

Bestemmingsplan

- onderdeel Toelichting -

De Sangershoeve

Gemeente Maasgouw

Bestemmingsplan

De Sangershoeve

Gemeente Maasgouw

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1641.BPL025.VG01
Rapportnummer:	12-25757-B-M-JZ
Opdrachtgever:	De Sangershoeve Vof
Opsteller:	M.P.H. Pouls MSc & J.A.M. Goertz-Habets
Status:	Vastgesteld
Datum:	8 juni 2012

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

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

info@aelmans.com

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

www.aelmans.com

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

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



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

Inhoud

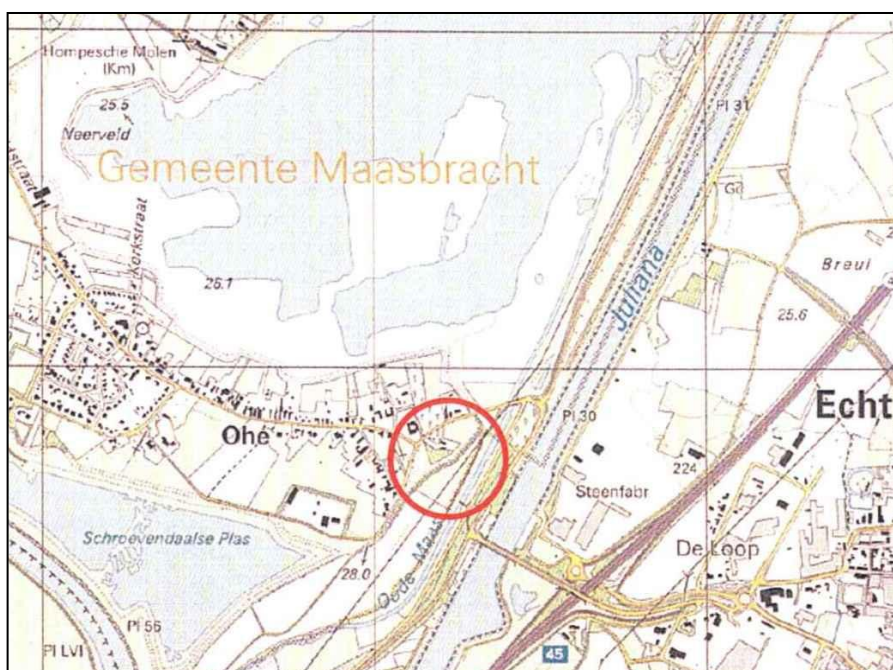
1	Inleiding.....	5
2	Beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	12
2.3	Regionaal beleid.....	16
2.4	Gemeentelijk beleid	17
3	Planbeschrijving	21
3.1	Beschrijving plangebied	21
3.2	Planbeschrijving	22
3.3	Ruimtelijke effecten op de korte en (middel-)lange termijn	26
4	Onderzoek	27
4.1	Economische uitvoerbaarheid	27
4.2	Milieuaspecten.....	27
4.2.1	Bodem	27
4.2.2	Geluid	28
4.2.3	Luchtkwaliteit	29
4.2.4	Externe Veiligheid.....	30
4.2.5	Milieuzonering.....	33
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	34
4.4	Natuur en landschap.....	35
4.5	Flora en fauna	36
4.6	Waterhuishouding	37
4.7	Verkeer en parkeren	38
4.8	Leidingen en infrastructuur.....	39
4.9	Duurzaamheid	40
5	Toelichting op de verbeelding en de regels	41
5.1	Planstukken.....	41
5.2	Toelichting op de analoge verbeelding	41
5.3	Toelichting op de regels	41
5.3.1	Inleidende regels	41
5.3.2	Bestemmingsregels.....	42

5.3.3	Algemene regels	44
5.3.4	Overgangs- en slotbepalingen	44
6	Procedure	45
7	Overleg en inspraak	47
7.1	Resultaten inspraak.....	47
7.2	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	47
7.3	Zienswijzen.....	51
8	Bijlagen.....	52

1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van een theehuis, een parkeerterrein, 2 trekkershutten en een Bed en Breakfast bij recreatieboerderij De Sangershoeve, alsmede op het uitbreiden van het aantal vakantieappartementen van 5 naar 10. In het verleden is de recreatieboerderij verschillende keren uitgebreid met behulp van vrijstellingen van het bestemmingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan worden deze uitbreidingen ook opgenomen, zodat er één alomvattend bestemmingsplan is waarin de situatie juridisch-planologisch is vastgelegd.

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



Afbeelding 1. Uitsnede topografische kaart met ligging plangebied

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding voor de locatie en de bijbehorende regels. Deze toelichting, waarin onder andere een verantwoording voor de inpasbaarheid van de parkeerplaatsen, het theehuis, recreatieappartementen en trekkershutten binnen het betreffende plangebied wordt gegeven, vergezelt het plan.

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

2 Beleidskader

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

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het voorliggende initiatief is getoetst aan de beleidslijnen, zoals deze verwoord staan in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd worden. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De nota is d.d. 27 februari 2006 in werking getreden.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

Ten aanzien van bebouwing in het buitengebied wordt in de Nota Ruimte aangegeven dat de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimd worden. Doel hiermee is het economisch draagvlak en de vitaliteit van de landelijke gebieden te vergroten. De kwaliteit van het landschap dient een volwaardige plaats bij ruimtelijke afwegingen te krijgen. Het gaat daarbij om algemene landschappelijke, natuurlijke, culturele en cultuurhistorische waarden.

Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing. In het kader van de Wro dienen echter niet alleen de verantwoordelijkheden en belangen benoemd te worden, maar zal ook inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft derhalve de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Ook deze Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Er zijn 33 nationale ruimtelijke belangen onderscheiden op basis van de Nota Ruimte. Dat is ook gedaan voor de andere bestaande Pkb's (ook van andere departementen). De nationale belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt en geven aan waar het rijk voor staat.

De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid is een vijftal nationale belangen in het plangebied van toepassing. Deze nationale belangen zijn allen afkomstig uit de Nota Ruimte:

- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid: het Rijk streeft naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is onder meer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming;
- het op orde brengen en houden van het hoofdwatersystemen: het op orde brengen en houden van hoofdwatersystemen heeft als doel veiligheid tegen overstromingen, het voorkomen van de wateroverlast en watertekorten, de verbetering van water- en bodemkwaliteit en afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- het op orde houden van het regionale watersysteem: het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem heeft als doel het land te beschermen tegen wateroverlast, zoetwatervoorraden veilig te stellen, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten;
- bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten: ook buiten de EHS, VHR- en NB-wetgebieden is veel natuur gelegen die beschermd en ontwikkeld dient te worden. De Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet zijn hier instrumenten voor;
- behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit: ook buiten de werelderfgoedgebieden en de nationale landschappen dient de landschappelijke kwaliteit expliciet meegenomen te worden in de ruimtelijke afwegingen. Het betreft hier zowel het behoud, versterking en vernieuwing van de landschappelijke kwaliteit;
- aanpassing toeristisch-recreatieve voorzieningen in het landschap: het scheppen van voldoende ruimte om de veranderende behoefte aan toeristisch-recreatieve voorzieningen in de samenleving te faciliteren, door rekening te houden met nieuwe vormen van recreatie en toerisme en uitbreiding van bestaande voorzieningen.

Afweging Rijksbeleid

Hieronder zal per nationaal belang een afweging plaatsvinden:

- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid: in hoofdstuk 5.1 is de milieukwaliteit en de externe veiligheid beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de genoemde onderdelen;
- het op orde brengen en houden van het hoofdwatersystemen: in de volgende paragraaf wordt in gegaan op de Beleidslijn Grote Rivieren. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn;
- het op orde houden van het regionale watersysteem: in het ontwerp is uitgebreid rekening gehouden met het watersysteem ter plaatse. Het een en ander is in de waterparagraaf, behorende bij dit bestemmingsplan, nader uitgewerkt;
- bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten: in 5.4 wordt aandacht geschonken aan de aanwezigheid van beschermde soorten. Hierin komt naar voren dat er, door de te nemen maatregelen, geen belemmeringen zijn en de rijksbelangen in dit kader niet geschaad worden.

- behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit: uit hoofdstuk 4 blijkt dat de landschappelijke kwaliteit een belangrijk uitgangspunt in onder andere het ontwerp van het parkeerterrein is geweest.
- aanpassing toeristisch-recreatieve voorzieningen in het landschap: het realiseren van het parkeerterrein en het theehuis dragen bij aan een toename van het aantal mensen dat naar de Sangershoeve toekomt. Het betreft een uitbreiding van een bestaand recreatiepark.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van de het parkeerterrein, het theehuis, de bed and breakfast, de trekkershutten en de recreatieappartementen in overeenstemming is met de nationale belangen zoals verwoord in de Nota Ruimte en Realisatieparagraaf nationale ruimtelijke belangen.

Beleidslijn Grote Rivieren [2006]

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

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

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

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



Afbeelding 2. Uitsnede kaart Beleidslijn Grote Rivieren (actualisatie 2009). Het plangebied is met oranje weergegeven.

Tweesporenbeleid

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

Ligging binnen stroomvoerend regime

Het plangebied is volgens de kaartbladen van de Beleidslijn Grote Rivieren voor zover gelegen buiten de kade, gelegen binnen het stroomvoerend regime van de Maas. Onder het “stroomvoerend” regime zijn zogenaamde riviergebonden activiteiten toegestaan. De lijst met dit type activiteiten is beperkt en limitatief. Het betreft activiteiten zoals de aanleg van waterstaatkundige kunstwerken of de realisatie van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart. Tevens zijn hieronder begrepen de bouw van waterkrachtcentrales, de aanleg van scheepswerven, de vestiging/uitbreiding van overslagbedrijven of het realiseren van overslagfaciliteiten, voor zover de activiteit uitsluitend gekoppeld is aan het vervoer over de rivier. Ten slotte rekent de beleidslijn ook de realisatie van natuur, de uitbreiding van bestaande steenfabrieken, de winning van oppervlaktedelfstoffen en voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden tot de riviergebonden activiteiten.

