke beleidsuitgangspunten, kaders en instrumenten. Het stroomgebied van de Maas is één van de vier stroomgebieden in Nederland (Eems, Maas, Rijndelta en Schelde) waarop de KRW van toepassing is en waarvoor een Stroomgebiedbeheerplan is opgesteld (zie ook paragraaf 3.2.6).





3.2.6 Stroomgebiedbeheerplan 2009-2015

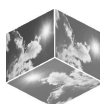
Het Nederlandse deel van het stroomgebied Maas omvat ondermeer de gehele provincie Limburg, hier voert landbouw de boventoon. In het Nederlandse deel van het Maasstroomgebied liggen onder andere enkele tientallen Natura 2000-gebieden en zwemwaterlocaties en een paar oppervlaktewaterlichamen en grondwaterlichamen voor de onttrekking van water voor menselijke consumptie.

In Ohé en Laak liggen geen aangewezen beschermde gebieden, waar het gaat over oppervlaktewater- en grondwaterlichamen met onttrekkingen voor menselijke consumptie. Wel zijn binnen het plangebied gebieden gelegen waarop de Habitatrichtlijn van toepassing is. Aangezien het bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen in deze gebieden, worden de aldaar aanwezige waarden niet geschaad.

3.2.7 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (structuurvisie) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is gelijktijdig met de Waterwet, op 22 december 2009 in werking getreden.

Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvend waterland veiliggesteld moet worden, moet een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer. Gemeenten en provincies wordt gevraagd het generieke beleid lokaal en regionaal te vertalen en vast te leggen in structuurvisies, bestemmingsplannen en waterplannen. Bij de planuitwerking van dit bestemmingsplan dient dan ook rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer (paragraaf 5.2.12).



3.3 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is hoofdzakelijk vastgelegd in:

- Ruimte voor Limburg, Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2006, actualisatie 2008, 2009 en 2010);
 - POL-herziening op onderdelen EHS;
 - POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering;
- Limburgs Kwaliteitsmenu (2010).

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

In het POL heeft de provincie Limburg haar beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu en water samengebracht. De kern Ohé en Laak is een kern met vastgestelde contouren die omringd worden door kwalitatief hoogwaardig buitengebied. Een belangrijke beleidsopgave betreft de bescherming van de natuurlijke kwaliteiten. In het kristallen raamwerk is Ohé en Laak gelegen in de boringsvrije zone 'Roerdalslenk, zone II', hetgeen als beperking meebrengt dat boringen dieper dan 30 meter beneden maaiveld alleen met een ontheffing van de Omgevingsverordening Limburg zijn toegestaan. Dit gebied, en daarmee het gehele plangebied, is tevens een grondwaterbeschermingsgebied.

Het groene raamwerk begrenst Ohé en Laak met de ecologische hoofdstructuur (EHS) en de provinciale ontwikkelingszone groen (POG). Hierin staat de ontwikkeling en het beheer van natuur in combinatie met de bescherming van de landbouwgebieden voorop. Ter bescherming van de watersystemen is het blauwe raamwerk vastgelegd. Ohé en Laak is gelegen in het gebied 'Veerkrachtig watersysteem Maas', de uiterste ruimtelijke begrenzing van de Maas en het gebied waarbinnen maatregelen ter bescherming tegen hoogwater worden uitgevoerd. In de Grensmaas (zie paragraaf 3.2.4) wordt het nagestreefde beschermingsniveau bereikt door rivierverbredingen, waarmee tevens de natuurlijke dynamiek hersteld wordt en grindwinning mogelijk is en waarbij een grootschalig natuurgebied zal ontstaan.

Rondom elk van de dealkernen Ohé en Laak is een rode contour gelegen waarbinnen ontwikkelingsmogelijkheden met bebouwing mogelijk zijn. Buiten deze contour is nieuwbouw van stedelijke functies, wonen en bedrijvigheid, als gevolg van de POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering in beginsel niet langer mogelijk. Het bestemmingsplan heeft met name een beheersfunctie, waarmee het past binnen het contourenbeleid. Nieuwe toekomstige ontwikkelingen, zoals de bouw van woningen aan de westzijde van Ohé, zijn met een ruimtelijke afweging mogelijk binnen de gegeven contour.



3.3.2 *Limburgs Kwaliteitsmenu*

De hoofdlijnen voor het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) zijn verankerd in de POL-aanvulling 'verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering'. Het doel van het LKM is om gemeenten en provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke en wenselijke ontwikkelingen buiten de rode contour, dus in het buitengebied, te kunnen combineren met een kwaliteitsverbetering van hetzelfde buitengebied. Verbetering van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische of ruimtelijke kwaliteit.

De gemeenten zullen het Limburgs Kwaliteitsmenu moeten uitwerken, waarna voor nieuwe ontwikkelingen dit gemeentelijk beleid van toepassing is. De oude provinciale regelingen, zoals Ruimte voor Ruimte en VORm, komen te vervallen. De gemeente Maasgouw werkt de betreffende beleidsaspecten verder uit in haar structuurvisie.

3.4 **Beleid van regio**

Het relevante regionale beleid is vervat in de volgende beleidsstukken:

- Grenzeloos wonen in Midden-Limburg (2006);
- Het oog van Midden Limburg (2008);
- Vlekkenplan Maas en Meer (2010).

3.4.1 *Grenzeloos wonen in Midden-Limburg*

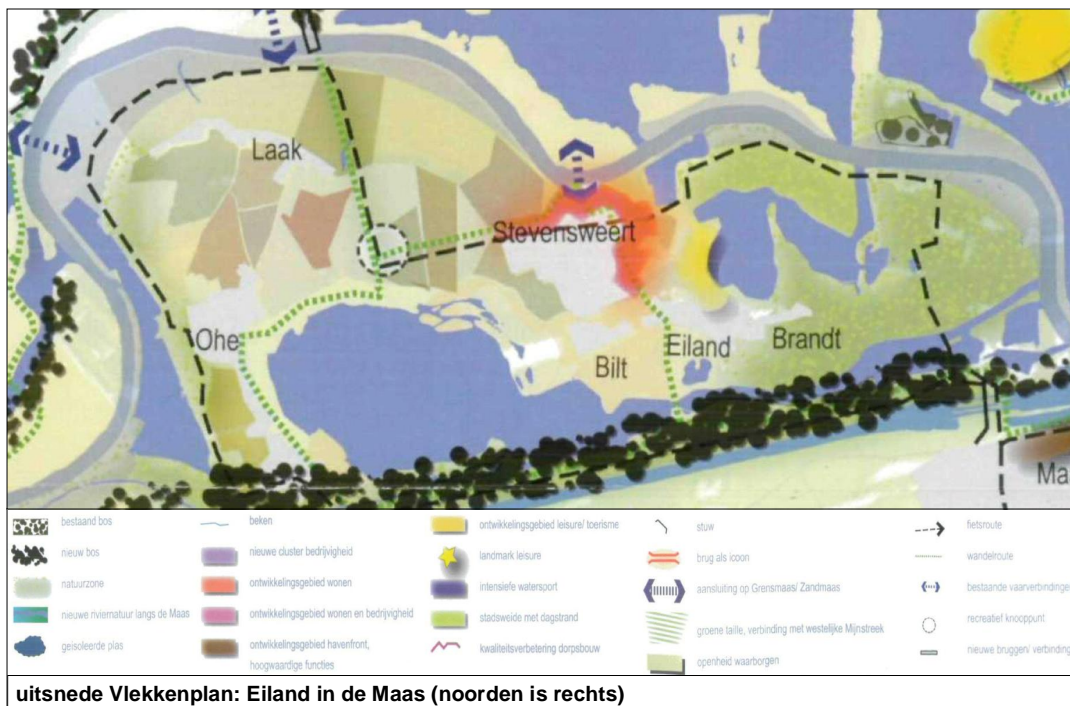
Het regionaal woonbeleid is vervat in deze regionale woonvisie voor de regio Midden-Limburg Oost. Het doel van de visie is inzicht verschaffen in de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte voor de komende jaren, uitgaande van bestaand materiaal. Binnen de regio wordt onderscheid gemaakt in de stad Roermond en het ommeland, waartoe ook Ohé en Laak behoort. In het ommeland is sprake van een afnemende bevolkingsgroei en op de langere termijn zelfs van krimp.

De woonvisie vormt een toetsingskader voor woningbouwontwikkelingen, waarbij voor de periode 2006 tot en met 2009 afspraken zijn gemaakt over de hoeveelheid te bouwen woningen (630) en de verdeling van het nieuwbouwprogramma over doelgroepen (10% starters, 35% doorstromers en 55% senioren). De regionale Woonvisie en het lokaal woningbouwprogramma van de gemeente Maasgouw worden momenteel geactualiseerd (voor de periode 2010 tot en met 2013). Hierin worden recente ontwikkelingen meegenomen.

3.4.2 *Het oog van Midden Limburg*

Deze regiovisie voor Midden-Limburg voor de periode 2008-2028 dateert van 23 juni 2008 en is in het kader van de gebiedsontwikkeling Midden-Limburg gezamenlijk opgesteld door de Provincie Limburg en de zeven Midden-Limburgse gemeenten, waaronder Maasgouw. De regiovisie vormt een 'wenkend perspectief voor de langere termijn' en moet overheden, maatschappelijke organisaties en ondernemers inspireren om gezamenlijk en in lijn met deze visie zaken verder uit te werken en vervolgens in de vorm van programma's en projecten uit te voeren.





De regiovisie wordt momenteel in vier programmalijnen verder uitgewerkt en verdiept, namelijk de Ontwikkelas N280 / zorgzone, Wonen, Landbouw, Natuur en Recreatie en Maasplassen. Voor het Maasplassengebied, waarvan het plangebied deel uitmaakt, is geconstateerd dat hier in de loop van de tijd een zekere onbalans is ontstaan. Om de doelstelling van de programmalijn te kunnen realiseren dient de balans te worden hersteld.

De sleutel voor succes ligt daarbij in een integrale aanpak, waarbij primair aandacht wordt geschonken aan hoogwaterbescherming en het behoud en de ontwikkeling van natuur en landschap. Op die manier kan er opnieuw ruimte ontstaan voor functies die door de regio zo gewenst zijn, zoals leisure, (water)sport, wonen en bedrijvigheid. Alle functies in het Maasplassengebied dienen een plaats te krijgen binnen een integraal en samenhangend plan voor Maasplassen. Hierop wordt hierna ingegaan.

3.4.3 Vlekkenplan Maas en Meer

Het vlekkenplan biedt een ontwikkelperspectief voor het Maasplassengebied en is op 19 april 2010 vastgesteld door de bestuurlijke werkgroep Maasplassen als onderdeel van de Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg. Het plan dient primair de hoogwaterbescherming en natuur- en landschapontwikkeling en biedt daarnaast ruimte voor overige functies. Het Vlekkenplan bestaat uit een raamwerk van water, natuur en landschap waarbinnen passende functies tot ontwikkeling kunnen komen. Het plan levert vooral een grote bijdrage aan de vergroting van het woon- en leefgenot van de inwoners uit de regio. Ook voor ondernemers en toeristen krijgt het gebied een nieuwe betekenis.



Het Vlekkenplan betreft de opmaat naar een Masterplan Maasplassen, hetgeen een verdere uitwerking vormt van de in de regiovisie 'Het oog van Midden Limburg' gegeven programmaliijn voor de Maasplassen. Het Maasplassengebied is aan de hand van een lagenbenadering geïnteriseerd en geanalyseerd. Vervolgens zijn scenario's en ruimtelijke modellen opgesteld, waaruit uiteindelijk het vlekkenplan is gevormd. Het plangebied is daarbij gelegen in de vlek 'Eiland in de Maas'.

De voorgestane watergerelateerde (blauwe) ontwikkelingen binnen deze vlek zorgen ervoor dat dit gebied duidelijker een Eiland in de Maas wordt. Het stadje Stevensweert en de directe omgeving daarvan herbergen hoog cultuurhistorische waarden. De uitbreiding van het aanbod aan kwalitatief hoogwaardige vakantiewoningen aan en op het water door gepaste uitbreiding en herstructurering van het bestaande aanbod moet zorgen voor een duidelijke grens met het vestingstadje. Er wordt gestreefd naar behoud en ontwikkeling van het agrarisch cultuurlandschap (waarvan Ohé en Laak deel uitmaakt) in samenhang met de ontwikkeling van natte natuur aan de oostzijde. Het beleefbaar maken van de cultuurhistorische waarden vormt ook een belangrijk speerpunt.

Concrete maatregelen op het 'Eiland in de Maas' zijn met name buiten het plangebied gelegen. De binnen het plangebied aangewezen maatregelen in het Vlekkenplan zijn met name gericht op het realiseren van wandel- en fietsroutes.