Niet-riviergebonden activiteiten die vallen onder het “stroomvoerend” regime zijn niet toegestaan tenzij er in het algemeen sprake is van een groot openbaar belang of een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en de activiteit redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd (“Nee, tenzij-principe”). Ook voor functieveranderingen binnen bestaande gebouwen of voor activiteiten die met rivierverruiming per saldo meer ruimte voor de rivier opleveren op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie is toestemming mogelijk.

Bij alle ontwikkelingen in het stroomvoerend rivierbed zal toestemming gekoppeld zijn aan een aantal rivierkundige voorwaarden. Algemeen geldend zijn de voorwaarden ten aanzien van een zodanige situering en uitvoering dat de veiligheid van de waterstaatswerken is gewaarborgd, dat er geen sprake is van een feitelijke belemmering van toekomstige vergroting van de afvoer- of bergingscapaciteit en de optredende waterstandsverhoging of de afname van de bergingscapaciteit zo gering mogelijk is.

Met uitzondering van de ‘riviergebonden’ activiteiten geldt verder dat de compensatie van de resterende, blijvende waterstandseffecten of de afname van de bergingscapaciteit duurzaam verzekerd dient te zijn. Ook de tijdige realisatie en de financiering van de compenserende maatregelen zal de initiatiefnemer moeten zekerstellen. Voor de activiteiten die per saldo meer ruimte voor de rivier moeten opleveren geldt dat alle overeengekomen rivierverruimende maatregelen gegarandeerd moeten zijn.

Toetsing plan aan stroomvoerend regime

Rijkswaterstaat heeft voor deze ontwikkeling met verwijzing naar artikel 3 sub d van de Beleidsregels Grote Rivieren (activiteiten van ondergeschikt belang) en artikel 5 sub f van de beleidsregels (de realisatie van natuur) een vergunning in het kader van de Wet beheer Rijkswaterstaatswerken afgegeven (nummer 8500204229, 1 juni 2010).

Ligging binnen bergend regime

Voor zover gelegen binnen de kade, is het “bergend regime” van toepassing. Dit geldt voor delen van het rivierbed waar – in principe – alle activiteiten kunnen worden toegestaan, mits deze voldoen aan de gestelde rivierkundige voorwaarden (“Ja, mits”). De rivierkundige voorwaarden zijn hierboven reeds aangegeven. Rijkswaterstaat heeft bij brief van 4 maart 2011 aangegeven dat de ontwikkelingen binnen het bergend regime van de Maas niet bezwaarlijk zijn, mits wordt voldaan aan de rivierkundige voorwaarden. Concreet betekent dit voor de Sangershoeve het duurzaam compenseren van de resterende afname van het bergend vermogen, waarbij de financieringen tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn. Hiervoor zal de benodigde aantal m³ grond worden berekend en dit zal worden vastgelegd in de watervergunning. De initiatiefnemer heeft het overleg dat naar verwachting zal leiden tot een watervergunning reeds opgestart. Voor de goede orde wordt vermeld dat de overige nieuwe bebouwing in het plangebied ter vervanging voor de reeds bestaande bebouwing dient. Voor de vervanging van bouwwerken dient een Watervergunning aangevraagd te worden. Bij nieuwbouw op bestaande locatie zal niet gecompenseerd hoeven te worden.

Veiligheid en Schade

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

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

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

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

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

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

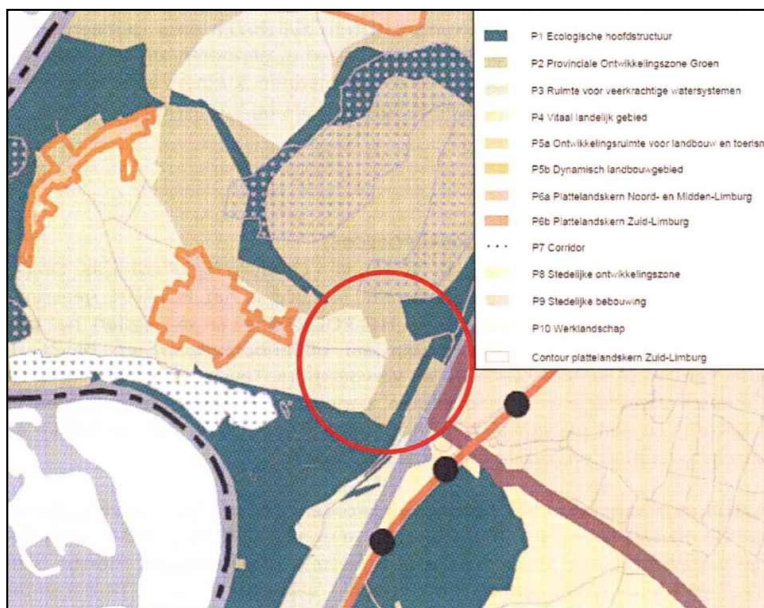
Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de nieuwe ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en waterwetgeving) door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (vastgesteld op 17-18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

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

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

In de gebiedsgerichte aanpak uit het POL2006 worden voor het Limburgs grondgebied elf perspectieven, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden.

Het plangebied is gelegen in het POL perspectief 'Provinciale ontwikkelingszone groen (POG, P2)'. Het beleid is gericht op het versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden. De aanwezige waarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen op andere terreinen. Daarnaast ligt de nadruk op het instandhouden van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap georiënteerde landbouw. Ontwikkelingen in de toeristische sector zullen een duidelijke bijdrage dienen te leveren aan de doelstelling van de POG, indien het de uitbreiding van bestaande voorzieningen betreft, nieuwe vestigingen in de POG zijn uitgesloten.



Afbeelding 3. Uitsnede POL-kaart 'Perspectieven' met de globale ligging van het plangebied (actualisatie 2011)

Uitgangspunt is dat ontwikkelingen mogelijk zijn, mits deze leiden tot een kwalitatieve en kwantitatieve versterking van de ecologische structuur van de POG ('Ja, mits-principe'). Dit dient plaats te vinden middels landschappelijke compensatie. De provincie heeft in een informeel vooroverleg aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de ontwikkeling in de POG, mits:

1. de percelen, kadastraal bekend als gemeente Maasbracht, sectie P, nummers 57 en 87 de bestemming 'natuur' krijgen, met uitzondering van het gedeelte waar het parkeerterrein wordt aangelegd. Dit dient een parkeerbestemming te krijgen;
2. een landschappelijk inpassingsplan dient te worden overlegd;
3. met de gemeente Maasgouw dient een overeenkomst te worden aangegaan met betrekking tot het in stand houden van de natuur.

Onderhavig project voorziet in het realiseren van een parkeerterrein, een theehuis, 2 trekkershutten en een Bed and Breakfast. De ontwikkelingen worden zorgvuldig ingepast en dragen bij aan een goede toeristisch-recreatieve structuur. Aan de voorwaarden zoals gesteld door de provincie wordt voldaan. Derhalve bestaan er vanuit het POL geen belemmeringen ten aanzien van het realiseren van het plan.

Een deel van het plangebied (de waterkering) is aangemerkt als perspectief 1 (EHS). Centraal staat in dit perspectief het beschermen en realiseren van een samenhangende robuuste structuur van natuur- en bosgebieden en verbindingen daartussen. Voor ontwikkelingen die de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden aantasten of de nagestreefde natuurontwikkeling belemmeren geldt het "nee, tenzij"-regime. Als dergelijke activiteiten toch toegestaan worden zal compensatie moeten plaatsvinden.

Op de als EHS aangeduide gronden zal slechts een smalle verbinding worden gemaakt tussen het parkeerterrein en het recreatieterrein. Hierdoor worden geen flora- en fauna waarden geschaad. Zie ook paragraaf 4.5. Compensatie is dan ook niet aan de orde.

POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

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

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

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

Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu

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

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

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

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

Gezien de ligging buiten de contour van Ohé is het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing, in de vorm van de module 'Gebiedseigen recreatie en toerisme'. Deze module geldt zowel voor uitbreiding van bestaande en voor de vestiging van nieuwe toeristisch-recreatieve bedrijven.

Afweging Limburgs Kwaliteitsmenu

Binnendijs is er geen sprake van uitbreiding van het bedrijf, aangezien binnen de bestaande terreingrens wordt gebleven. Buitendijs vindt wel uitbreiding plaats, in de vorm van de aanleg van het parkeerterrein.

Hier is reeds sprake van een landschappelijke inpassing, en zijn de natuurwaarden gecompenseerd door het opnemen van de bestemming 'Natuur'. Het realiseren en in stand houden van de natuurwaarden is gezekerd middels een privaatrechtelijke overeenkomst. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Beleidsregel Kamperen

De Wet op de Openluchtrecreatie (WOR) is vanaf 1 november 2005 gefaseerd ingetrokken. Met het intrekken van de WOR verviel de basis voor vergunningen, ontheffingen en vrijstellingen op het gebied van kamperen. Tot 1 januari 2008 bleef het vergunningstelsel voor het kamperen nog van kracht. Dit stelde gemeenten in staat om zich voor te bereiden op de situatie dat er geen landelijke kampeerwetgeving meer bestaat en gemeenten zelf het kampeerbeleid zullen moeten vormgeven. De beleidsregels van de provincie zijn een advies, het staat gemeenten vrij om deze al dan niet over te nemen.