3.5 Beleid van waterschap

Het waterbeleid van het Waterschap Roer en Overmaas is neergelegd in het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015 en is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving, zoals de Kaderrichtlijn Water (KRW). Het Waterbeheersplan bouwt voort op de KRW-doelen die zijn opgenomen in het (ontwerp) Provinciale Waterplan Limburg. Het beheersplan bevat het pakket aan maatregelen dat nodig is om de doelen van de KRW te halen en voldoet aan de landelijk gemaakte afspraken.

Voor Ohé en Laak betekent dit met name dat aan het aan de Maas gekoppelde watersysteem meer ruimte wordt gegeven om natuurlijke processen te herstellen en overlast door (hoog)water tegen te gaan.

3.6 Beleid van de gemeente

Het beleid dat de gemeente nastreeft is voornamelijk vastgelegd in:

- Dorps Ontwikkelings Programma 2009 (DOP);
- Planologisch beleidskader kampeerterreinen (2010);
- Cultuurtoeristische Nota Maasgouw (2010);
- Beleidsregel inzake de bouw van schuilgelegenheden voor hobbydieren in het buitengebied.





De Maashoeve



De Maasterp

3.6.1 Dorps Ontwikkelings Programma

In het DOP is voor Ohé en Laak een aantal fysieke ontwikkelingen opgenomen, onderverdeeld naar een vijftal programma's (veiligheid, openbare ruimte, voorzieningen en sociale netwerken, wonen en toerisme en economie). Voor de komende jaren staan enkele (mogelijke) projecten op het programma, waaronder de fusie van de basisscholen van Ohé en Stevensweert. Daarnaast bestaat de mogelijkheid de sportaccommodaties van Ohé en Laak en Stevensweert te clusteren, waarbij als extra motivatie geldt dat de huidige locatie van de sportvelden kunnen worden gebruikt voor woningbouw (afronding westrand Ohé).

Vooralsnog gaat het bij de meeste van de programma's om voorstellen en is nog geen concrete planvorming voorhanden. In die gevallen vormt in het onderhavige bestemmingsplan de bestaande situatie het uitgangspunt.

3.6.2 Planologisch beleidskader kampeertreinen

Als gevolg van het intrekken van de Wet op de Openluchtrecreatie in 2008 dienen gemeentes voortaan zelf beleid op te stellen ten aanzien van kamperen. De gemeente Maasgouw heeft hierop ingespeeld door middel van het opstellen van het Planologisch beleidskader kampeertreinen, waarmee de regels worden gegeven waaraan kampeertreinen dienen te voldoen. Deze regels zijn opgenomen in het handboek van de gemeente Maasgouw en worden daarmee direct doorvertaald naar dit bestemmingsplan.

Binnen het plangebied zijn 2 kampeertreinen gelegen die in het Planologisch beleidskader kampeertreinen worden beschreven:

- camping De Maashoeve;
- camping / jachthaven De Maasterp.

Op camping De Maashoeve bevinden zich 6 appartementen, 2 trekkershutten en is plaats voor het stallen van 40 kampeermiddelen. Camping / jachthaven De Maasterp is voorzien van 450 ligplaatsen voor vaartuigen en biedt plaats aan 300 kampeermiddelen. Daarnaast zijn er verhuurchalets aanwezig en is er een 15 hectare groot dagstrand.



Het beleid dat de gemeente ten aanzien van kampeerterreinen heeft geformuleerd, is tot stand gekomen op basis van nationaal en provinciaal beleid en vertaald naar lokale beleidsrichtlijnen. Deze beleidsrichtlijnen zijn verder geconcretiseerd naar beleidsregels ten aanzien van vormen van kamperen, ten aanzien van maatvoeringen en voorwaarden voor kampeermiddelen en voorzieningengebouwen en ten aanzien van kleinschalige kampeerterreinen.

De twee binnen het plangebied gelegen kampeerterreinen worden conform de opgestelde beleidsregels voorzien van een planologische regeling in het bestemmingsplan.

3.6.3 Cultuurtoeristische Nota Maasgouw

De gemeente Maasgouw heeft in haar strategie en visie gesteld dat leefbaarheid en toeristische ontwikkeling in evenwicht met elkaar moeten worden gestimuleerd. Toerisme en recreatie zijn voor Maasgouw een belangrijke (economische en maatschappelijke) sector. De gemeente beoogt met de nieuwe cultuurtoeristische nota de lat nog wat hoger te leggen.

De ambitie van Maasgouw luidt als volgt:

'De gemeente Maasgouw beoogt een dusdanige ontwikkeling en profilering dat de gemeente (boven)regionaal wordt gezien als een toeristisch aantrekkelijke gemeente in Midden-Limburg met (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'.

Voor Ohé en Laak, gelegen op het 'Eiland in de Maas' is vooral het onder (a) genoemde doel relevant. Het waterrijke buitengebied rondom Ohé en Laak biedt immers veel recreatieve mogelijkheden. Desalniettemin heeft de kern Ohé en Laak zelf ook wat te bieden op het gebied van cultuurhistorie, gezien de aanwezige waardevolle historische bebouwing.

In de Nota wordt verder voorgesteld om bezoekers van het 'Eiland in de Maas' nadrukkelijk het gevoel te geven een eiland te betreden. Het ontwikkelen van kleinschalige verblijfsaccommodaties dient te worden gestimuleerd. Het bestemmingsplan biedt de ruimte om nieuwe initiatieven op het vlak van recreatie en toerisme te ontplooien en beschermt daarbij tevens de aanwezige cultuurhistorische waarden.

3.6.4 Beleidsregel inzake de bouw van schuilgelegenheden voor hobbydieren in het buitengebied

De gemeente Maasgouw krijgt steeds vaker verzoeken binnen van houders van hobbydieren om in het buitengebied een schuilgelegenheid voor hun hobbydieren op te richten. Teneinde deze aanvragen te reguleren, is derhalve op 3 februari 2011 de 'Beleidsregel inzake de bouw van schuilgelegenheden voor hobbydieren in het buitengebied' vastgesteld. Door middel van dit beleidsstuk wordt er voor zorg gedragen dat zowel de ruimtelijke belangen als de belangen van de houders van hobbydieren gewaarborgd blijven.



Centrale uitgangspunten bij dit beleid zijn:

- het moet mogelijk zijn om voor hobbydieren schuilgelegenheden in het buitengebied te bouwen, enerzijds om de bij burgers aanwezige behoefte hiernaar te faciliteren, anderzijds omdat hobbydieren bijdragen aan het landelijke karakter van het buitengebied en de weilanden op een natuurlijke manier onderhouden;
- voor het welzijn en de gezondheid van de hobbydieren moet het mogelijk zijn om in het buitengebied in adequate huisvesting voor hobbydieren te voorzien;
- om specifieke gebiedskenmerken te beschermen en te waarborgen, dient het bouwen van schuilgelegenheden niet op alle gronden te worden toegestaan. Hierbij dient de bestemming, de ligging en de specifieke waarde van het gebied in overweging genomen te worden;
- om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en verrommeling van het landschap in het buitengebied tegen te gaan, verdient het aanbeveling om eisen te stellen aan de omvang, de architectuur, de materialisering en de landschappelijke inpassing van de schuilgelegenheden;
- in beekdalen is de bouw van schuilgelegenheden niet toegestaan;
- binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de bouw van schuilgelegenheden niet toegestaan;
- in het stroomvoerend en waterbergend rivierbed van de Maas is de bouw van schuilgelegenheden niet toegestaan.

Het nieuwe beleid van de gemeente Maasgouw inzake de bouw van schuilgelegenheden voor hobbydieren in het buitengebied is in het gemeentelijke handboek ruimtelijke plannen en besluiten opgenomen en vertaald naar een planologische regeling. Deze regeling is opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.





leegstand aan de Walburgisstraat



nieuwbouw aan de Moeder Magdalenastraat

4 Planbeschrijving

4.1 Doelstellingen en uitgangspunten

De belangrijkste doelstelling voor Ohé en Laak is het behoud van het kleinschalige, agrarische karakter van het dorp. De bestaande stedenbouwkundige structuur vraagt om consolidering, nieuwe ontwikkelingen zijn in beperkte mate mogelijk. Voor het buitengebied wordt een onderling samenhangende combinatie van recreatie-, natuur,- en agrarische gebieden voorgestaan.

De ruimtelijke en functionele kwaliteiten zoals die zijn onderscheiden, dienen te worden benut en verder te worden uitgebouwd, binnen de gegeven beleidskaders. Knelpunten worden aangepakt. Het bestemmingsplan biedt daarvoor de mogelijkheden en schept de randvoorwaarden waarbinnen de doelstellingen en uitgangspunten van het plan kunnen worden bereikt en tot stand gebracht.

4.1.1 Ruimtelijke visie

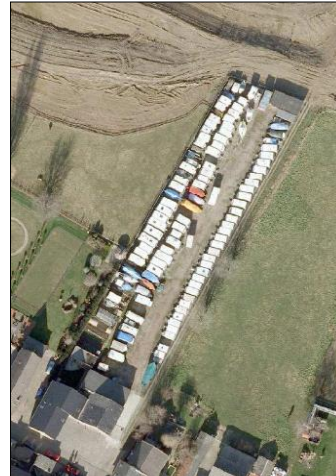
De twee bebouwingslinten van Ohé en Laak blijven de belangrijkste structuurdragers van de kern. Versterking van deze structuur kan plaatsvinden door de zwakke elementen aan te pakken. Er is ondermeer sprake van leegstand en slecht onderhouden bebouwing. Waar mogelijk kan deze bebouwing worden opgeknapt, indien dit echter niet langer mogelijk blijkt, is vervangende nieuwbouw eveneens een optie. Daarnaast kan de lintstructuur op een beperkt aantal plaatsen verder worden versterkt door nieuwe bebouwing in te passen, hetgeen ook de afgelopen jaren reeds is gedaan. Het bestemmingsplan biedt hiervoor mogelijkheden in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. Nieuwe bebouwing dient wel aan te sluiten bij de karakteristieken van het bestaande lint.

Tenslotte kan ook de inrichting van de openbare ruimte bijdragen aan het versterken van de bebouwingslinten. Het bestemmingsplan biedt de ruimte om binnen de verkeersbestemming groenvoorzieningen aan te leggen.





tijdelijk schoolgebouw aan de rand van de kern Ohé



rommelige kernrand

De naoorlogse nieuwbouwgebieden in met name Ohé hebben een duidelijke structuur, waarin geen wijzigingen noodzakelijk zijn. Gezien de jonge leeftijd van de meeste bebouwing en de ruime opzet van de openbare ruimte, is herstructurering binnen de planperiode (10 jaar) niet aan de orde.

Het gegeven dat het agrarische buitengebied en de beide kernen min of meer met elkaar verweven zijn, is enerzijds een belangrijk kenmerk van Ohé en Laak en dient zeker behouden te blijven. Anderzijds dient gewaakt te worden voor het ontstaan van rommelige situaties aan de randen van de kern, zoals op sommige plekken reeds het geval is. Door het stellen van duidelijke bouwgrenzen en regels voor het gebruik van de gronden voorkomt het bestemmingsplan dat nieuwe van dergelijke situaties kunnen ontstaan.

Het buitengebied van Ohé en Laak heeft als gevolg van de diverse ontgrindingen in de afgelopen decennia een behoorlijke verandering ondergaan. Op dit moment zijn deze activiteiten echter afgerond en is de voltooiing van de herinrichting van de gebieden gelegen om de Molenplas een feit. De heringerichte gebieden worden benut voor natuurontwikkeling en als landbouwgrond. De nieuwe situatie wordt in het bestemmingsplan vastgelegd. In de uiterwaarden kan de omzetting van landbouwgrond naar natuur- en recreatiegebied in de toekomst nog verder worden doorgezet.

De verdere uitbouw van de recreatieve potenties vindt in de nabije toekomst mede plaats door de bouw (semi)drijvende recreatiewoningen in en aan de Schroeendaalseplas, welke in ruimtelijk opzicht aansluiten bij de bestaande camping en jachthaven. De planologische procedure hiervoor is inmiddels succesvol doorlopen door middel van een vrijstelling conform artikel 19 (oude) WRO. Het plan wordt als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan.





woningen aan de Dorpsstraat



beroep aan huis aan de Walburgisstraat

De ten zuiden van Ohé gelegen mineraalbrekerij vormt in ruimtelijk en functioneel opzicht een dissonant binnen het plangebied. Verplaatsing dan wel beëindiging van het bedrijf is evenwel binnen de planperiode niet aan de orde, zodat de huidige situatie wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.