De provincie Limburg heeft de beleidsregel kamperen vastgesteld op 25 september 2007. De beleidsregel is ruwweg op te delen in de volgende onderdelen:

1. Algemeen;
2. Kampeerterrein I: Toeristische plaatsen;
3. Kampeerterrein II: Stacaravans en Chalets;
4. Recreatiewoningen;
5. Kleinschalig kamperen;
6. Tijdelijk kamperen;
7. Natuurkampeerterreinen;
8. Vrij kamperen en kamperen voor eigen gebruik.

De bovengenoemde onderdelen 2 en 3 dienen in bestemmingsplannen verwerkt te worden. Zij worden ondergebracht in de bestemming 'Recreatie'. Binnen deze hoofdgroep wordt een bestemming 'Recreatie - kampeerterreinen' gemaakt. Met de aanduidingen 'kampeerterrein I' en 'kampeerterrein II' wordt er onderscheid gemaakt tussen de verschillende soorten kampeerterreinen.

Voor het onderhavige plan, de realisatie van een parkeerterrein, een theehuis en een beheersgericht bestemmingsplan voor de overige faciliteiten, is alleen onderdeel 2 (Kampeerterrein I: Toeristische plaatsen) van belang. In de beleidsregel kamperen zijn de volgende beleidskeuzen gemaakt met betrekking tot de toeristische plaatsen:

"Er worden geen voorschriften gesteld ten aanzien van het aantal plaatsen, de oppervlakte van de plaatsen of de verdeling tussen van kampeermiddelen op toeristische plaatsen. Er geldt alleen een beperking van 2 ha voor het totale terrein. De maximale oppervlakte van trekkershutten en tenthuisjes op deze terreinen bedraagt 30 m².

De maximale hoogte van trekkershutten en tenthuisjes is 3,50 meter, gemeten van de onderkant van de plek waar de grond wordt geraakt.

Afhankelijk van de omgevingskwaliteiten en de nabijheid van de EHS, wordt niet langer vasthouden aan het kampeerseizoen van 15 maart t/m 31 oktober. Per locatie zijn er mogelijkheden om dit regelen binnen een vergunning, tenzij er locatiespecifieke waarden aanwezig zijn"

In de regels bij het onderhavig bestemmingsplan zijn de bovenvermelde beleidskeuzen verwerkt als voorwaarden waaraan dient te worden voldaan.

Conclusie provinciaal beleid

De Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) is mede aangewezen voor bepaalde toeristisch-recreatieve bedrijvigheid. Een belangrijke randvoorwaarde hierbij is de versterking van de landschappelijke kwaliteiten. Hieraan wordt in het onderhavige plan voldaan. De waarden van de EHS worden voorts niet aangetast.

Vanuit het POL bestaan dan ook geen belemmeringen ten aanzien van de realisatie van de parkeerplaatsen, trekkershutten en het realiseren van een theehuis. Dit geldt ook voor de trekkershutten. Aan de voorwaarden uit het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt voldaan.

Vanuit het provinciale beleid gelden dus geen belemmeringen voor bestemmingsplan 'De Sangershoeve'.

2.3 Regionaal beleid

Algemeen

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

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

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

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

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

Maasplassen

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

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

Natuur en recreatie

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

- Verder ontwikkelen van de toeristische trekkers;
- Ontwikkelen van routestructuren tussen de toeristische trekkers (via de TROM);
- Ontwikkelen van product/markt-combinaties (via de TROM);
- Promoten van Midden-Limburg als aantrekkelijke toeristische bestemming (via de TROM);
- Versterken samenwerking met de burens (Brabant, België en Duitsland) (via de TROM);
- Aantrekkelijk houden van het landschap via het landschapontwikkelingsfonds.

Afweging regionaal beleid

In aansluiting op de programmalijn 'Maasplassen' voegt de Sangershoeve kwaliteit toe aan het recreatieve aanbod. Zodoende wordt geprobeerd een nieuwe bron van bezoekersstromen aan te boren. De Sangershoeve fungeert in de huidige situatie al als een toeristische trekker, mede door de goede ANWB beoordelingen. Door de toevoeging van een theehuis en extra parkeerplaatsen wordt de toeristisch recreatieve voorziening kwalitatief versterkt en zal het meer bezoekers aantrekken. Vanuit het regionaal beleid gelden derhalve geen belemmeringen voor de ontwikkelingen van de Sangershoeve.

2.4 Gemeentelijk beleid

Planologisch raamwerk kampeerterreinen

De gemeente Maasgouw heeft de inhoud van de provinciale beleidsregel kamperen overgenomen in het op 25 mei 2010 vastgestelde 'planologisch raamwerk kampeerterreinen'. Het college heeft de richtlijnen vastgesteld, waarna deze de basis / kader vormen voor de te ontwikkelen toeristisch-recreatieve visie van de gemeente. In de beleidsrichtlijn staan de volgende algemene richtlijnen:

1. binnen het kampeerbeleid, de kampeervisie, de bestemmingsplannen en de APV dienen dezelfde definities te worden gebruikt;
2. bij reguliere kampeerterreinen vervallen alle maximum aantallen kampeer- of standplaatsen. Wel wordt er een minimale afstand tussen de objecten opgenomen. De ondernemer mag zelf het aantal plaatsen bepalen. Er is in de markt eerder behoefte aan minder standplaatsen per hectare dan meer;
3. in bestemmingsplannen wordt het volgende onderscheid gemaakt tussen verschillende soorten kampeerterreinen of onderdelen van terreinen:
 - *Reguliere kampeerterrein I:*
 - Toeristische plaatsen: toercaravans, vouwwagens, campers, tenten en huifkarren;
 - Toeristische plaatsen: trekkershutten en tenthuisjes van maximaal 30 m²;
 - *Reguliere kampeerterrein II:*
 - Stacaravans van maximaal 40 m²;
 - Bestemming I ook toegestaan;
 - Chalets van maximaal 70 m²;
 - Kleinschalige kampeerterreinen, ondergeschikt aan een agrarische bestemming (kamperen bij de boer).

Bij het opstellen van het bestemmingsplan voor de Sangershoeve zijn de uitgangspunten van het Planologisch raamwerk kampeerterreinen in acht genomen.

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

Het gebruik van de gronden voor horecadoeleinden valt onder strijdig gebruik. Op het terrein wordt een theehuis en een Bed and Breakfast gerealiseerd met een horecafunctie. Deze horecafunctie is weliswaar beperkt, maar wordt niet toegelaten door het vigerende bestemmingsplan.

De gronden aangewezen als 'Agrarische gebied met hoge landschappelijke waarde (Ahl)' zijn bestemd voor:

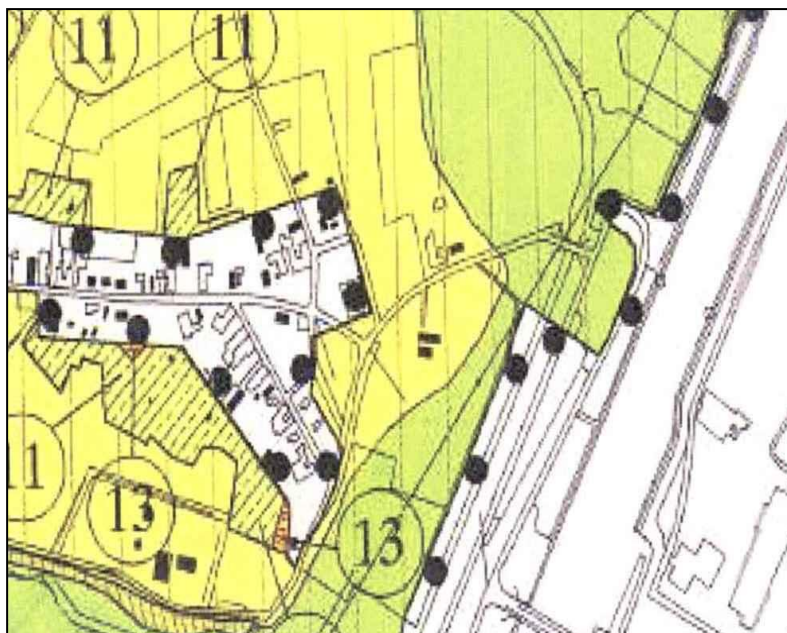
1. Het behoud en / of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke-, landschapsecologische- en/of natuurlijke waarden;
2. De bescherming van de waarde van de aangrenzende natuurgebieden;
3. Agrarische doeleinden;
4. Extensief dagrecreatief medegebruik;
5. Waterkering in het stroomvoerend winterbed van de Maas.

Hierbij wordt aangegeven dat recreatief medegebruik slechts wordt toegestaan in het kader van kamperen bij de boer. Ook geldt er een aanlegvergunningstelsel voor gronden met deze bestemming.

De boerderij en omliggende gronden worden gebruikt ten behoeve van een minicamping met verschillende faciliteiten. Het recreatieve gebruik is de hoofdfunctie. Dientengevolge is er dus geen sprake van recreatief medegebruik. Derhalve past de voorgenomen ontwikkeling, waaronder de realisatie van trekkershutten, niet in de voorschriften die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Stevol'.

Partiële bestemmingsplanherziening "Bouwen langs de Maas"

Voor de locatie is ook de partiële bestemmingsplanherziening "bouwen langs de Maas" van toepassing, zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 26 juni 2003. Hierin zijn de gronden ook aangewezen als "tevens waterbergend rivierbed" (binnendijks) en "tevens stroomvoerend rivierbed" (buitendijks). Ingevolge de partiële herziening dient in geval van bouwactiviteiten een verklaring van geen bezwaar aangevraagd te worden bij Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. Dit op grond van artikel 16 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Door de inwerkingtreding van de opvolger van de WRO, de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is deze verklaring niet meer nodig. Artikel 9.1.8 Invoeringswet ruimtelijke ordening bepaalt: indien bij een bestemmingsplan toepassing is gegeven aan artikel 16 van de WRO vervalt dat voorschrift één jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet (1 juli 2008). De rivierkundige afweging vindt thans plaats in het kader van de Waterwet (zie kopje Beleidslijn grote rivieren).



Afbeelding 6. Uitsnede
bestemmingsplan 'Bouwen langs de
Maas'

Conclusie bestemmingsplan

De realisatie van het theehuis, de trekkershutten, de recreatieappartementen en de Bed and Breakfast is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. De horecafunctie van het theehuis en de Bed and Breakfast is in strijd met de geldende voorschriften. Ook het gebruik ten behoeve van de trekkershutten en de recreatieappartementen past niet in de geldende agrarische gebiedsbestemming.

Doordat het recreatieve gebruik van de gronden het hoofdgebruik is, is er geen sprake van recreatief medegebruik. Het huidige gebruik van de opstallen en de gronden van de Sangershoeve zijn tot stand gebracht met vrijstellingen van het bestemmingsplan ex artikel 19 WRO.

De realisatie van het parkeerterrein is enkel toegestaan als de onderliggende bestemming de realisatie toelaten. Gezien het feit dat de onderliggende bestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden is, waar geen parkeervoorzieningen zijn toegelaten, kan de parkeerplaats niet worden gerealiseerd op basis van het geldende bestemmingsplan.

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

3 Planbeschrijving

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

3.1 Beschrijving plangebied

Het plangebied dat de huidige minicamping omvat is gelegen aan de Prior Gielenstraat 4 in Ohé en Laak. Via deze weg is Ohé en Laak vanaf de snelweg A2 bereikbaar. Aan de overzijde van de Prior Gielenstraat bevinden zich enkele verspreid liggende woningen. Aan de westzijde ligt de kern Ohé en aan de oostzijde het Julianakanaal. Aan de zuidkant van de huidige minicamping ligt een dijk en een hoogspanningsmast.



Afbeelding 7.
Luchtfoto van de
omgeving van het
plangebied met de
precieze ligging van het
plangebied

De minicamping bestaat uit 40 standplaatsen en heeft daarnaast plaats voor 2 campers. Ook zijn er 5 appartementen in een voormalige landbouwschuur gesitueerd en ligt er voor de boerderij een terras voor fietstoerisme. De minicamping heeft verschillende faciliteiten voor zijn gasten, waaronder een sanitair gebouw en een jeu de boules baan. Het plangebied is gelegen langs de drukke fietsroute tussen Echt en Ohé en Laak en op de drukke fietsroute tussen Ohé en Laak en Ophoven / Maaseik. De beheerder heeft een woning op het perceel.



Afbeelding 8.
Enkele impressies
van minicamping
De Sangershoeve

Het gebied waar de parkeerplaatsen gerealiseerd worden is buitendijks gelegen en heeft in de huidige situatie de functie van weiland/grasland. Het gebied wordt na realisatie van het plan afgeschermd door een haag.

3.2 Planbeschrijving

Het plangebied betreft de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Maasgouw, sectie R, nummer 54, sectie P, nummers 57 en 87. Daarnaast is een groene waterkering in het plangebied gelegen, kadastraal bekend als gemeente Maasgouw, sectie P, nummer 56.

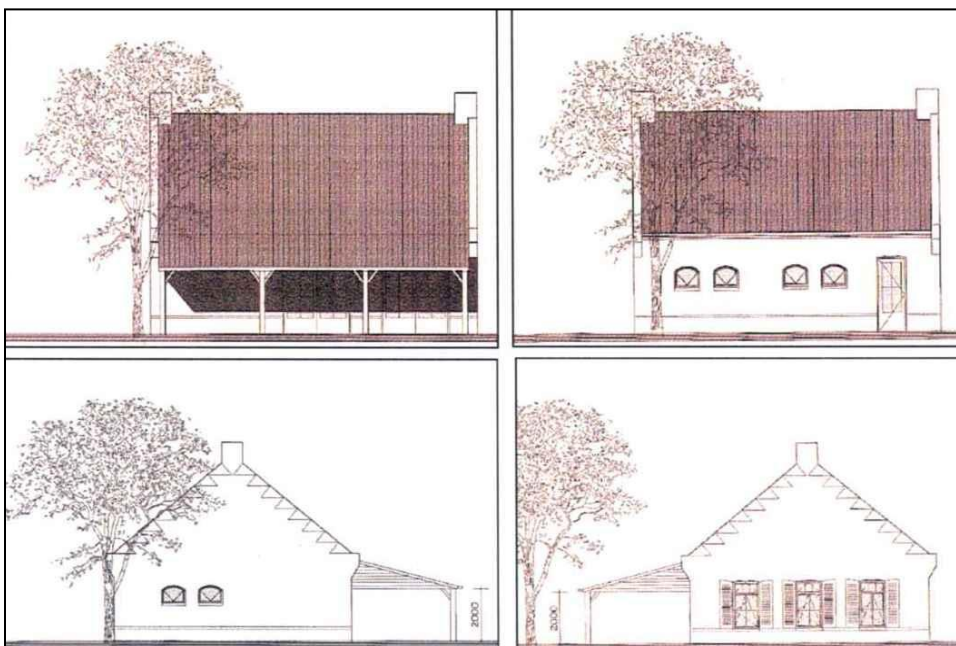
Binnen het plangebied worden, in het kader van het uitbreiden van recreatieboerderij De Sangershoeve 57 parkeerplaatsen aangelegd, een theehuis gerealiseerd en de mogelijkheid geschapen om enkele trekkershutten (waarvan er 2 gebouwd) en een Bed and Breakfast te realiseren. Ook wordt in de toekomst het aantal in pandige recreatieappartementen uitgebreid van 5 naar 9 en wordt voorzien in de mogelijkheid nog 1 recreatieappartement aan de achterzijde van de hoofdbouw op te richten. Daarnaast worden de bestaande elementen vastgelegd in het bestemmingsplan.

De parkeerplaatsen worden buitendijks tussen de dijk en de Oude Maas aangelegd. Het theehuis wordt nabij de inrit van de recreatieboerderij gerealiseerd. Hierna is een plattegrond van de minicamping weergegeven.

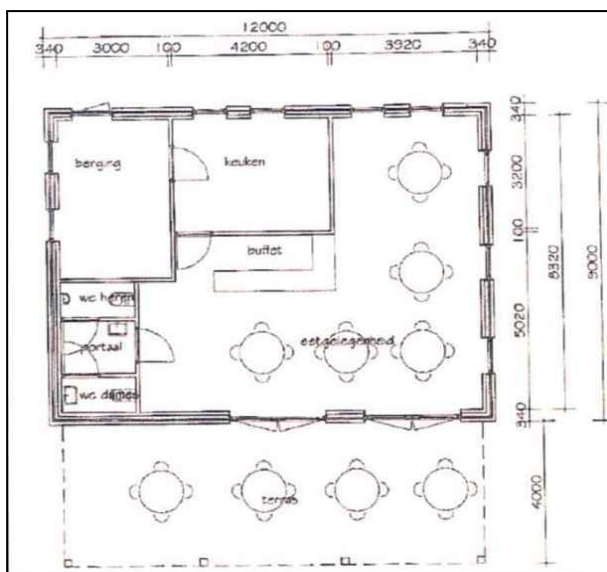


Afbeelding 9.
Impressie van de minicamping. De nieuwe parkeerplaatsen zijn met rood aangegeven, het theehuis met blauw en de locatie van de trekkershutten met geel.

Hieronder zijn enkele afbeeldingen van het theehuis weergegeven.



Afbeelding 10-14.
De gevels van het theehuis

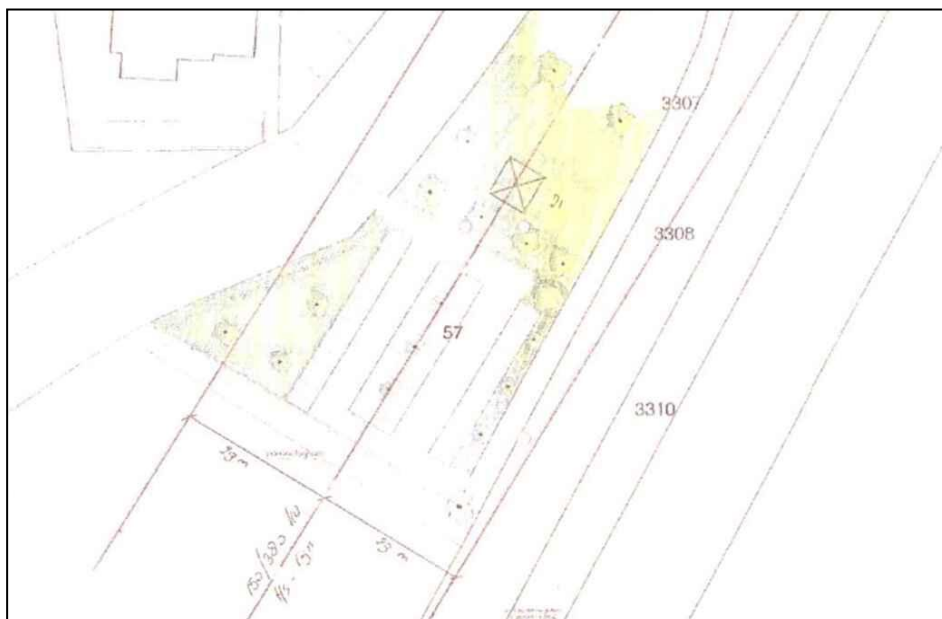


Afbeelding 15.
De plattegrond van het theehuis

Het theehuis krijgt een nokhoogte van circa 7 meter en een goothoogte van circa 3,5 meter. De hoogte van de overkapping bedraagt 2 meter. Het oppervlak van het theehuis zal 108 m² bedragen. Het aangebouwde overdekte terras zal 48 m² beslaan. De totale oppervlakte is dan ook 156 m².