4.1.2 Streefbeeld

Het primaire uitgangspunt voor het te voeren beleid is dat ingespeeld kan worden op het beheer van de huidige situatie en toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkelingen in de kern. Dit wordt mogelijk door het uiteenzetten van een streefbeeld voor Ohé en Laak. Ook wordt gekeken naar hoe in de toekomst kan worden omgegaan met meer integrale afwegingskaders.

In het streefbeeld zijn de algemene gemeentelijke beleidsuitgangspunten ten aanzien van het gebruik van de in Ohé en Laak gelegen gronden vervat en geïntegreerd in de voor de kern specifieke nagestreefde uitgangspunten. Deze uitgangspunten worden vervolgens vertaald naar de regels van dit bestemmingsplan.

Wonen

Waar nodig kan door een herstructurering het woningaanbod binnen Ohé en Laak worden aangepast. De vergrijzing van de bevolking leidt tot een toenemende vraag naar seniorenwoningen. De overwegend voorkomende eengezinswoningen zijn door de aanwezigheid van een trap minder geschikt voor huisvesting van ouderen. Aanpassingen zijn mogelijk binnen het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

Verder kan hierin voorzien worden door het opplussen van woningen, waarbij bescheiden aanpassingen in de woning of directe woonomgeving de woning beter toe- en doorgankelijk maken. Met name woningen die vanwege hun ligging (nabij voorzieningen) en bouwvorm (gelijkvloers) al in redelijke mate geschikt zijn voor ouderen, kunnen op deze manier worden aangepast.





woningen voor senioren aan de Veldstraat

Wonen blijft de belangrijkste functie in Ohé en Laak. De woonfunctie kan desgewenst gecombineerd worden met ondergeschikte activiteiten:

- Beroep aan huis en consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten:
Binnen de bestemming Wonen is het mogelijk een aan huis gebonden beroep en consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten uit te oefenen, gelet op het bieden van kansen aan ondernemende inwoners. Hiervoor zijn voorwaarden opgesteld, aan de hand waarvan uitoefening van het beroep aan huis rechtstreeks mogelijk wordt. Ten aanzien van het consumentverzorgende ambachtelijke bedrijf wordt het via een omgevingsvergunning mogelijk dit aan huis te realiseren. De vigerende mogelijkheden voor het uitoefenen van een beroep aan huis en consumentverzorgende ambachtelijke bedrijven blijven gehandhaafd en worden overgenomen in het nieuwe plan.

De belangrijkste voorwaarde voor het rechtstreeks toestaan van een beroep aan huis is dat de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd dient te blijven. Gelet hierop is onder meer bepaald dat ten hoogste 35 m² van het oppervlak van de woning mag worden benut voor de beroepsmatige activiteiten. Uiteraard mogen geen nadelige effecten optreden voor het woonmilieu en de parkeerbalans in de omgeving. Door middel van een omgevingsvergunning is het tevens mogelijk aan huis gebonden beroepen uit te oefenen in bijgebouwen gelegen achter de achtergevellijn van de woning. Hiervoor gelden voorts dezelfde voorwaarden als voor het beroep aan huis in de woning zelf.

Ten aanzien van het via een omgevingsvergunning toestaan van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten geldt als belangrijkste voorwaarde eveneens dat de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd. Tevens mag ten hoogste 35 m² van het oppervlak van de woning en/of de bijgebouwen bij de woning worden benut voor de bedrijfsmatige activiteiten. Daarnaast stelt dit eisen aan het karakter en uiterlijk van de woning en de bijgebouwen. De activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het stedenbouwkundige beeld ter plaatse. Het gebruik van de woning voor consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, met name de verkeersaantrekkende werking, mag tenslotte geen nadelige effecten hebben op omliggende openbare ruimte.





verblijfsrecreatieve voorziening aan de Moeder Magdalenastraat

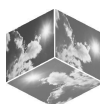
- **Bed & Breakfast:**

Het bieden van mogelijkheden voor bed & breakfast-faciliteiten draagt bij aan het verder uitbouwen van de recreatieve potenties van Ohé en Laak en van de gemeente Maasgouw als geheel. Het uitoefenen van een bed & breakfast wordt mogelijk bij alle bestemmingen waarbij de oprichting van een (bedrijfs)woning mogelijk is. In de regels zal deze standaardregeling worden opgenomen als een algemene afwijkingmogelijkheid. De bestaande in Ohé en Laak reeds aanwezige bed & breakfast voorzieningen blijven in hun huidige vorm gehandhaafd.

Na het realiseren van de bed & breakfast-faciliteiten dient de woonfunctie nog steeds de hoofdfunctie te zijn. Teneinde dit te garanderen mag maximaal 40% van het vloeroppervlak voor bed & breakfast in gebruik zijn, tot ten hoogste 60 m². Daarnaast worden eisen gesteld aan de aard van het gebruik, gelet op de inpassing in de omgeving. Omliggende woningen en/of bedrijven mogen niet worden belemmerd, de voorzieningstructuur mag niet worden ontwricht en de verkeersaantrekkende werking dient geen nadelige invloed op de omgeving te hebben.

Inwoning en mantelzorg:

Enkele bijzondere woonvormen bestaan uit inwoning en mantelzorg, welke het voor van zorg afhankelijke mensen mogelijk maakt om toch min of meer zelfstandig bij familie te kunnen blijven wonen. Beide vormen van wonen zijn aanwezig in Ohé en Laak en worden in het bestemmingsplan gereguleerd door middel van een afwijkingmogelijkheid binnen de bestemming Wonen. De voorwaarden die zijn verbonden aan de hiervoor benodigde omgevingsvergunning zijn ondermeer dat de mantelzorg plaatsvindt in de bestaande woning of direct aansluitend daaraan en verbonden daarmee. Mantelzorg in vrijstaande bijgebouwen kan alleen in uitzonderingsgevallen. In totaal kan ten hoogste 75 m² van het hoofdgebouw en de bijgebouwen gebruikt worden voor mantelzorg.





mineraalbrekerij aan de Weg over de dijk

Bestaande bedrijvigheid in een woonomgeving

De bestaande bedrijfsactiviteiten in de deekern Ohé mogen, mede in het kader van het bieden van werkgelegenheid op lokaal niveau, worden gecontinueerd en worden derhalve positief bestemd. Dit kan direct, in de vorm van de bestemming Bedrijf, dan wel indirect, in de vorm van een aanduiding. De bedrijven worden door middel van een afwijkingsmogelijkheid waar mogelijk voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid, benodigd voor de continuïteit en het doorvoeren van milieuhygiënische verbeteringen. De maximaal toegestane uitbreiding van het bouwperceel bedraagt daarbij 10%.

Binnen de voor de betreffende bedrijven geldende afstanden met betrekking tot milieuaspecten mogen geen nieuwe gevoelige functies, zoals de woonfunctie, worden opgericht. Anderzijds geldt dat voor bedrijven beperkingen worden opgelegd ten aanzien van de maximale milieucategorieën. Binnen een woonomgeving zijn maximaal bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 van de bedrijvenlijst toelaatbaar.

De bestaande mineraalbrekerij aan de zuidostrand van Ohé betreft een bedrijf uit een zwaardere categorie. Dergelijk bestaande bedrijven uit zwaardere categorieën worden gehandhaafd onder de veronderstelling dat in het verleden een afdoende afstemming van de bedrijfsactiviteiten op de milieugevoelige functies in de omgeving heeft plaatsgehad (via milieuvergunning). Deze bedrijven krijgen een specifiek op het bedrijf toegesneden bedrijfsbestemming.

Erotisch getinte bedrijvigheid

Voor wat betreft erotisch getinte bedrijvigheid worden alleen bestaande legale dan wel geëigende bedrijven in het bestemmingsplan opgenomen. Voor het overige wordt deze vorm van bedrijvigheid beschouwd als strijdig gebruik. In Ohé en Laak komen evenwel geen bestaande erotisch getinte bedrijven voor.



Agrarische bedrijvigheid

Vooralsnog is er geen aanleiding om op korte termijn verandering te brengen in de huidige regelingen voor de in Ohé en Laak aanwezige agrarische bedrijven en zal derhalve de huidige situatie worden vastgelegd. De overige in het buitengebied gelegen agrarische bedrijven beschikken, binnen de geldende milieuhygiënische kaders, over mogelijkheden voor uitbreiding.

Binnen het plangebied zijn met name in de bebouwingslinten van de kern enkele van oorsprong agrarische bedrijven gelegen. Er is veelal nog slechts sprake van een woonfunctie of andere niet agrarische functie. Echter, gelet op de omvang van de percelen en de daarop nog aanwezige bebouwing, zijn ook andere gebruiksmogelijkheden denkbaar.

Een doelmatig hergebruik, zonder dat dit een vergroting van de effecten op de omgeving tot gevolg heeft, is mogelijk. Kleinschalige, lichte bedrijfsactiviteiten (categorie 1 en 2), vormen van dienstverlening en recreatieve activiteiten kunnen zich ter plaatse ontwikkelen. Voorwaarde daarbij is dat de belasting van de omgeving per saldo niet mag toenemen. De nieuwe gebruiksfunctie mag qua milieu- en verkeersaspecten en qua woonmilieu geen verslechtering te weegbrengen.

Voorzieningen

De ontwikkeling van nieuwe winkelvoorzieningen zou door de eventuele woningbouwuitbreiding in Ohé een draagvlak kunnen krijgen. Ten aanzien van de horeca- en detailhandelsvestigingen in Ohé en Laak wordt het volgende beleid voorgestaan:

- **Horeca:**
De bestaande horecabedrijven in Ohé en Laak blijven behouden en worden bestemd als Horeca. De horecavoorzieningen in Ohé en Laak zijn voor een groot deel gekoppeld aan de toeristisch-recreatieve infrastructuur. Aan elke horecavestiging wordt de daarbij passende differentiatie gekoppeld, conform de standaard differentiatielijst, uitgaande van 5 horecacategorieën. Daarbij geldt dat de bestaande horecadifferentiatie van het specifieke horecabedrijf als maximum wordt beschouwd. Het gebruik voor een lagere categorie horeca is in dat geval toegestaan, het gebruik voor een hogere categorie niet. Wanneer sprake is van nieuwe vestigingsmogelijkheden voor horeca dient de betreffende differentiatie eveneens te worden opgenomen.
- **Detailhandel in een woonwijk:**
De detailhandel langs de doorgaande routes door Ohé en Laak dient behouden te blijven om de leefbaarheid van de kern op peil te houden. De detailhandelsvoorzieningen liggen verspreid over de kernen te midden van woongebieden. Van duidelijke centrumgebieden is gezien het kleinschalige karakter geen sprake. Afhankelijk van de aard en omvang van de bestaande legale detailhandelsvestigingen, worden deze direct als zodanig bestemd, dan wel via een aanduiding.





slagerij aan de Walburgisstraat



groenvoorziening Graaf de Hompeschstraat

Wat betreft de maatschappelijke en overige voorzieningen zijn geen ontwikkelingen of wijzigingen in het voorzieningenaanbod voorzien. De huidige voorzieningen worden gehandhaafd en van een adequate regeling voorzien.

Recreatie

De recreatieve sector is voor Ohé en Laak een belangrijke bron van inkomsten en werkgelegenheid. Een goede regeling om de recreatiegebieden aantrekkelijk te houden voor recreanten is daarom evident. De binnen het plangebied aanwezige op verblijfsrecreatie gerichte terreinen worden in het bestemmingsplan geregeld conform het planologisch beleidskader voor kampeerterreinen. Daarbij worden eisen gesteld aan de maatvoering van kampeermiddelen, zoals tenthuisjes, trekkershutten, stacaravans en chalets. De eisen hebben onder meer betrekking op de maximaal toegestane oppervlaktes en hoogtes van de kampeermiddelen.

Ook worden veiligheidsafstanden in acht genomen tussen kampeermiddelen onderling. Permanente bebouwing wordt door middel van een bouwvlak vastgelegd en mag maximaal 8 meter hoog worden. Permanente gebouwen mogen maximaal 5% (via omgevingsvergunning 10%) van het oppervlak van het kampeertrein als geheel uitmaken. Tenslotte geldt voor kleinschalige kampeerterreinen zoals De Maashoeve nog een aantal aanvullende regels. Kleinschalig kamperen is alleen van 1 maart tot en met 31 oktober toegestaan. Er wordt gestreefd naar landschappelijke inpassing. Veiligheidsafstanden tussen standplaatsen zijn niet opgenomen. Ten aanzien van het aantal toegestane standplaatsen wordt geen maximum gesteld.

4.2 Uitgelicht

Een aantal beleidsuitgangspunten is niet direct plaatsbaar onder één specifieke functie, maar is van toepassing op meerdere functies, meerdere deelgebieden of juist het gehele plangebied. Het gaat om beleid ten aanzien van ondergronds bouwen, evenementen en antennes.



4.2.1 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen wordt rechtstreeks toegestaan binnen het bouwvlak tot een diepte van 3 meter onder peil. Hiermee wordt inwoners de mogelijkheid geboden om bijvoorbeeld kelders en zwembaden aan te leggen. Bouwen tot een diepte van maximaal 6,6 meter is mogelijk via een afwijkingsmogelijkheid. Voorwaarden daarbij zijn dat de waterhuishoudkundige situatie niet wordt verstoord en dat geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

4.2.2 Evenementen

In Ohé en Laak vinden regelmatig evenementen plaats, zoals ook in de rest van de gemeente Maasgouw dragen die bij aan de leefbaarheid en levendigheid van het dorp. Evenementen worden mogelijk gemaakt door middel van een algemene afwijkingsmogelijkheid onder voorwaarden. Er worden beperkingen gesteld aan het aantal evenementen dat per jaar mag worden gehouden en aan de maximale duur van een evenement. Verder worden eisen gesteld aan het evenemententerrein, gelet op de bereikbaarheid, de aanwezigheid van parkeervoorzieningen en de effecten om de omgeving.

4.2.3 Antennebeleid

De gemeente Maasgouw is niet voornemens een specifieke regeling ten aanzien van antennes op te stellen. Derhalve vallen deze bouwwerken onder de reguliere bouwregels van de diverse bestemmingen en onder de algemene bouwregels. Bovenal is de bouw van antennes mogelijk via een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo.





mogelijkheid voor het gescheiden inzamelen van huishoudelijk afval

5 Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken

5.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

5.2 Milieu

5.2.1 Afval

In zowel Ohé als Laak zijn, zoals in alle kernen van de gemeente Maasgouw, voorzieningen aanwezig voor het gescheiden ophalen van huishoudelijk afval, zoals glas en blik. Het plaatsen van dergelijke voorzieningen is direct toegestaan binnen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen'.

Daarnaast worden afval en papier periodiek aan huis opgehaald en bestaat de mogelijkheid om andersoortig afval (chemisch, grofvuil etc.) bij één van de gemeentelijke milieuparken af te leveren. Hiermee wordt aangesloten bij het nationale en provinciale beleid met betrekking tot duurzaamheid, zoals verwoord in de Nota Ruimte en het POL (zie paragrafen 3.2.1 en 3.3.1).

5.2.2 Bodem

De bodemkaart van Nederland biedt informatie over de samenstelling van de gronden waarop Ohé en Laak is gelegen. De gronden binnen het gehele plangebied bestaan uit rivierkleigronden in de vorm van vaaggronden, verder onderverdeeld naar poldervaaggronden en oogronden. Ter plaatse van de deekern Ohé is sprake van kalkloze ooivaaggronden bestaande uit enerzijds lichte zavel en anderzijds uit zware zavel en lichte klei. Ter plaatse van Laak liggen kalkhoudende ooivaaggronden bestaande uit lichte zavel.





uitsnede bodemkaart van Nederland



gegraven wateroppervlakte

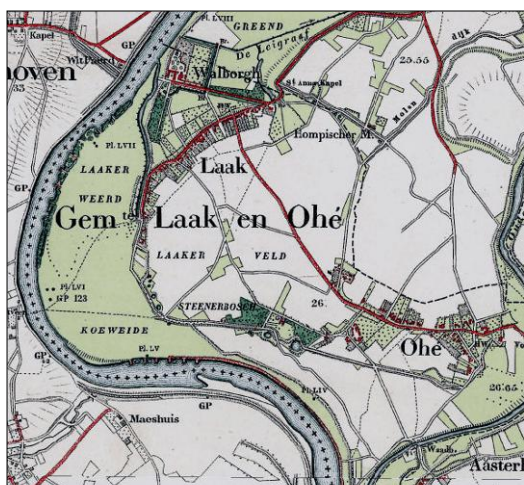
Het buitengebied, voor zover niet afgegraven ten behoeve van de grindwinning, bestaat binnendijs eveneens uit kalkhoudende en kalkloze oigronden, in de vorm van lichte zavel dan wel zware zavel en lichte klei. Dit is tevens het geval bij de buitendijs gelegen gronden aan de zuid- en oostzijde van het plangebied. Aan de oostzijde is tevens de aanduiding 'smalle geulen of erosiedalen' gelegen op de plaats van de Oude Maas. De buitendijs gelegen gronden aan de westzijde van het plangebied zijn grotendeels afgegraven (geweest), zodat hier geen bodemkartering heeft plaatsgevonden.

De bodemkaart biedt tevens informatie over de in het gebied aanwezige grondwatertrappen. Ohé en Laak is gelegen op gronden die relatief hoog liggen ten opzichte van de omgeving (25,00 tot 28,00 meter N.A.P.). Hier vindt overwegend infiltratie plaats, waarmee het grondwater wordt gevoed. In het gebied rond Ohé en Laak is overwegend sprake van grondwatertrap VII. De gemiddeld hoogste grondwaterstand is 80 tot 140 cm beneden maaiveld gelegen, de gemiddeld laagste grondwaterstand meer dan 160 cm beneden maaiveld. In en om Ohé en Laak bevinden zich, uitgezonderd de Maas en de Oude Maas, geen noemenswaardige waterlopen van natuurlijke oorsprong. Gegraven wateroppervlaktes zijn echter volop aanwezig als gevolg van de grindaufgravingen. Deze liggen allemaal buitendijs.

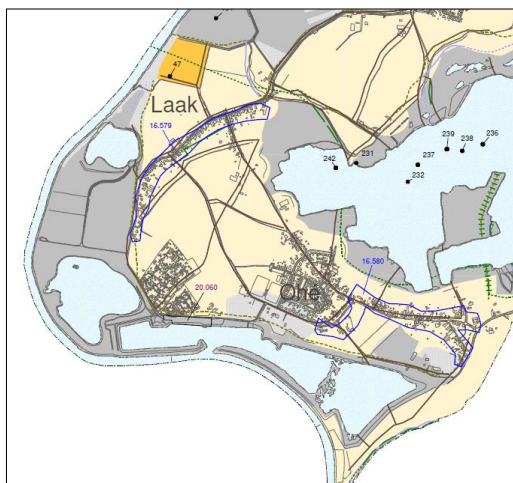
Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. Het plan voorziet echter niet in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies. Bodemonderzoek ingevolge de Wet bodembescherming heeft dan ook niet plaatsgevonden.

Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functies. Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functies.





historische kaart circa 1900



uitsnede archeologische kaart Maasgouw

Ter plaatse van de locatie 'In de Roes', gelegen grofweg op en rondom de plaats van de mineraalbrekerij, vindt grondwatermonitoring plaats. In de Roes is een voormalig grindgat, dat is opgevuld met sterk verontreinigd afval uit de kolenmijnbouw. Uit onderzoeken is gebleken dat verspreiding van de verontreiniging naar de omgeving niet of nauwelijks optreedt. Omdat verspreiding echter niet volledig kan worden uitgesloten, laat de Provincie het grondwater in de directe omgeving geregeld bemonsteren. Naar aanleiding van de resultaten van deze bemonsteringen wordt beoordeeld of maatregelen ter bescherming van de omgeving noodzakelijk zijn.

De toetsing vindt plaats conform het monitoringsplan. Dat beschrijft in detail welke meetresultaten tot welke acties moeten leiden, variërend van herbemonstering tot inwerkingtreding van het terugvalscenario.

5.2.3 Cultuurhistorische waarden

Ten opzichte van het verleden hebben zich in de deelen Ohé en Laak geen grote wijzigingen voltrokken gelet op de bebouwing. Hierdoor zijn nog veel cultuurhistorisch waardevolle gebouwen aanwezig. Ook op archeologisch vlak zijn met name ter plaatse van de bebouwingslinten nog belangrijke waarden aanwezig.

Cultuurhistorie

De cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zijn in veel gevallen aangeduid als rijksmonument dan wel gemeentelijk monument. In het mede daartoe strekkende Monumenten Inventarisatie Project (MIP) zijn daarnaast nog diverse bouwwerken als historisch waardevol aangemerkt, zonder dat dit leidde tot een aanwijzing als (gemeentelijk) monument.

De aanwezige rijksmonumenten betreffen:

- Daalderweg 1 en 3: kasteel Hasselholt ('t Geudje) uit de 15^e eeuw;
- Kerkstraat 4: pastorie uit 1909;
- Kerkstraat 6: Rooms-katholieke parochiekerk Onze Lieve Vrouwe Geboorte uit 1867;
- Prior Gielenstraat 1-3: carréhoeve 'Huize Geno' uit 1780-1788;





pastorie Kerkstraat 4



wegkruis nabij 't Geudje



Huize Geno



St. Annastraat 10



M. Magdalenastraat 17



Kerkstraat 1

- St. Annastraat 1: St. Annakapel uit 1896;
- St. Annastraat 2: boerderij 'Het witte huis' uit 1725;
- Burgemeester Minkenberglaan ongenummerd: wegkruis nabij 't Geudje.

Direct grenzend aan de rand van het plangebied ligt aan de Bilt 1 nog een rijksmonument. Het betreft stellingmolen 'De Hompesche molen' uit 1722.

De gemeentelijke monumenten betreffen:

- Bosstraat 9: boerderij van voor 1850;
- Burgemeester Minkenberglaan 22: woonhuis en schuur;
- Burgemeester Minkenberglaan 23: boerderij/woonhuis van voor 1850;
- Contelmostraat 4: woonhuis uit 1950-1960;
- Contelmostraat 6: boerderij van voor 1850;
- Contelmostraat 12: boerderij van voor 1850;
- Contelmostraat 16: boerderij/woonhuis van voor 1850;
- Dijk 2: woonhuis/dijkhuisje uit 1850-1940;
- Dorpsstraat 71: woonhuis uit 1850-1940;
- Dorpsstraat 59: woonhuis/voormalige boerderij uit 1850-1940;
- Dorpsstraat 39: boerderij/woonhuis uit 1850-1940;
- Dorpsstraat 35: boerderij/woonhuis uit 1850-1940;
- Dorpsstraat 31: carréhoeve van voor 1850;
- Dorpsstraat 29: boerderij uit 1850-1940;
- Dorpsstraat 27: boerderij van voor 1850;
- Dorpsstraat 38: boerderij van voor 1850 en woonhuis uit 1924;
- Dorpsstraat 36: boerderij van voor 1850;
- Dorpsstraat 34: boerderij/woonhuis van voor 1850;



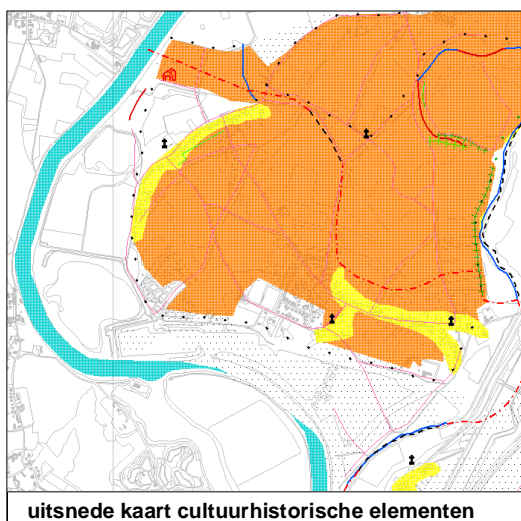
- Dorpsstraat 6: boerderij uit 1850-1940;
- Dorpsstraat 9: woonhuis uit 1930-1940;
- Kerkstraat 1-3: woonhuizen en voormalig gemeentehuis uit 1850-1940;
- Moeder Magdalenastraat 3 en 4: boerderij/herenhuis uit 1871;
- Moeder Magdalenastraat 17: boerderij van voor 1850;
- Moeder Magdalenastraat ongenummerd: geboortehuis Moeder Magdalena Daemen van voor 1850;
- Prior Gielenstraat 9: boerderij uit 1850-1940;
- Raadhuisstraat 2: woonhuis/gemeenschapsruimte, voormalig gemeentehuis uit 1850-1940;
- Sint Annastraat 4 en 5: boerderijen als onderdeel van carréhoeve uit circa 1800;
- Sint Annastraat 9: boerderij van voor 1850;
- Sint Annastraat 10: woonhuis uit 1850-1940 en boerderij van voor 1850;
- Walburgisstraat 9: boerderij/woonhuis van voor 1850;
- Walburgisstraat 17: bedrijfspand met gebruik van stenen van ruïne kasteel Walborg in feestzaal;
- Walburgisstraat 27 en 29: boerderijen als onderdeel van hoeve van voor 1850;
- Walburgisstraat 31: boerderij van voor 1850;
- Walburgisstraat 33: boerderij van voor 1850;
- Walburgisstraat 39: boerderij/woonhuis van voor 1850;
- Walburgisstraat 41 en 43: boerderij/woonhuis van voor 1850;
- Walburgisstraat 47: carréhoeve van voor 1850.