Behalve het theehuis worden er ook 57 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor de parkeerplaatsen geldt een minimum oppervlakte van 2,5 maal 5 is 12,5 vierkante meter. De parkeerplaatsen zijn bereikbaar middels een vier meter brede insteek door de dijk vanaf de minicamping. Het parkeerterrein wordt aangekleed met een gemengde inheemse haag en er worden verschillende hoogstamfruitbomen aangeplant. Het parkeerterrein wordt halfverhard of verhard met grasbetontegels en is van 1 mei tot en met 1 oktober beschikbaar. Er wordt dus alleen geparkeerd in het hoogseizoen.

Onderstaand is een afbeelding van het parkeerterrein opgenomen.



Afbeelding 16.
Detailoverzicht
nieuwe
parkeerplaatsen

De Bed and Breakfast zal worden gerealiseerd in het bestaande hoofdgebouw. De trekkershutten worden gerealiseerd aan de zuid- en de oostzijde van de bestaande boerderij en zijn omgevingsvergunningvrij op basis van hoofdstuk 3 artikel 3 van bijlage 2 bij het Besluit omgevingsrecht. Op de volgende pagina is een afbeelding van een trekkershut opgenomen.



Afbeelding 17.
Voorbeeld
trekkershut

In de huidige situatie zijn er 5 recreatieappartementen aanwezig in de bestaande bebouwing (in het zuidelijke gedeelte van de carréboerderij). Vanuit bedrijfseconomisch perspectief en marktvraag is het wenselijk de mogelijkheid te hebben hier in de nabije toekomst 4 extra recreatieappartementen te realiseren (in totaal 9 dus).

Hierna zal in dit deel van de bebouwing nog voldoende ruimte resteren voor het stallen van machines, gereedschap en opslag van goederen ten behoeve het terreinonderhoud). Omdat de extra appartementen inpandig gerealiseerd zullen worden, zal de bebouwingsmassa op het perceel hiermee niet toenemen. Door de realisatie van het buitendijkse parkeerterrein zal op het bedrijfsperceel in meer dan voldoende mate kunnen worden voorzien in de behoefte aan parkeerplaatsen.

Naast de hierboven genoemde uitbreiding van het aantal inpandige recreatieappartementen voorziet dit plan in het realiseren van één losstaand recreatieappartement/verblijf aan de achterzijde van de carréboerderij. Dit dient ter compensatie van de nog af te breken (deels) vervallen schuur langs de zuidelijke oprijlaan (oppervlaktes komen overeen). Op uitdrukkelijke verzoek van de gemeente (brief van B&W d.d. 21 juni 2007; het college geeft hierin zelfs aan bereid te zijn het creëren van twee recreatieappartementen toe te staan) om een compact geheel met de bestaande bebouwing te realiseren, is het recreatieappartement/verblijf aan de achterzijde en op korte afstand van de hoofdbebouwing gesitueerd. Door de afbraak van de oude schuur en door deze situering van het recreatieappartement/verblijf wordt op het perceel een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt. Met betrekking tot het parkeren geldt ook hier voor dat door de realisatie van het buitendijkse parkeerterrein op het bedrijfsperceel in meer dan voldoende mate zal kunnen worden voorzien in de benodigde parkeerplaatsen.

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

Als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen verandert het aanzicht van de minicamping en het buitendijkse gebied ten zuidoosten van de camping.

Functioneel passen de ontwikkelingen in de omgeving. Het gehele perceel heeft een recreatief gebruik. Door toevoeging van een theehuis en de mogelijkheid om trekkershutten te realiseren neemt de kwaliteit van de minicamping toe. De Bed and Breakfast en de nieuwe recreatieappartementen worden inpandig gerealiseerd.

Ruimtelijk en stedenbouwkundig passen de ontwikkelingen ook in het gebied. De nieuwe parkeerplaatsen worden zorgvuldig ingepast in het buitendijkse gebied en omzoomd met een inheemse haag. De aanplant van enkele hoogstamfruitbomen zorgt voor een natuurlijke uitstraling.

Het theehuis wordt gerealiseerd nabij de inrit van de minicamping. Het bestaande bijgebouw zal in de toekomst worden gesloopt. Het theehuis past qua schaal en vormgeving in de omgeving en sluit aan op de andere bebouwing op het perceel.

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

4 Onderzoek

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

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Grexxwet) in werking getreden. In de Grexxwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant.

Voor de ontwikkeling van dit plan wordt de mogelijkheid gecreëerd om een theehuis te bouwen, parkeerplaatsen aan te leggen, een bed and breakfast beginnen, trekkershutten te plaatsen en het aantal recreatie-appartementen uit te breiden. De gemeente Maasgouw is daarom verplicht om alle kosten die de gemeente maakt om de aanleg van de parkeerplaatsen en het theehuis mogelijk te maken te verhalen op de initiatiefnemer. Dit zal gebeuren middels het afsluiten van een anterieure overeenkomst op grond van de Wro.

De kosten voor de uitvoering van de plannen zijn geheel voor de initiatiefnemer. De uitvoerbaarheid van het plan is door de initiatiefnemer gegarandeerd. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer zal een planschadeverhaalovereenkomst worden afgesloten.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

Achtergrond

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

Onderzoek

In mei 2008 is door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV een aanvullend bodemonderzoek¹ uitgevoerd voor het plangebied (**bijlage 1**).

Reden voor het aanvullend bodemonderzoek is het feit dat er in het verleden weliswaar enkele bodemonderzoeken zijn uitgevoerd, maar deze niet locatiedekkend waren voor de huidige ontwikkelingen.

In de opgeboorde grond zijn plaatselijk bijmengingen aan (sporen) puin en sporen van kooltjes waargenomen. In de opgeboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium en zink aangetoond.

In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan nikkel en zink aangetoond. Het grondwater bevindt zich op meer dan 5 meter beneden maaiveld, waardoor geen grondwateronderzoek is uitgevoerd.

Conclusies

In enkele monsters voor de boven- en ondergrond overschrijdt geen van de onderzochte parameters de bodemgebruikswaarde voor wonen en intensief gebruikt (openbaar) groen (BGW I). In één monster van de ondergrond overschrijdt het gehalte aan cadmium de bodemgebruikswaarde voor wonen en intensief gebruikt (openbaar) groen (BGW I).

Uit de doelmatigheidstoets BGW+ blijkt dat saneren niet doelmatig is daar de kosten voor het saneren van de bovengrond ter plaatse van de boring niet in verhouding staan tot het milieurendement welk wordt behaald na saneren.

De resultaten van onderhavig onderzoek vormen geen bezwaar ten aanzien van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie.

4.2.2 Geluid

Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder, modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase, inwerking getreden. In het kader van de bestemmingswijziging is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie.

In juni 2005 heeft de Tweede Kamer besloten de vrijstelling voor 30 km/u-zones te behouden. In het wetsvoorstel tot aanpassing van de Wgh (TK 29879) werd voorgesteld deze vrijstelling te laten vervallen. Een amendement van de kamerleden Spies en De Krom (TK 2004-2005, 28879, 13) waarin het voorstel is gedaan deze vrijstelling weer terug te laten komen, is door de tweede kamer aangenomen (14 juni 2005). Dit betekent overigens niet dat geluid bij 30 km/u wegen helemaal geen rol kan spelen. Het ontslaat de gemeenten namelijk niet de geluidbelasting in het kader van de goede ruimtelijke ordening in de belangenafweging te betrekken. Dit sluit aan bij de jurisprudentie over dit onderwerp. Hier geldt dat akoestisch onderzoek niet uitgevoerd hoeft te worden.

1 Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, Aanvullend bodemonderzoek Prior Gielenstraat 4 te Ohé en Laak, 8 mei 2005, Projectnummer: 116WOL/08/R2

Wegen met een maximumsnelheid van 50 km/uur hebben echter een onderzoekszone van 200 m. In een cirkel van 200 m rondom het projectgebied zijn verschillende wegen aanwezig. Het plangebied is gesitueerd aan de Prior Gielenstraat, een weg met een maximale rijsnelheid van 50 km/uur. De Slootweg, de Contelmostraat en de Aasterbergerweg hebben een maximale rijsnelheid van 70 km/uur.

De voorgenomen ontwikkelingen, de mogelijkheid tot het bouwen van enkele trekkershutten, het realiseren van een theehuis, parkeerplaatsen, een bed and breakfast en het uitbreiden van het aantal recreatie-appartementen, zijn geen geluidsgevoelige ontwikkelingen. Derhalve is een onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

Derhalve bestaan er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen voor de geplande ontwikkelingen.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Achtergrond

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

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

Het Besluit NIBM

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

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

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

Voor woningen en kantoren gelden de volgende getalsmatige grenzen:

Tabel 1: de getalsmatige grenzen uit het Besluit NIBM

	<i>Minimaal 1 ontsluitingsweg 3%-norm</i>	<i>Minimaal 2 ontsluitingswegen 3%-norm</i>
<i>Woningen (maximaal)</i>	1.500	3.000
<i>Kantoren (maximaal)</i>	66.667 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt er niet voorzien in woningen en/of kantoren. Er kan derhalve geconcludeerd worden dat realisatie van de parkeerplaatsen, het theehuis, de bed and breakfast, de trekkershutten en de recreatie-appartementen nauwelijks invloed heeft op de luchtkwaliteit. De 3% NIBM-grens wordt niet overschreden. De realisatie van de ontwikkelingen draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er derhalve geen belemmeringen voor de geplande ontwikkelingen.