Op de Rijksmonumenten is het bepaalde uit de Monumentenwet van toepassing. Voor de gemeentelijke monumenten geldt de gemeentelijke monumentenverordening. De overige bouwwerken genieten geen bijzondere bescherming. Er zijn geen gebieden in Ohé en Laak aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

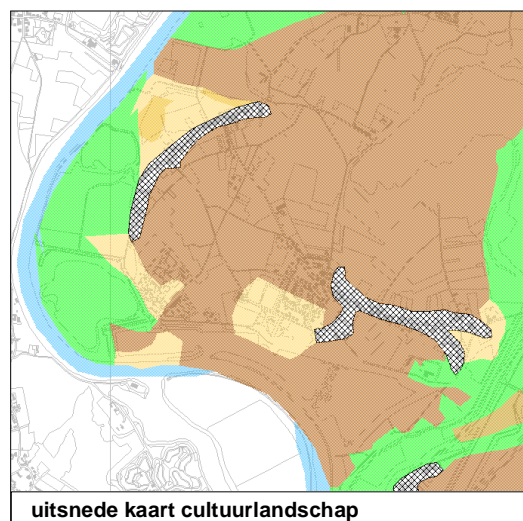
Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn ten aanzien van de historische geografie de cultuurhistorische elementen en het cultuurlandschap weergegeven. De twee oude dorpslinten zijn aangeduid als gebieden met een sedert 1830 matig veranderd verkavelingspatroon, terwijl het grootste gedeelte van het binnendijkse buitengebied is aangeduid als een gebied met een sedert 1830 weinig veranderd verkavelingspatroon. Het buitendijks gelegen buitengebied is aangeduid als cultuurlandschap dan wel heeft geen aanduiding. Voorts is nog een aantal cultuurhistorisch van belang zijnde lijnelementen binnen het plangebied aanwezig.

Het cultuurlandschap om de twee oude kernen heen bestaat binnendijks merendeels uit bouwland en velden, met direct nabij de kernen ook nieuw cultuurland uit de 19^e eeuw. Buitendijks ligt vooral ongeperceleerd grasland, afgewisseld met bouwland, velden en nieuw cultuurland.

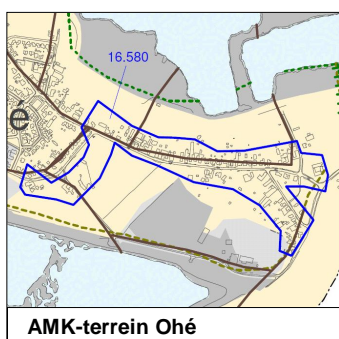




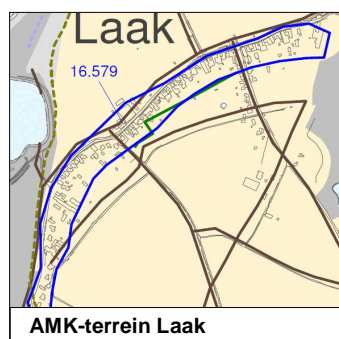
uitsnede kaart cultuurhistorische elementen



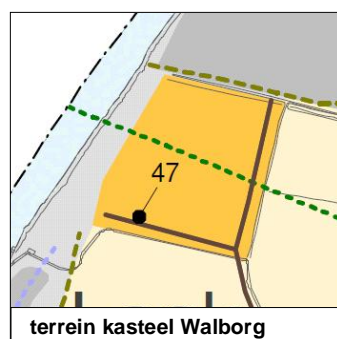
uitsnede kaart cultuurlandschap



AMK-terrein Ohé



AMK-terrein Laak



terrein kasteel Walborg

De planvorming in dit bestemmingsplan voorziet niet in ruimtelijke ingrepen die de aanwezige waardevolle cultuurhistorische elementen negatief beïnvloeden. Evenmin wordt afbreuk gedaan aan de landschappelijke waarden in het binnen het plangebied gelegen cultuurlandschap. Hiermee wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit De Nota Belvedere, gericht op het behoud van cultuurhistorische elementen (zie paragraaf 3.2.3).

Archeologie

Op de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart (concept d.d. 27 oktober 2009) van de gemeente Maasgouw zijn onder andere de archeologische monumenten aangegeven, zoals de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed deze heeft vastgelegd op de Archeologische MonumentenKaart (AMK). Binnen het plangebied is conform de gemeentelijke informatie sprake van de aanwezigheid van een tweetal AMK-terreinen. Het betreft de oude dorpslinten van de deekernen Ohé en Laak.

De Archeologische waarden- en verwachtingenkaart geeft ook de archeologische verwachting weer voor de binnen de gemeente gelegen gronden. Voor de buitendijks en een deel van de binnendijks gelegen gronden geldt dat de verwachting onbekend is, dan wel dat de grond dermate afgegraven en/of verstoord is, dat er geen verwachting meer geldt. Voor één gebied geldt een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologisch materiaal in de bodem. Het gaat om het terrein van het rond 1920 gesloopte kasteel Walborg. Het overige binnendijks gelegen gedeelte van het plangebied heeft een lage verwachting.



Bij nieuwe ontwikkelingen in gebieden met een hoge verwachtingswaarde bestaat de noodzaak tot archeologisch onderzoek. Zo nodig worden nieuwe ontwikkelingen aan de archeologische waarden aangepast. Het plan voorziet echter niet in de ontwikkeling van nieuwe locaties in het gebied waarvoor een hoge verwachtingswaarde geldt of ter plaatse van de AMK-terreinen. Aanwezige of te verwachten archeologische waarden worden dan ook niet aangetast.

Naast vlakelementen staan op de kaart ook archeologisch relevante lijnelementen aangegeven. De historische wegen en de nog aanwezige oorspronkelijke rivierdijken zijn ouder dan 1806 en zijn elementen die nog duidelijk in het landschap herkenbaar zijn. Door de vele ontgrindingen zijn evenwel veel historische lijnelementen verloren gegaan, zowel in de uiterwaarden als ten noorden van Ohé. Wat tenslotte nog op de Archeologische waarden- en verwachtingskaart staat aangegeven, zijn de terreinen waar in de afgelopen jaren een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Binnen het plangebied is één dergelijk gebied aanwezig, namelijk ter hoogte van het project voor de (semi)drijvende recreatiewoningen nabij de jachthaven.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft geen nadelige gevolgen voor de aanwezige archeologische waarden, aangezien niet wordt voorzien in nieuwe ontwikkelingen. Voor de opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat geen cultuurhistorische en/of archeologische aspecten in het geding zijn. Voor toekomstige plannen zal een afzonderlijke procedure worden gevolgd.

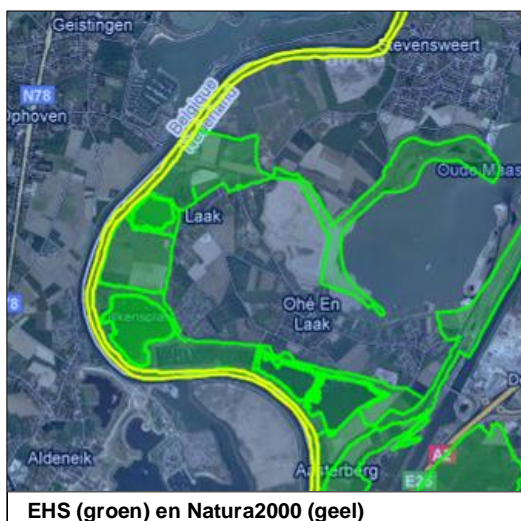
Hiermee wordt tevens aangesloten bij de uitgangspunten uit het Verdrag van Malta, gericht op het behoud van archeologische waarden in situ en het meewegen en zoveel mogelijk ontzien van archeologische waarden bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet moeten worden meegewogen en waar mogelijk ontzien (zie paragraaf 3.2.3).

5.2.4 Ecologie

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) rond Ohé en Laak is gekoppeld aan de Maas en de daarmee verbonden uiterwaarden en waterplassen. De EHS bestaat hier uit diverse natuurgebieden, zoals de Maasplassen. De rivier de Maas maakt naast de EHS ook deel uit van het Natura 2000-gebied Grensmaas, in de vorm van een Habitatrichtlijngebied (zie paragraaf 3.2.3). Het binnendijks gelegen gebied en daarmee ook de bebouwde kern Ohé en Laak zelf maken geen deel uit van de EHS.

In het plangebied komen veel soorten beschermde flora en fauna voor. Deze zijn met name aangetroffen in de waterrijke buitendijkse gebieden, maar ook in het agrarische binnendijkse gebied en zelfs in beperkte mate in de kern. Het betreft soorten die streng beschermd zijn en soorten die op de rode lijst staan, alsmede overige niet of minder streng beschermde soorten planten en dieren.





EHS (groen) en Natura2000 (geel)



natuurgebied Maasplassen

De gronden in de kern zijn vooral in gebruik als erf of tuin bij de aanwezige bebouwing, als groenvoorziening of als agrarisch gebied. De groenvoorzieningen bestaan voornamelijk uit gras, al dan niet met bomen. Binnen het plangebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, die nader onderzoek naar flora en fauna-aspecten noodzakelijk maken. Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat geen flora en fauna-aspecten in het geding zijn.

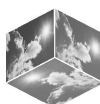
5.2.5 Energie

Ohé en Laak wordt op een adequate wijze voorzien van energie. Daarbij staat duurzaamheid voorop. Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen.

In het bestemmingsplan wordt niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen, die een beroep doen op het gebruik van meer energie ten opzichte van de huidige situatie. Voor de opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds besloten op welke wijze de energievoorziening tot stand is gebracht. Voor toekomstige plannen zal een afzonderlijke procedure worden gevolgd.

5.2.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt, om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen en om natuurrampen.





De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet als gevolg van het bestemmingsplan, aangezien geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen. In en direct rond het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. De Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit. Op de Risicokaart is te zien dat de meeste nabije risicovolle inrichtingen op ruime afstand (meer dan 1000 m) van het plangebied zijn gelegen.

Binnen het plangebied bevinden zich wel enkele, voornamelijk kleine, niet risicovolle bedrijven. In de huidige situatie is geen sprake van buiten de wettelijke grenzen vallende overlast van deze bedrijven. De bedrijfsactiviteiten zijn door middel van de milieureggeving en de verstrekte milieuvergunningen afgestemd op de milieugevoelige functies in de omgeving. Daar het plan niet rechtstreeks voorziet in nieuwe ontwikkelingen is onderzoek naar hinder door de aanwezige bedrijvigheid niet uitgevoerd.

Ten oosten van het plangebied is een gasleiding van de Gasunie aanwezig. De Gasunie heeft het plangebied getoetst aan het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, zoals dat naar verwachting in 2010 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. Daarmee komt de circulaire Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen te vervallen en ligt het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de betreffende leiding. Deze letaliteitsgrens is de afstand vanaf de leiding waarop 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In de nabijheid van het plangebied komen geen rail- en wegtransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Onderzoek is dan ook niet aan de orde. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien. In het plangebied zijn geen relevante weg- en vaarroutes gelegen. Ten oosten van het plangebied zijn het Julianakanaal en de Rijksweg A2 gelegen, welke echter geen problemen opleveren ten aanzien van de externe veiligheid binnen het plangebied. De letaliteitsgrens van de A2 is 150 meter, de weg zelf ligt op minimaal 300 meter van het plangebied.





agrarische bedrijven leiden mogelijk tot geurhinder

In het bestemmingsplan hoeven met betrekking tot externe veiligheid geen zoneringen te worden opgenomen waarbinnen beperkingen gelden ten aanzien van ruimtelijke ingrepen.

5.2.7 Geluid

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidsbronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet niet in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies of geluidsbronnen, waardoor akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh in dit geval niet noodzakelijk is.

Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds beoordeeld op welke wijze aan de Wet geluidhinder kan worden voldaan. Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien aan de bepalingen van de Wet geluidhinder wordt voldaan.

5.2.8 Geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder veehouderijen in werking getreden. In deze wet zijn normen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking').



Aangezien het planvoornemen niet voorziet in de realisering van nieuwe geurgevoelige functies, zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen ten aanzien van het aspect geurhinder.

Binnen het plangebied bevinden zich enkele inrichtingen die stank- of geuroverlast tot gevolg kunnen hebben. In de huidige situatie wordt aan de bepalingen aangaande de geurnormering conform de Wet geurhinder en veehouderij voldaan.

Aangezien geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen is verder onderzoek naar geurhinder achterwege gebleven. Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat wordt voldaan aan de bepalingen inzake geurhinder c.q. de Wet geurhinder en veehouderij. Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien wordt voldaan aan het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij.

5.2.9 Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, welke onderdeel uitmaakt (hoofdstuk 5) van de Wet Milieubeheer, gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingcomponenten stikstofdioxide (NO_2), zwevende deeltjes (PM_{10} of fijnstof), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb), benzeen (C_6H_6) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO_2 met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden.

Door het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen kan onderzoek naar de luchtkwaliteit, in-dachtig de Wet luchtkwaliteit, achterwege blijven. Overigens zijn in en in de directe omgeving van het plangebied geen rijks- of provinciale wegen aanwezig, noch vinden bedrijfsactiviteiten plaats, die een dusdanige overschrijding van de normen voor luchtkwaliteit tot gevolg hebben, dat woningbouw ter plekke niet tot de mogelijkheden zouden behoren.



Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat de luchtkwaliteit bij deze projecten niet in het geding is. Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien is aangetoond dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.2.10 Trillingen

Als gevolg van wegverkeer kunnen trillingen optreden, welke een nadelige invloed uitoefenen op omliggende functies, met name de woonfunctie. Aangezien het plan niet voorziet in de oprichting van nieuwe trillingsgevoelige functies, is onderzoek naar het effect van trillingen veroorzaakt door wegverkeer niet noodzakelijk in onderhavig geval.

5.2.11 Verzuring

Met name in het buitengebied kan op de grens tussen agrarische gebieden en natuurgebieden verzuring van de bodem optreden. De verzuring ontstaat door het uitspoelen van meststoffen die gebruikt worden op de agrarische grond. Via de bodem verspreiden deze stoffen zich naar het grondwater en eventueel aanwezig oppervlaktewater, van waar het in de natuurgebieden terecht komt.

Met het bestemmingsplan worden geen nieuwe verzurende functies toegevoegd aan het plangebied, evenmin is sprake van het inpassen van nieuwe verzuringsgevoelige functies. Onderzoek naar de invloed van verzurende factoren is ten behoeve van de planvorming derhalve niet nodig.

5.2.12 Waterparagraaf

Uitgangspunten ten aanzien van de waterhuishouding

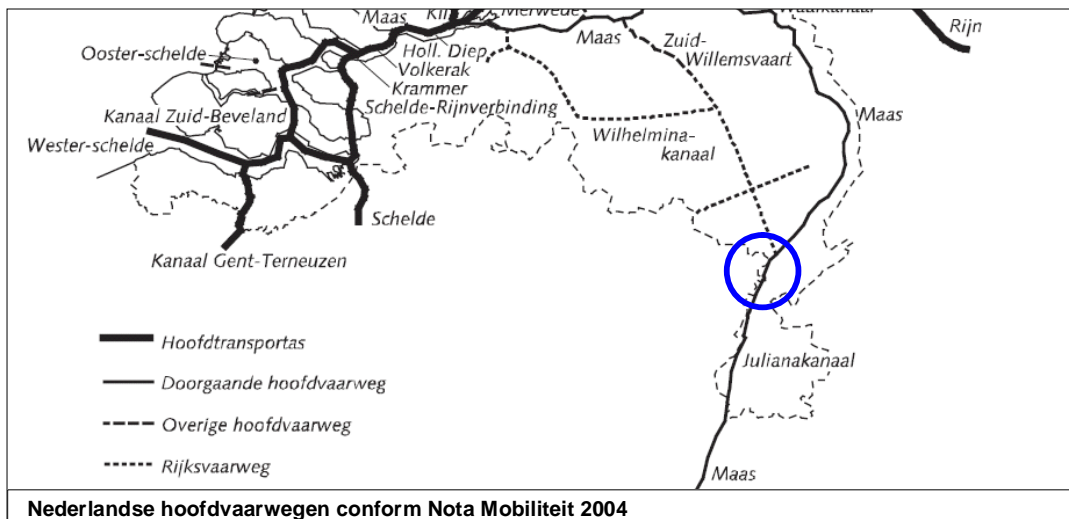
Het beleid is gericht op het vasthouden van gebiedseigen water en het voorkomen van wateroverlast. Met name door afkoppelen van verhard oppervlak, in combinatie met infiltratie- en percolatievoorzieningen kan hier invulling aan gegeven worden.

Het streven naar ecologisch gezond water is gericht op het voorkomen van emissies naar het grondwater. Dit betekent onder meer dat het materiaalgebruik dient te voldoen aan de eisen van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Tevens dient het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen vermeden te worden.

Waterhuishoudkundige situatie

Ohé en Laak is gelegen aan de Maas, welke op dit punt echter geen hoofdverbinding over water in Nederland is en als zodanig ook geen zoneringsconform de Richtlijnen Vaarwegen 2005 kent. De doorgaande hoofdvaarwegfunctie is hier overgenomen door het ten oosten van het plangebied gelegen Julianakanaal, welke aangeduid is als vaarwegklasse Va. Het plangebied valt deels binnen de conform de Richtlijn Vaarwegen 2005 rond het Julianakanaal te hanteren zoneringsconform de Richtlijn Vaarwegen 2005. Deze zoneringsconform de Richtlijn Vaarwegen 2005 bestaat uit 'oeverstroken', 'vrije ruimte' en 'risicocontour'.





De oeverstroken dienen voor het instandhouden van de vaarweg en de oeverbescherming en maken als zodanig deel uit van de vaarweg. De vrije ruimte is een zone, die vrij is van bouwwerken, opgaande begroeiing en dergelijke, die het functioneren van de vaarweg in gevaar brengen. Het oprichten van bouwwerken is hier alleen mogelijk in overleg met de vaarwegbeheerder. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de vaarweg leidt tot risico's voor de scheepsbemanningen en aanwonenden. Het plangebied is op voldoende afstand gelegen van de ter plaatste geldende risicocontouren.

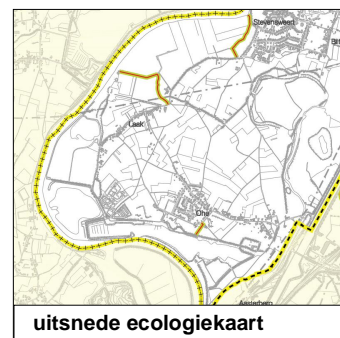
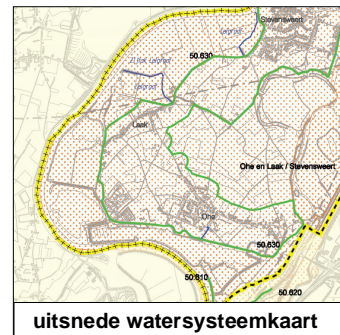
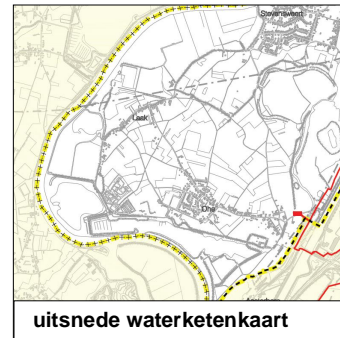
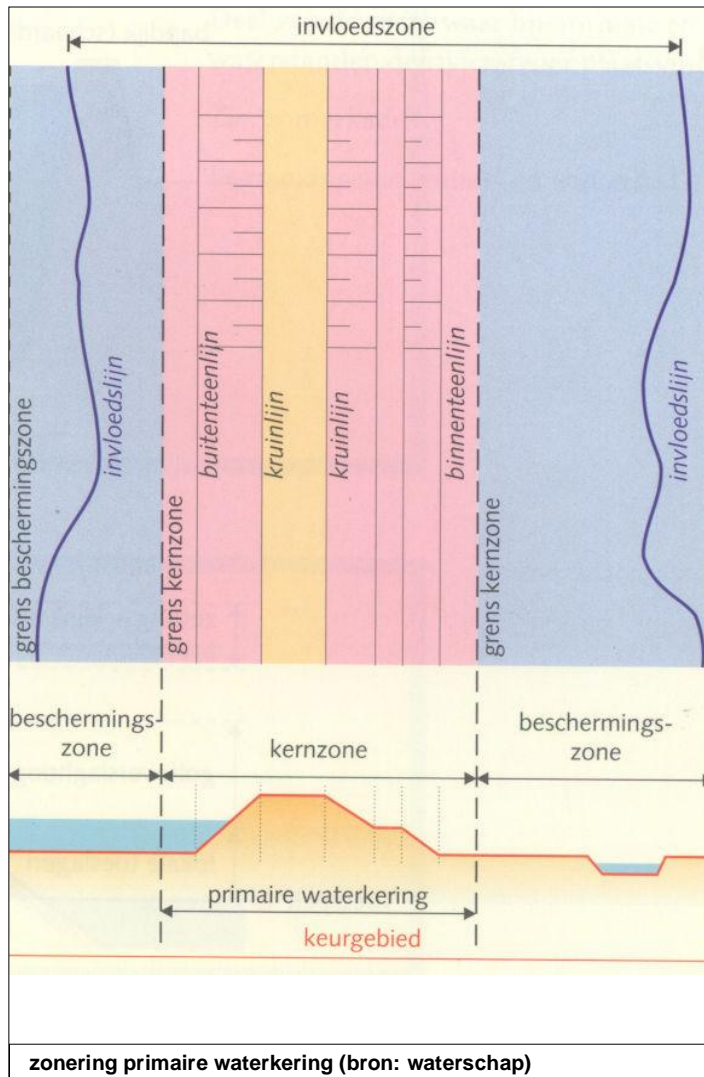
De breedte van de oeverstrook en vrije ruimte bij vaarwegklasse V bedraagt 5, respectievelijk 20 m, gemeten vanuit de vaarwegbegrenzing (grens tussen het wateroppervlak en het talud bij de gebruikelijke waterstand). Deze afstanden reiken niet tot in het plangebied.

De uiterwaarden langs de Maas worden gegrensd door waterkeringen in de vorm van dijkeringen. Deze primaire waterkeringen zijn in beheer bij het Waterschap Roer en Overmaas. In het Beheersplan Waterkeringen 2009-2012 is de visie van het waterschap op het dijkbeheer verwoord. Conform de Wet op de Waterkering geldt een invloedzone rond de dijkeringen. Deze bestaat uit een kernzone (bestaande uit de waterkering zelf) en een beschermingszone. In de beschermingszone worden beperkingen gesteld aan het gebruik van de gronden en het oprichten van bouwwerken.

De breedte van de beschermingszone is afhankelijk van de aanduiding van de waterkering, in dit geval een primaire waterkering categorie A (Dijkring 81). Het waterschap handelt hierbij een standaard beschermingszone van 10 m breedte aan weerszijden van de kernzone, omdat in veel gevallen niet bekend is waar de werkelijke invloedslinje van de waterkeringen ligt.

Behalve de rivier de Maas zijn ook andere grotere wateroppervlakten aanwezig, in de vorm van diverse ontgrondingsplassen. De Schroevendaalseplas staat in directe open verbinding met de Maas, de Teggerse Plas en de Dilkensplas niet. Bij tijde van hoog water wanneer de uiterwaarden overstromen is dat echter wel het geval.



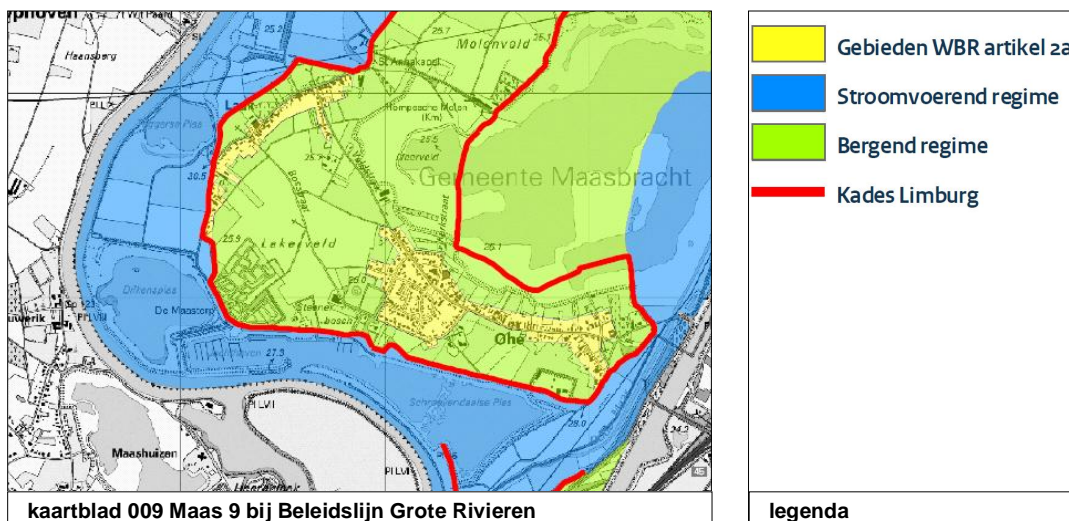


Het waterschap Roer en Overmaas onderscheidt in zijn wateratlas ten aanzien van het plangebied een drietal verschillende kaarten. Op de Waterketenkaart zijn het in de uiterste oostpunt van het plangebied gelegen rioolgemaal en de daarbij behorende rioolwatertransportleidingen aangegeven. Het plangebied is niet gelegen in een infiltratiegebied of waterwingebied.