4.2.4 Externe Veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen² (deze wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. De overheid is voornemens een zogeheten Basisnet vast te stellen met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. Het Basisnet voor weg is definitief aangeboden in de kamer en daarom deels gepubliceerd in de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. De wetgeving rond het Basisnet treedt naar verwachting in 2012 in werking. Het besluit tot wijziging van de circulaire risicovol transport van gevaarlijke stoffen is reeds van kracht.

2 Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi. Op 1 augustus 2008 is het besluit tot wijziging en verlenging van de Circulaire RNVGS in werking getreden.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

In het Bevi is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied³ ligt van een risicovolle activiteit. Vanuit de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen geldt deze verantwoordingsplicht alleen bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij een toename van het groepsrisico. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1500 m², ziekenhuizen, hotels, restaurants⁴. De voorgenomen bouw van het theehuis, de trekkershutten en de legalisatie van de minicamping en de appartementen vallen onder de categorie beperkt kwetsbare objecten en dienen derhalve getoetst te worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

3 Invloedsgebied:

Bevi: gebied waarin volgens bij regeling van Onze Minister gestelde regels personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

cRNVGS: dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.

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

Risicovolle activiteiten

Binnen het plangebied komen geen objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid. Volgens de risicokaart van de provincie Limburg is de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting 'H.M. Geurts Beheer BV', gelegen aan de Zuiderpoort 12 te Echt, ten oosten van het plangebied. Het betreft hier een bedrijf met een LPG-vulpunt met een maximale plaatsgebonden risicocontour van 35 meter. De inrichting is gelegen op een afstand van meer dan 1250 meter van het meest oostelijke deel van het plangebied. De genoemde risicocontour reikt derhalve niet tot aan het plangebied.

Wegverkeer

Volgens bijlage 5 van het besluit tot wijziging van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen vindt op een afstand van circa 550 meter van het plangebied transport plaats van gevaarlijke stoffen over de A2. De omgeving van afrit 45 is weergegeven als een wegvak met een plaatsgebonden risicocontour van 17 meter van het hart van de weg.

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van elke weg het groepsrisico bekeken moet worden. Het plangebied valt ver buiten deze zone. Daarnaast geldt dat in de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat berekeningen uitwijzen dat er slechts verwaarloosbare invloed op het groepsrisico wordt uitgeoefend op afstanden van een route groter dan 200 meter. Aangezien het plangebied gelegen is op circa 550 meter van de A2, vormt de ligging ten opzichte van deze weg vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de planontwikkeling.

Spoor

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

Water

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de vaarweg Julianakanaal, op een afstand van circa 200 meter van de op te richten bebouwing. In het (ontwerp) basisnet is opgenomen dat voor de binnenvaartverbinding over de Maas (waar volgens de kaart bij het Basisnet het Julianakanaal toe behoort) de plaatsgebonden risicocontour op de waterlijn ligt en kan groeien tot de oeverlijn. Dit betekent dat geen nieuwe kwetsbare bestemmingen binnen de waterlijnen mogen worden opgericht. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen geldt dit als richtwaarde. Voor wat betreft het groepsrisico geldt dat geen beleidsmatige wijzigingen in de verantwoording van het groepsrisico optreden. Hierbij dient wel aandacht te worden besteed aan plasbranden. Voor de Maas geldt hiervoor een afstand van 25 meter van de waterlijn.

Aangezien er in het onderhavig plangebied geen ontwikkelingen zijn voorzien met (beperkt) kwetsbare objecten direct op of rond de Maas, vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering. Gezien de grote afstand tot de Maas, zullen de effecten op het groepsrisico niet significant zijn. Het plangebied is tevens gelegen ver buiten het plasbrandaandachtsgebied, waardoor hiervoor geen verantwoording te worden afgelegd ten behoeve van het groepsrisico.

Buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

In de directe omgeving van het plangebied ligt een leiding van SABIC Pipelines. Het betreft een PRB leiding (vloeibare koolwaterstoffen) met een diameter van circa 30 centimeter en een ontwerpdruk van 80 bar. Deze leiding heeft een contour van 12 meter. Gezien het feit dat de leiding op 700 meter van de planlocatie ligt, bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van de externe veiligheid als gevolg van buisleidingen.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor het positief bestemmen van de minicamping, appartementen en de realisatie van een theehuis, bed and breakfast, trekkershutten en parkeerplaatsen.

4.2.5 Milieuzonering

Achtergrond

De beoogde aanleg van het parkeerterrein vormt geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 2007, een milieuzone heeft ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Voor het realiseren van een theehuis met keuken geldt een milieuzone van 50 meter. Voor de bouw van de beoogde trekkershutten dient aangetoond te worden dat er een goed woon- en leefklimaat aanwezig is.

Derhalve dient getoetst te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen bouw van de trekkershutten, het theehuis, de uitbreiding van de appartementen en de bed and breakfast een belemmering kan vormen voor in de omgeving gelegen gevoelige objecten.

Toetsing

Voor het theehuis met keuken geldt een milieuzone van 50 meter. Binnen 50 meter zijn geen gevoelige functies gelegen welke hinder ondervinden van het theehuis met keuken. Ook binnen een straal van 50 meter van de parkeerplaats en trekkershutten en bed and breakfast zijn geen gevoelige objecten gelegen.

Aangrenzend aan het plangebied is een rioolgemaal aanwezig, waarvan de geurzone over een deel van het plangebied is gelegen. Volgens de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' dient een afstand aangehouden te worden van 30 meter in verband met geur. Deze zone is op de verbeelding weergegeven. Binnen deze zone mogen geen geurgevoelige objecten worden opgericht.

Het aspect milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het project.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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

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

De uitgangspunten van deze wet zijn:

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

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

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

Onderzoeksresultaten

Op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Maasgouw heeft het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Het plangebied is niet gelegen in een archeologisch monument.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande is er geen archeologisch vooronderzoek nodig, temeer omdat de realisatie van het parkeerterrein niet gepaard gaat met ingrijpende graafwerkzaamheden (diepgang < 0,4 meter onder het maaiveld).

Voorwaarde hierbij is dat het plangebied binnen de gestelde kaders blijft. Desalniettemin blijft er een meldingsplicht bestaan, indien er archeologische resten worden aangetroffen.

Cultuurhistorie

Ohé en Laak kennen geen beschermd stads- of dorpsgezicht. In de nabijheid van het plangebied is één monument gesitueerd. Het betreft de Prior Gielenstraat 1. Dit is een agrarisch gebouw dat is aangemerkt als Rijksmonument. De afstand tot het plangebied is circa 34 meter.

Het monument is op dusdanige afstand van het plangebied gesitueerd dat de gebruiks- en belevingswaarde van het monument niet beïnvloed wordt.

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

4.4 Natuur en landschap

Blijkens de kaart “Groene waarden” van het POL 2006 (actualisatie 2008) komen in het plangebied bijzondere natuurlijke en/of landschappelijke waarden voor. Het gaat hierbij om de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). In de kaart “Groene Waarden” is tevens de informatie verwerkt, zoals weergegeven op de kaart van de POL-herziening op onderdelen EHS. Ten zuiden van het plangebied ligt een ecologische verbindingszone. Ten oosten van het plangebied ligt een zone voor nieuwe natuur. Binnen de POG geldt de ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Het beleid in deze zone is gericht op het behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Extensieve vormen van verblijfsrecreatie zoals een minicamping zijn passend in deze zone. Bij ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een aantasting van de genoemde waarden geldt het ja, mits-principe: de aan te tasten waarden dienen gecompenseerd te worden conform de provinciale beleidsregel compensatie en mitigatie natuurwaarden.

De nieuwe ontwikkeling van het parkeerterrein vindt plaats op een terrein zonder bijzondere natuurwaarden (zie ook de volgende paragraaf). Het huidige grasland is niet beschreven als waardevolle vegetatie in de provinciale vegetatiekartering (2007). Doordat de parkeerplaats wordt gerealiseerd in halfverharding, zullen er geen onomkeerbare veranderingen van de abiotische omstandigheden (zoals de waterhuishouding) plaatsvinden. Aantasting van waarden wordt daarom niet aan de orde geacht. De ontwikkeling binnen de POG als geheel past binnen de ecologische en landschappelijke doelstellingen van de POG. Door de aanplant van hoogstamfruitbomen en hagen wordt de landschappelijke weinig aantrekkelijke zone tussen het kanaal en de dijk opgewaardeerd. In ecologisch opzicht betekent de aanleg van landschapselementen (in combinatie met een extensief groenbeheer) een biotoopverbetering voor soorten zoals Grasmus en Roodborsttapuit, die momenteel in de omgeving voorkomen.

Voor de goede orde wordt vermeld dat naast het toepassen van halfverharding, principemedewerking is verleend op de voorwaarde dat het parkeerterrein niet zal worden voorzien van verlichting. Aan deze voorwaarde zal tevens worden voldaan.

De binnen het plangebied aanwezige gebieden met landschappelijke of natuurlijke waarde zijn als zodanig bestemd. Deze gronden vallen buiten het plan voor de realisatie van de verschillende planelementen.

4.5 Flora en fauna

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode.

Voor een beoordeling van het plan aan de Flora- en faunawet is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevens zoals de provinciale vogel- en vegetatiekarteringen en het Natuurloket. Er zijn geen gegevens aangekocht bij het Natuurloket.

Volgens de provinciale vegetatiekarteringen (2007) komen op de initiatieflocatie geen wettelijk beschermde soorten of waardevolle vegetatietypen voor. Als aanwezige plantensoorten worden Fluitenkruid, Scherpe boterbloem en Groot streepzaad genoemd. Het gaat om soorten die in deze omgeving algemeen voorkomen. Met beschermde plantensoorten hoeft in het plan geen rekening gehouden te worden.