Op de ecologiekaart is te zien dat binnen het plangebied 2 watergangen (waarvan 1 lei-graaf) zijn gelegen, met beide een algemene ecologische functie. Deze watersystemen zijn aangeduid met een herinrichtingszone categorie 1 met een breedte van 3 tot 5 meter (gemiddeld 4 meter per zijde). Het plangebied ligt niet in een op de ecologiekaart aangegeven verdrogingsgevoelig gebied.

De watersysteemkaart laat zien dat de dijkring op het Eiland in de Maas is aangeduid als een groene waterkering. Het gehele plangebied ligt in het rivierbed van de Maas inclusief kanalen.





Waterberging

Op kaartblad 009 Maas 9 bij de Beleidslijn Grote Rivieren is de ligging te zien van de waterkering (kade) welke de dijkring vormt om de kern Ohé en Laak. De bebouwde kernen zijn nog aangeduid als gebieden Wet beheer rijkswaterstaatswerken (WBR) artikel 2a, echter dit artikel is per 22 december 2009 komen te vervallen, als gevolg van de in werking treding van de Waterwet en het Nationaal Waterplan. Het overige binnendijs gelegen gebied valt onder het bergend regime, terwijl het buitendijs gelegen deel van het plangebied vooral bestaat uit stroomvoerend regime. Ten noorden van Ohé is buitendijs ook nog deels bergend regime aanwezig.

De dijkring rondom het Eiland in de Maas, waarbinnen de dealkernen Ohé en Laak liggen, dient het binnendijs gebied te beschermen tegen een overstroming. Evenwel bestaat de kans dat delen van het binnen de dijkring gelegen gebied overstromen. Het bestemmingsplan voorziet evenwel niet in ingrepen die van invloed zijn op de overstromingskans of andere watergerelateerde veiligheidsaspecten, zoals ook genoemd in het relevante nationale, provinciale en waterschapsbeleid (zie paragraaf 3.2, 3.3 en 3.5).

Afvoer schoon en vuil water

Bij alle nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, mag het schone hemelwater niet meer geloosd worden op het gemengde rioleringsstelsel. Verhard oppervlak van nieuwe bebouwing mag niet aangekoppeld worden op de riolering. In eerste instantie dient te worden onderzocht of infiltratie van het hemelwater mogelijk is. Wanneer dat niet het geval is, wordt naar de mogelijkheid van afvoer naar het oppervlaktewater bekeken. Hemelwater van schoon dakoppervlak kan rechtstreeks worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hemelwater dat afstroomt van wegen en parkeerplaatsen mag via een filtervoorziening lozen op het oppervlaktewater.



De versnelde afvoer van hemelwater door toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd door de aanleg van compenserende berging. Deze kan bestaan uit een voorziening die loost op het oppervlaktewater of uit een uitbreiding van het oppervlaktewater. Bij het bepalen van de benodigde bergingscapaciteit wordt verwezen naar het beleid van het waterschap.

Duurzaam waterbeheer

Aangezien het bestemmingsplan een beheersplan betreft, waarin slechts beperkte ontwikkelingen plaats kunnen vinden, zijn de mogelijkheden om duurzaam waterbeheer voor de bestaande bebouwing te concretiseren beperkt. Het bestemmingsplan biedt daar nauwelijks mogelijkheden toe. Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat voldaan kan worden aan de vanuit de waterhuishouding te stellen voorwaarden.

Watertoets

In het kader van de watertoets wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan het Waterschap Roer en Overmaas, Rijkswaterstaat en de provincie Limburg. De gemaakte opmerkingen worden in het bestemmingsplan verwerkt.

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

5.3 Kabels, leidingen en straalpaden

Teneinde een overzicht te verkrijgen van de voor de planvorming relevante aanwezige kabels en leidingen, is aan de desbetreffende instanties gevraagd hun belangen kenbaar te maken.

Uit de aldus verkregen informatie blijkt dat de volgende hoofdleidingen aanwezig zijn, die bijzondere bescherming in het bestemmingsplan behoeven:

- Tennet: hoogspanningsverbindingen Maasbracht - Gramme/Massenhoven en Maasbracht - Graetheide. Het betreft 150/380-kV hoogspanningslijnen, waarvoor aan weerszijde een bebouwingsvrije zone van 36 meter in acht dient te worden genomen;
- Waterschapsbedrijf Limburg: rioolwatertransportleidingen en rioolgemaal in de uiterste oostpunt van het plangebied aan de Prior Gielenstraat. Aan weerszijden van de rioolwatertransportleidingen dient een bebouwingsvrije zone van 3 m in acht te worden genomen. Het rioolgemaal betreft een begingemaal, hiervoor geldt een geurcontour van 30 meter.

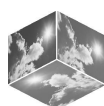


De rijksoverheid adviseert gemeenten om zo weinig mogelijk nieuwe situaties te creëren waarbij kinderen langdurig in de nabijheid van hoogspanningslijnen verblijven. Degelijke situaties worden aangemerkt als gevoelige bestemmingen. Het betreft woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen. 'In de nabijheid van' hoogspanningslijnen wordt bepaald aan de hand van de sterkte van de magnetische velden rond de hoogspanningslijnen. De netkaart van het RIVM geeft duidelijkheid over de zonebreedtes (indicatieve zone) per leiding. Voor de verbinding Maasbracht - Gramme/Massenhoven is dat 110 meter aan weerszijde en voor de verbinding Maasbracht - Graetheide 80 meter aan weerszijde.

Ohé en Laak is op adequate wijze aangesloten op de diverse nutsvoorzieningen. De hierbij behorende kabels en leidingen zijn steeds binnen het straatprofiel in de openbare ruimte gelegen. De bereikbaarheid hiervan is daarmee gegarandeerd. Een afzonderlijke regeling in het bestemmingsplan kan achterwege blijven. Het betreft onder meer diverse waterleidingen van de Watermaatschappij Limburg (WML).

De bijbehorende transformatorstations, verdeelstations e.d. krijgen wel een afzonderlijke regeling, voor zover deze zijn gelegen op gronden in eigendom van de beherende instantie en bouwwerken van enige omvang zijn gerealiseerd.

Straalpaden zijn boven Ohé en Laak niet aanwezig, er gelden wat dat betreft geen beperkingen voor de hoogte van bouwwerken.



6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

6.1.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro, 1 juli 2008) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, 1 oktober 2010). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) en de Werkafspraken SVBP begrippen vs. Wabo. Aangezien bestemmingsplannen hieraan moeten voldoen aan de zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

6.1.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Ohé en Laak' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduiding zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Ohé en Laak' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2008 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.



6.2 Inleidende regels

6.2.1 Begrippen

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

6.2.2 Wijze van meten

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

6.3 Bestemmingsregels

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

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Aanlegvergunning;
- Sloopvergunning;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hierna een korte toelichting.



6.3.1 Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat, met het oog op de raadpleegbaarheid, ook inrichtingsaspecten. Zo kan er worden bepaald dat de betreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de toegestane functies. Daarnaast kan in de bestemmingsomschrijving worden aangegeven dat het behoud van bepaalde karakteristieken of waarden wordt nagestreefd. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan cultuurhistorische waarden.

6.3.2 Bouwregels

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

6.3.3 Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de bouwvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

6.3.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze vergunning is niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvoor een vergunning wordt verleend, de maximale afwijking kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder vergunning wordt verleend.

Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien de afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).



6.3.5 Specifieke gebruiksregels

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

6.3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijkingsbevoegdheden geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

6.3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Door het opnemen van een vergunningenstelsel kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een omgevingsvergunning worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen en het gebruiken. Een vergunningenstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. Een vergunningenstelsel kan in specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle boombeplanting.

6.3.8 Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

6.3.9 Bestemmingen

Agrarisch - Bouwperceel

Agrarische bedrijfsdoeleinden zijn van oudsher aanwezig in Ohé en Laak. Het beleid is primair gericht op handhaving. Een bescheiden uitbreiding van agrarische bedrijven in en nabij woongebieden is binnen het gegeven bouwvlak acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar rekening mee gehouden dient te worden. Echter dit mag nooit een verslechtering van de milieuhygiënische situatie tot gevolg hebben. De in het omliggende buitengebied, op grotere afstand van woonfuncties gelegen agrarische bedrijven, beschikken doorgaans over meer uitbreidingsmogelijkheden. Evenwel geldt ook voor deze bedrijven dat uitbreiding geen verslechtering van de milieuhygiënische situatie met zich meebrengt.



Agrarisch - Landgoederen en kastelen

Nabij Ohé is kasteel Hasselholt gelegen. Gelet op de bij het kasteel en het kasteelterrein aanwezige unieke en karakteristieke bebouwing, landschapselementen en gebruik, wordt dit terrein bestemd met een specifiek op de locatie afgestemde bestemming. Hiermee worden de aanwezige gebouwen en gronden nauwgezet beschermd, terwijl het gebruik van het kasteel voor woon-, agrarische, en recreatieve doeleinden evenwel mogelijk blijft.

Agrarisch met waarden

De rondom de deekernen van Ohé en Laak gelegen agrarische gronden hebben over het algemeen een bepaalde landschappelijke en/of natuurlijke waarde. Dit gaat op voor zowel de binnendijkse als buitendijkse gronden. Handhaving van de agrarische functie en waarborging van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden staan voorop bij het beleid voor deze gebieden.

Bedrijf

Verspreid over het plangebied zijn diverse bedrijven gelegen, waarvoor een op de huidige bedrijfsactiviteiten toegespitst beleid wordt gevoerd. Door middel van een aanduiding worden bij een aantal bedrijven (hoger dan milieucategorie 2) de bestaande bedrijfsactiviteiten vastgelegd. Bedrijven worden daartoe waar mogelijk voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid, benodigd voor de continuïteit en het doorvoeren van milieuhygiënische verbeteringen. Het streven is te komen tot intensief ruimtegebruik. Daartoe worden ruime bouwvlakken opgenomen.

Gelet op de ligging in en nabij woongebieden zijn alleen bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 toelaatbaar. Bedrijven uit zwaardere milieucategorieën verdragen zich niet met de ligging in en nabij woongebieden. Bestaande bedrijven uit zwaardere milieucategorieën, zoals de mineraalbrekerij aan de zuidzijde van Ohé, worden gehandhaafd onder de veronderstelling dat in het verleden een afdoende afstemming van de bedrijfsactiviteiten op de milieugevoelige functies in de omgeving heeft plaatsgehad (via milieuvergunning).

Bij de bedrijven is de oprichting van een bedrijfswoning toelaatbaar. In veel gevallen is deze reeds aanwezig. Gelet op de aard van de toelaatbare bedrijvigheid en de ligging nabij woongebied is de aanwezigheid van bedrijfswoningen aanvaardbaar. Ook direct toegestaan is productiegebonden en aan de bedrijfsvoering ondergeschikte detailhandel. Bij nieuwvestiging of uitbreiding van bedrijven worden de parkeerkencijfers en -normen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad voor bedrijfsvestigingen, gehanteerd.

Detailhandel, Dienstverlening, Horeca, Kantoor en Maatschappelijk

In de kern Ohé en Laak zijn detailhandel, dienstverlening, horeca en maatschappelijke doeleinden van oudsher aanwezig in de twee oude dorpslinten. Daarnaast komt de kantoorfunctie voor in de kern van Ohé. Een bescheiden uitbreiding van de bestaande voorzieningen is acceptabel binnen het bouwvlak, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar op ingespeeld moet kunnen worden. Alleen wanneer de parkeerbalans en de milieuhygiënische situatie daarbij in het geding zijn, worden beperkingen opgelegd.