Het plangebied wordt uitsluitend geschikt geacht voor algemene zoogdier- en amfibiesoorten (van beschermingsniveau 1) waarvoor een vrijstelling geldt ex art. 75 van de Flora- en faunawet. Voor strenger beschermde diersoorten is het plangebied nauwelijks interessant vanwege het ontbreken van bijzondere biotopen of schuilplaatsen. De vogelkarteringen van de Provincie Limburg melden geen vogelsoorten die in het grasland tot broeden zouden kunnen komen. Met beschermde broedvogels (alle inheemse broedvogels zijn gedurende het broedseizoen streng beschermd) hoeft daarom geen rekening te houden.

Geconcludeerd kan worden dat het plan in overeenstemming is met de Flora- en faunawet. Ook bescherming vanuit de Natuurbeschermingswet is niet aan de orde. Het plangebied ligt op meer dan 1 kilometer van het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde gebied, het Natura 2000-gebied Grensmaas.

4.6 Waterhuishouding

Beleidskader

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

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

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

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

Kenmerken van het watersysteem

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

Grondwater

Het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone 'Roerdalslenk, zone II'. Voor dit milieu-beschermingsgebied is een aparte regeling in het bestemmingsplan opgenomen op basis van de Omgevingsverordening Limburg.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlakte water gesitueerd. Wel liggen er op korte afstand enkele plassen, een kanaal en een beek.

Circa 230 meter ten oosten van het plangebied ligt het Juliana Kanaal. Circa 370 meter ten noorden van het plangebied ligt de Molenplas en ten zuidwesten ligt de Lakerweerd op circa 235 meter afstand. Ten zuidoosten van de planlocatie ligt de Oude Maas op circa 110 meter afstand.

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

Ecosystemen

In het plangebied zijn geen natte natuurgebieden aanwezig.

Afvalwater

Het afvalwater van het theehuis en de trekkershutten wordt afgevoerd middels het gemeentelijke rioleringsstelsel. De parkeerplaatsen produceren geen afvalwater.

Hemelwater

De nieuwe parkeerplaatsen zullen worden voorzien van halfverharding. Door deze parkeervorm kan het regenwater goed infiltreren in de bodem.

De te realiseren trekkershutten zijn gesitueerd binnen de beschermingszone van de watergang. Hier zal het hemelwater op verzoek van het waterschap via maaiveld afvloeien.

De overige nieuw op te richten bebouwing in het plangebied dient ter vervanging voor bestaande bouwwerken. Het is dan ook niet noodzakelijk om hiervoor infiltratievoorzieningen aan te leggen. Het hemelwater zal op dezelfde wijze worden verwerkt als in de huidige situatie.

Overleg waterbeheerder

De reactie van het Waterschap op het voorontwerpbestemmingsplan is weergegeven in hoofdstuk 7. De opmerkingen zijn verwerkt in deze toelichting.

Voor het aanleggen van de parkeerplaatsen in het stroomvoerend gebied van de Oude Maas is een vergunning op grond van de Keur verleend door het Waterschap, kenmerk 2009.0116. Op 1 juni 2010 is een Wbr vergunning verleend door Rijkswaterstaat voor het maken cq aanpassen en behouden van een op- en afrit, 3 hoogstambomen en voor het realiseren van een haag van meidoorns (kenmerk DLB-2010/4074).

Conclusie

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

4.7 Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting van het vakantiepark verloopt via de Prior Gielenstraat. De Prior Gielenstraat verbindt de kern Ohé en Laak met de kern Echt. Ook kan men vanaf de Prior Gielenstraat de A2 bereiken.

De inrichting van de Prior Gielenstraat is zodanig dat ze de capaciteit van de verkeersbewegingen eenvoudig kan verwerken.

Het nieuwe parkeerterrein wordt ontsloten door een bestaande overgang. Deze overgang wordt, in overleg met het Waterschap Roer en Overmaas, met granulaten opgehoogd, verlengd en verhard om de baan autovriendelijk te maken. De breedte van de overgang wordt vergroot met 1 meter (van 3 meter breed naar 4 meter) en verlengd met 6 meter. Deze operatie vergt de aanbreng van circa 15 m³ materiaal.

Parkeren

De nieuwe parkeerplaatsen worden buitendijks aangelegd. De nieuwe parkeerplaatsen zijn nodig voor dagjesmensen en fietsers, welke in de oude situatie de parkeerplaatsen voor bezoekers van de minicamping en de appartementen in gebruik namen. Door de aanleg van de nieuwe parkeerplaatsen wordt de parkeerbalans hersteld.

4.8 Leidingen en infrastructuur

Ten zuiden van de campingboerderij, over het terrein waar het parkeerterrein gepland is, loopt een hoogspanningsleiding. Het gaat hierbij om de 150/380 kV hoogspanningslijn Maasbracht-Graetheide, die is belast met een zakelijk recht. Deze 'belaste strook' wordt begrensd door zijden op 29,00 meter ter weerszijden van de hartlijn van de hoogspanningslijn (totale breedte 58,00 meter).

Tennet TSO, de beheerder van de hoogspanningslijn, heeft bij brief (d.d. 15 juni 2009) laten weten geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. de werkzaamheden worden uitgevoerd conform de tekeningen'
2. in het plangebied bedraagt de maximale vrije werkhoogte 16,00 meter boven het huidige maaiveld;'
3. in het plangebied bedraagt de maximale toelaatbare hoogte van de beplanting 14,00 meter;
4. rondom de hoogspanningsmast (hoogspanningsmast 21) mag geen hoogopgroeiende beplanting worden geplant. Bodembedekkers zijn in dit gebied wel toegestaan;
5. de fundatiepoeren van de hoogspanningsmast dienen, te allen tijde, boven het maaiveld uit te blijven steken;
6. zowel binnen alsmede buiten de belaste strook zullen materialen en / of werktuigen zodanig worden gebruikt dat bij eventueel omvallen de geleiders (spanningvoerende draden) niet dichterbij kunnen worden dan een afstand van 4,00 meter. Indien dit niet kan worden gegarandeerd dient men maatregelen ter stabilisatie aan te brengen, bijvoorbeeld door het tuien van het werktuig;
7. de te gebruiken werktuigen zullen door middel van een sleepketting worden geaard;
8. Tennet TSO wordt gevrijwaard van:
 - mogelijke aansprakelijkheid voor allerlei schade voortvloeiend uit de aanwezigheid van de hoogspanningslijn;
 - mogelijke aansprakelijkheid voor enigerlei schade voortvloeiend uit de aanwezigheid van de hoogspanningslijn voor derden die werkzaamheden uitvoeren of gebruik maken van het uit te voeren werk;
9. bij de uitvoering van de werkzaamheden worden de 'Veiligheidsvoorschriften' van Tennet TSO in acht genomen.

Aangezien het onderhavige plan hieraan voldoet, zijn er geen belemmeringen met betrekking tot deze leidingen.

In de nabijheid van het plangebied, bij het rioolgemaal, zijn twee rioolwatertransportleidingen gelegen.

4.9 Duurzaamheid

Bij de bouw van het theehuis wordt aangesloten op de duurzaamheidseisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Er zullen geen uitlogende bouwmaterialen als zink en lood worden toegepast.

5 Toelichting op de verbeelding en de regels

5.1 Planstukken

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

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

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

5.3 Toelichting op de regels

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

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

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

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

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

Wijze van meten (art. 2)

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

5.3.2 Bestemmingsregels

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

- 1 Bestemmingsomschrijving
- 2 Bouwregels
- 3 Specifieke gebruiksregels
- 4 Ontheffingen

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

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

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

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

Artikel 3: Groen

De zone die dient voor de landschappelijke inpassing van de parkeerplaats is bestemd als 'groen'.

Artikel 4 Natuur

De gronden tussen de recreatieboerderij en de Oude Maas worden bestemd als 'Natuur'.

De gronden mogen enkel worden gebruikt voor het behoud, herstel ofwel de ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden. Hierbij is recreatief medegebruik (wandelen, fietsen, paardrijden) toegestaan.

Op deze gronden mag niet gebouwd worden, met uitzondering van erfafscheidingen, wegwijzers en zitbanken ten behoeve van recreatief ondersteunende voorzieningen.

Burgemeesters en wethouders kunnen een ontheffing verlenen voor het gebruiken van de gronden voor het kamperen van groepen met als doel behoud van het gebied en voor militaire oefeningen.

Daarnaast geldt er een omgevingsvergunningvereiste voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde en voor werkzaamheden.

Artikel 5 Recreatie -verblijfsrecreatie

De gronden van de recreatieboerderij worden bestemd als 'Recreatie'. Deze gronden zijn bestemd voor de verschillende recreatieve activiteiten in het plangebied.

Daarbij is bepaald dat een bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak, net als het theehuis, de centrale voorzieningen. Het maximale oppervlak van centrale voorzieningen mag 100 m² bedragen. Ook bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd.

Artikel 6: Verkeer

De parkeerplaats en de ontsluiting van de parkeerplaats zijn aangewezen als 'verkeer'. Hier mag uitsluitend worden geparkeerd binnen het toeristisch seizoen.

Artikel 7: Leiding - Hoogspanningsverbinding

De gronden bestemd als 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, bestemd voor de beschermingszone van een hoogspanningsverbinding. Ter hoogte van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding' zijn de gronden mede bestemd voor een hoogspanningsverbinding.

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag hier niet worden gebouwd.

Er geldt een omgevingsvergunningvereiste voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde en voor werkzaamheden voor de gronden bestemd als 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'.

Artikel 8: Waterstaat - Waterkering

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de onderliggende bestemmingen, mede bestemd voor een waterkering.

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag hier niet worden gebouwd.

Er geldt een omgevingsvergunningvereiste voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en voor werkzaamheden, voor de gronden bestemd als 'Waterstaat - Waterkering'.