Voor de horecafunctie geldt een differentiatie, uitgaande van 5 horecacategorieën. In Ohé en Laak betreft het momenteel alleen horecacategorieën 2, 3 en 5. De maatschappelijke voorzieningen zijn door middel van een aanduiding nader toegespitst op het huidige gebruik, zoals bij de kerk en de school.

Bij nieuwvestiging of uitbreiding van dienstverlening, detailhandel, horeca, kantoor of maatschappelijk worden de parkeerkcijfers en -normen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad voor dergelijke voorzieningen, gehanteerd.

Gemengd

De gemengde bestemming is specifiek van toepassing op een tweetal locaties, waarbij op de ene locatie naast de woonfunctie ook dienstverlening en een bedrijf van milieucategorie 2 zijn toegestaan. Op de andere locatie zijn naast wonen ook detailhandel en horeca van categorie 2 toegestaan.

Groen

De aanwezige groen- en speelvoorzieningen in Ohé worden in hun huidige omvang gehandhaafd. Binnen deze bestemming zijn behalve groenvoorzieningen ook eventuele waterbergende en infiltrerende voorzieningen toegestaan. De bouwmogelijkheden zijn beperkt.

Natuur

In het buitengebied van Ohé en Laak, met name in de uiterwaarden, liggen aanzienlijke natuurgebieden. De aldaar aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden vereisen de nodige bescherming tegen verstoring. Evenwel zijn het geen hermetisch afgesloten gebieden, beperkt recreatief medegebruik is mogelijk. Gebouwen zijn binnen de natuurbestemming niet toegestaan.

Verblijfsrecreatie en Dagrecreatie

De recreatieve bestemming is onder te verdelen naar eendaagse en meerdaagse recreatie, oftewel dagrecreatie en verblijfsrecreatie. De dagrecreatieve bestemming wordt gegeven aan de buitendijks nabij de jachthaven gelegen gronden (hiervoor gelden beperkte bouwmogelijkheden) en aan de manege ten noorden van de kern Laak. De verblijfsrecreatieve bestemming is van toepassing op de aanwezige campings en op de buitendijks gelegen drijvende recreatiewoningen. Voor elk van deze locaties geldt een op de situatie toegespitste regeling, met het oog op onder andere het soort recreatiemiddelen.

Sport

De bestaande voorzieningen op sportgebied, zijnde de voetbal- en tennisvelden in Ohé, worden gehandhaafd. Het beleid is erop gericht de bestaande bebouwing te voorzien van de mogelijkheid in te kunnen spelen op veranderende eisen op het gebied van comfort en milieuhygiëne. De grootte van de bouwvlakken is daarop afgestemd. Er worden geen nieuwe grootschalige gebouwde voorzieningen toegestaan, ook met het oog op de toekomstige uitbreiding van Ohé aan de westrand van de kern.



Verkeer

Deze bestemming is gericht op de afwikkeling van het verkeer. Naast wegverkeer zijn onder meer ook voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. Een strook aan de voorzijde van de woningen krijgt de bestemming 'Verkeer' om ter plaatse een trottoir en parkeervoorzieningen mogelijk te maken. De bouwmogelijkheden zijn beperkt.

Water - Riviergebonden

Voor deze bestemming geldt dat de waterhuishoudkundige functie vooropstaat, samen met de natuur- en groenfunctie. Binnen de bestemming is het bouwen van gebouwen niet toegestaan, wel zijn scheepvaart en ligplaatsen toegestaan.

Wonen

Alle burgerwoningen, zowel die in de woongebieden als verspreide woningen in de linten en in het buitengebied, vallen onder de woonbestemming. De gemeente Maasgouw geeft de voorkeur aan het werken met grote, aaneengesloten bouwvlakken bij alle bestemmingen. Voor de bestemming Wonen houdt dit in dat niet iedere woning of blok van woningen een eigen bouwvlak krijgt. Alle woningen gelegen binnen één door wegen omgeven blok van bebouwing dan wel geclusterd gelegen woningen worden samen in één bouwvlak omvat. Binnen dat bouwvlak zijn zowel hoofd- als bijgebouwen toegestaan, zonder dat door middel van aanduidingen is aangegeven waar deze mogen worden opgericht. Deze informatie dient te blijken uit de regels en is op de verbeelding niet af te lezen. Op de verbeelding staan wel maatvoeringsymbolen die aangeven wat de maximaal toegestane goot- en bouwhoogten van de hoofdgebouwen zijn.

Er worden voorwaarden gesteld aan het aantal woningen dat binnen één bouwvlak mag worden opgericht, het aantal woningen per bouwperceel mag namelijk niet toenemen. Ook aan van de positionering en maatvoering van de woningen zijn eisen verbonden. Het betreft eisen ten aanzien van de ligging van de plaatsing van de voorgevel, de maximale bouwdiepte van een woning, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de maximale goot- en bouwhoogte.

Het mogen oprichten van bijgebouwen is een specifiek voor de bestemming Wonen gebruikte regeling. Bijgebouwen zijn alle gebouwen, gelegen binnen het bouwvlak dat over de woonbestemming ligt, die niet als hoofdgebouw aangerekend worden. Voor vrijstaande bijgebouwen geldt, dat daarin in principe niet permanent mag worden gewoond. Het oppervlak dat mag worden benut voor het oprichten van bijgebouwen is aan een maximum verbonden. Dat maximale oppervlak is afhankelijk van de totale oppervlakte van het bouwperceel, maar kan ten hoogste 130 m² dan wel 50% van het perceel bedragen. Voor de maximale goot- en bouwhoogte van bijgebouwen gelden vaste eisen.



Onder de bestemming wonen valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis verbonden beroep. De maat van het beroepsgedeelte is ten hoogste 35 m². Aan huis verbonden beroepen zijn vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en de woning als zodanig herkenbaar blijft. Er mogen geen nadelige effecten optreden voor het woonmilieu en de parkeerbalans in de omgeving. Door middel van een omgevingsvergunning is het tevens mogelijk aan huis gebonden beroepen uit te oefenen in bijgebouwen gelegen achter de achtergevellijn van de woning.

Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, mantelzorg en parkeren in de voortuin zijn eveneens niet rechtstreeks toegestaan, maar via een omgevingsvergunning en met vergelijkbare maatvoering.

6.3.10 Dubbelbestemmingen

Leiding - Hoogspanningsverbinding

Deze dubbelbestemming heeft als doel de door het plangebied lopende hoogspanningsleidingen en de daarbij behorende masten te regelen. Daartoe is een beschermingszone opgenomen met een breedte van 36 meter aan weerszijde van de meest centraal gelegen lijn van de hoogspanningsverbinding. Werkzaamheden binnen deze zone zijn alleen mogelijk na het onder voorwaarden afgeven van een aanlegvergunning.

Leiding - Riool

Ter bescherming van de in het oosten van het plangebied gelegen ondergrondse rioolwatertransportleidingen is een bebouwingsvrije zone opgenomen aan weerszijde van de hartlijn van de leiding. Tevens is een aanlegvergunning gekoppeld aan deze zone, die aan weerszijde 3 meter breed is.

Waarde - Archeologie

Binnen het plangebied ligt een tweetal AMK-terreinen en een gebied waarvoor een hoge archeologische verwachting geldt. Door middel van deze dubbelbestemming worden de in de betreffende gronden (mogelijk) aanwezige archeologische waarden beschermd. In geval van een bouwplan dient een archeologisch onderzoek uit te wijzen of en zo ja welke waarden aanwezig zijn. Eventueel aanwezige waarden mogen geen schade oplopen, dan wel dienen veilig te worden gesteld. Voor werken en werkzaamheden in deze gronden is ook een aanlegvergunning vereist.

Waarde - Landschap

Bepaalde elementen in het landschap, zoals hoogstamboomgaarden, behoeven extra bescherming, omdat zij als karakteristiek en waardevol worden beschouwd. Met deze dubbelbestemming wordt een aanlegvergunning aan eventuele werkzaamheden gekoppeld, zodat de betreffende waarden niet zondermeer kunnen worden aangetast of verwijderd.



Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed en Waterstaat - Waterbergend rivierbed

De buitendijks gelegen gronden van het plangebied maken deel uit van het stroomvoerend rivierbed van de Maas. Hier mogen alleen stroomvoerende functies en/of activiteiten worden gerealiseerd dan wel ontplooid, zoals voorzieningen voor de (recreatieve) scheepvaart, natuurfuncties, grondstoffenwinning en waterstaatkundige functies. In het waterbergend rivierbed (de binnendijks gelegen gronden) geldt dat alleen onder voorwaarden kan worden gebouwd.

Waterstaat - Waterkering

Het Eiland in de Maas wordt afgekaderd door middel van een dijkkring in de vorm van kades. Ter bescherming van de kades wordt een beschermingszone opgenomen, waaraan een aanlegvergunningstelsel is gekoppeld.

Waterstaat - Waterlopen

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een noodoverloop van het binnendijkse gebied van het Eiland in de Maas. Het gebruik als waterloop moet gegarandeerd worden, zodat deze strook wordt dubbelbestemd als Waterstaat - Water, waaraan een aanlegvergunningstelsel is gekoppeld.

6.4 Algemene regels

6.4.1 Anti-dubbeltelregel

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

6.4.2 Algemene bouwregels

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

6.4.3 Algemene aanduidingsregels

De gebiedsaanduidingen worden in deze bepaling geregeld. Deze kunnen ook bij iedere afzonderlijke bestemming worden geregeld, maar omdat een gebiedsaanduiding veelal binnen meerdere bestemmingen ligt, hoeft de aanduiding in een algemeen artikel slechts eenmalig te worden opgenomen.



6.4.4 Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden en waarvoor.

6.4.5 Algemene wijzigingsregels

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

6.4.6 Algemene procedureregels

In deze bepaling wordt aangegeven welke procedures moeten worden doorlopen bij in de bestemmingsbepaling opgenomen wijzigingsregels en bij het stellen van nadere eisen.

6.5 Overgangs- en slotregels

6.5.1 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

6.5.2 Slotregel

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



7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Het plan voorziet niet in de ontwikkeling van locaties door de gemeente Maasgouw. De bestaande situatie wordt opnieuw geregeld. Voorgaande overziend zijn er voor de gemeente Maasgouw, behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en procesbegeleiding, geen kosten aan de realisering van het plan verbonden.

7.2 Planschade

Het bestemmingsplan kent vooral een beheerskarakter. In het plan is met name de bestaande situatie vastgelegd, met een enkele nieuwe ontwikkeling waarover de besluitvorming reeds is afgerond. Het plan voorziet niet in beëindiging van thans plaatsvindende activiteiten en/of functies. Wel zijn toekomstige ontwikkelingsrichtingen aangegeven, echter deze zijn niet dermate concreet dat deze reeds te vertalen zijn in het bestemmingsplan.

Gelet op bovenstaande wordt verondersteld dat geen planschade zal ontstaan tengevolge van het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Ohé en Laak.

7.3 Exploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een bestemmingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft.

De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouwmogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden meegenomen.

In het bestemmingsplan 'Ohé en Laak' is geen sprake van nieuwe of onbenutte bouwmogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal nog aanwezig is. Aan het bestemmingsplan 'Ohé en Laak' hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden toegevoegd.



8 Overleg en inspraak

8.1 Bestuurlijk overleg

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Voorbereiding:
Vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.
- b. Ontwerp:
publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- c. Vaststelling:
Vaststelling door de Raad
Mogelijkheid reactieve aanwijzing
publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding:
Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- e. Beroep:
Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

8.2 Inspraak en vooroverleg

8.2.1 Inspraak

Het bestemmingsplan dient maatschappelijk draagvlak te hebben onder de inwoners van Ohé en Laak en andere belanghebbenden. Over het vooroverleg bestemmingsplan wordt in dat kader, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid tot inspraak geboden.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft voor inspraak ter inzage gelegen vanaf 1 juni tot en met 12 juli 2010. Gedurende deze periode zijn 23 inspraakreacties ontvangen. Van de inspraak is door burgemeester en wethouders een eindverslag vastgesteld. Deze 'Nota van beantwoording inspraakreacties Ohé en Laak' is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Het bestemmingsplan is overeenkomstig de conclusie uit de beantwoording van de inspraakreactie aangepast.

8.2.2 Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is ten behoeve van het wettelijk vooroverleg tevens voorgelegd aan de diverse belanghebbende instanties. De reacties van de betreffende instanties zijn opgenomen in de in bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen 'Nota van beantwoording bestuurlijk overleg Ohé en Laak'.



8.3 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 20 januari 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij het voor eenieder mogelijk was een zienswijze in te dienen. In totaal zijn binnen de periode van terinzagelegging 10 zienswijzen ingediend, waaronder door de provincie Limburg, Rijkswaterstaat en het waterschap Roer en Overmaas.