Artikel 9: Waterstaat - Waterbergend rivierbed

Het plangebied is voor een deel gelegen in het Waterbergend rivierbed van de Maas. Middels deze bestemming wordt de waterbergende functie van de gronden beschermd. Er mag alleen worden gebouwd, mits positief advies is verkregen van Rijkswaterstaat.

Artikel 10: Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed

Het plangebied is voor een deel gelegen in het stroomvoerend rivierbed van de Maas. Middels deze bestemming wordt de stroomvoerende functie van de gronden beschermd. Er mag alleen worden gebouwd na verlening van een omgevingsvergunning. Deze wordt slechts voor de in dit artikel omschreven gevallen verleend.

5.3.3 Algemene regels

In *artikel 11, de Anti-dubbeltelbepaling* wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Artikel 12: Algemene bouwregels

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

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

Ten tweede zijn regels opgenomen met betrekking tot bestaande afstanden.

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

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

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

Artikel 13: Algemene aanduidingsregels

In artikel 13 is de milieuzone opgenomen die geldt voor het rioolgemaal nabij het plangebied, alsmede de milieuzone Roerdalslenk 2.

In *artikel 14 en 15* van de algemene regels zijn *algemene afwijkingen - en wijzigingsregels* opgenomen. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In *artikel 16* zijn de *algemene procedureregels* aangegeven. In *artikel 17* zijn de *overige regels* gegeven.

5.3.4 Overgangs- en slotbepalingen

In de bepaling *Overgangsrecht (artikel 18)* is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de *Slotregel (artikel 19)* is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6 Procedure

Overleg

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

Procedure

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

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

De duur van deze totstandkomingsprocedure bedraagt maximaal 26 weken.

7 Overleg en inspraak

7.1 Resultaten inspraak

Voor dit bestemmingsplan, is, gezien de geringe ruimtelijke impact van het plan, geen inspraak verleend.

7.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners. Van de onderstaande instanties is een reactie ontvangen. De inhoud van de reactie en het gemeentelijk standpunt zijn kort weergegeven.

Provincie Limburg

Inhoud reactie:

Bij brief van 4 mei 2011 heeft de provincie Limburg aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Standpunt gemeente:

Het gestelde wordt voor kennisgeving aangenomen.

Waterschap Roer en Overmaas

Bij brief van 8 juni 2011 heeft het Waterschap de volgende vooroverlegreactie ingediend:

Inhoud reactie:

Het waterschap geeft aan dat voor het realiseren van de parkeerplaats en de bijbehorende (half)verharding reeds een vergunning op grond van de Keur is verleend.

Standpunt gemeente:

Het gestelde wordt voor kennisgeving aangenomen.

Inhoud reactie:

Het waterschap verzoekt om binnen de bestemming 'Waterstaat-Waterkering de verbodsbepalingen in artikel 8.5.1 uit te breiden met 'het aanbrengen van (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen en waterpartijen'.

Standpunt gemeente:

Artikel 8.5.1 van de regels is aangevuld met de gewenste verbodsbepaling.

Inhoud reactie:

Verzocht wordt om het rioolgemaal dat aan het plangebied grenst op te nemen op de verbeelding en in de regels, met een geurzone van 50 meter.

Standpunt gemeente:

Het betrokken rioolgemaal is reeds weergegeven op de verbeelding middels een gebiedsaanduiding. In de regels is binnen deze zone het oprichten van geurgevoelige objecten niet toegestaan. Voor de regels is aangesloten bij het handboek van de gemeente Maasgouw. Vermeld wordt dat op grond van de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' een gemaal een geurzone heeft van 30 meter in plaats van 50 meter. De geurzone van 30 meter is dan ook opgenomen op de verbeelding. In de toelichting is paragraaf 4.2.5 uitgebreid met een toets ten aanzien van de ligging van het plangebied en opzichte van het gemaal.

Inhoud reactie:

Verzocht wordt om in de artikelsgewijze toelichting het gemaal en de bijbehorende milieuzone op te nemen.

Standpunt gemeente:

Deze informatie is reeds opgenomen in de toelichting op de regels van het bestemmingsplan.

Inhoud reactie:

Verzocht wordt om de in de nabijheid van het plangebied gelegen rioolwatertransportleidingen te vermelden in de toelichting.

Standpunt gemeente:

Paragraaf 4.8 van de toelichting is op dit punt uitgebreid.

Inhoud reactie:

Verzocht wordt om het hemelwater van de trekkershutten binnen de beschermingszone van de waterkering niet te infiltreren middels grindkoffers maar deze via het maaiveld te laten afvloeien, teneinde kwelwater tegen te houden.

Standpunt gemeente:

Paragraaf 4.6 is op dit punt aangepast.

Inhoud reactie:

Verzocht wordt om geen uitlogende bouwstoffen als zink en lood toe te passen.

Standpunt gemeente:

Paragraaf 4.9 is op dit punt aangevuld.

Inhoud reactie:

Geadviseerd wordt om de infiltratievoorzieningen te dimensioneren op een bui met $t=25$, met een doorkijk naar $t=100$.

Standpunt gemeente:

Door het waterschap is immers verzocht om de infiltratievoorziening (grindkoffers) voor de 2 te realiseren trekkershutten niet aan te leggen, vanwege de ligging nabij de waterkering en hier het hemelwater via maaiveld af te laten stromen.

Aangezien de overige op te richten nieuwe bebouwing ter vervanging van bestaande bouwwerken dient, behoeven er geen nieuwe infiltratievoorzieningen te worden aangebracht. Paragraaf. 4.6 is op dit punt aangevuld.

Inhoud reactie:

Indien de genoemde punten worden verwerkt in het bestemmingsplan, wordt een positief wateradvies afgegeven.

Standpunt gemeente:

De genoemde punten zijn verwerkt in het bestemmingsplan. De gemeente gaat er daarom van uit dat een positief wateradvies is afgegeven.

VROM-inspectie

Bij brief van 1 juni 2011 heeft de VROM-inspectie een vooroverlegreactie ingediend. Het plan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

Inhoud reactie:

Verzocht wordt om in te gaan op externe veiligheidsaspecten ten aanzien van het nabijgelegen Julianakanaal.

Standpunt gemeente:

Paragraaf 4.2.4 is op dit punt aangevuld.

Inhoud reactie:

Verzocht wordt het beleid in de externe veiligheidsparagraaf te actualiseren ten aanzien van het ontwerp Basisnet Weg en het ontwerp Basisnet Water.

Standpunt gemeente:

Paragraaf 4.2.4 is op dit punt aangepast.

Inhoud reactie:

Verzocht wordt om het op orde houden van het hoofdwatersysteem op te nemen in de lijst met nationale belangen.

Standpunt gemeente:

De toelichting is op dit punt aangevuld in paragraaf 2.1.

Inhoud reactie:

Verzocht wordt om niet te verwijzen naar de kaarten bij het Besluit rijksrivieren maar naar de kaarten van de Beleidslijn Grote Rivieren.

Standpunt gemeente:

Paragraaf 2.1 is op dit punt aangepast. Vermeld wordt dat de kaartbeelden van de Beleidslijn Grote Rivieren reeds waren opgenomen in de betrokken paragraaf.

Inhoud reactie:

Aangegeven wordt dat de circa 1 m³ grond die dient te worden gecompenseerd niet is terug te voeren op een rivierkundige berekening. De hoeveelheid compensatie zal dienen te worden aangetoond middels berekening en vastgelegd worden in de watervergunning.

Standpunt gemeente:

Ter plaatse zullen slechts 2 nieuwe bouwwerken (trekkershutten) worden opgericht. De overige bouwwerken dienen ter vervanging van bestaande bouwwerken. Een watervergunning zal door initiatiefnemer voor de nieuwbouw aangevraagd moeten worden. De initiatiefnemer heeft het overleg met Rijkswaterstaat dat zal leiden tot het verkrijgen van de benodigde watervergunning reeds opgestart. Naar verwachting zal de vergunning kunnen worden verleend.

De toelichting is op dit punt aangepast in paragraaf 2.1.

Inhoud reactie:

Aangegeven wordt dat de trekkershutten weliswaar omgevingsvergunningvrij zijn, maar niet vergunningvrij zijn op grond van de Waterwet.

Standpunt gemeente:

De toelichting is op dit punt aangepast in paragraaf 2.1.

Inhoud reactie:

Vermeld wordt dat de informatie ten aanzien van de verkregen Keur - en Wbr vergunning niet goed is weergegeven. Verzocht wordt dit te corrigeren.

Standpunt gemeente:

De toelichting is op dit punt aangepast in paragraaf 4.6.

Inhoud reactie:

Verzocht wordt aan artikel 10 van de regels toe te voegen dat binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed kan worden afgeweken van de bouw- en gebruiksregels na een positief van Rijkswaterstaat Dienst Limburg.

Standpunt gemeente:

Artikel 10 van de regels is gewijzigd naar aanleiding van de in samenspraak met Rijkswaterstaat aangepaste regeling voor het stroomvoerend rivierbed in het handboek (standaard)regels.

Inhoud reactie:

Aangegeven wordt dat indien de bovenstaande punten correct worden verwerkt in de planstukken, sprake is van een positief wateradvies van Rijkswaterstaat Dienst Limburg.

Standpunt gemeente:

De genoemde punten zijn verwerkt in het bestemmingsplan. De gemeente gaat er daarom van uit dat een positief wateradvies is afgegeven.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 1 september 2011 tot en met 12 oktober 2011 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn vier zienswijzen ingekomen. Op welke wijze met de ingekomen zienswijzen is omgegaan is verwoord in de nota beantwoording zienswijzen die is bijgevoegd bij het raadsbesluit.

8 Bijlagen

1. Aanvullend bodemonderzoek Prior Gielenstraat 4 te Ohe en Laak