



BESTEMMINGSPLAN

Schoolstraat – Kerkstraat, Ohé en Laak

bestemmingsplan voor de realisatie van het woningbouwplan Schoolstraat - Kerkstraat in de kern Ohé en Laak

van de gemeente Maasgouw



Opdrachtgever: gemeente Maasgouw
Projectnummer: 239 [SKO]
Identificatienummer: NL.IMRO.1641.BPL071-VG01
Datum en versie: 7 juli 2020, versie ter vaststelling

Inhoud bestemmingsplan

TOELICHTING.....	9
HOOFDSTUK I INLEIDING	10
1.1 Aanleiding	10
1.1.1 Juridische basis.....	10
1.1.2 Voorgeschiedenis	10
1.2 Begrenzing van het plangebied	11
1.3 Voorheen geldende ruimtelijke planregimes	12
1.4 Leeswijzer.....	12
HOOFDSTUK II GEBIEDSVISIE EN BELEIDSKADERS	14
2.1 Gebiedsvisie Woningbouwplan Schoolstraat-Kerkstraat.....	14
2.1.1 Algemeen.....	14
2.1.2 Verkeer	14
2.1.3 Water.....	15
2.1.4 Groen.....	15
2.1.5 Kenmerken bebouwing	15
2.2 Gemeentelijk en regionaal beleidskader	16
2.2.1 Structuurvisie Maasgouw 2030	16
2.2.1.1 Wettelijk kader	16
2.2.1.2 Inhoud algemeen.....	16
2.2.1.3 Eiland in de Maas	16
2.2.1.4 Conclusie	18
2.2.2 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (Maasgouw)	18
2.2.2.1 Algemeen.....	18
2.2.2.2 Toepassing op het bestemmingsplan.....	19
2.2.3 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021.....	19



2.2.3.1	Wettelijk kader	19
2.2.3.2	Inhoud algemeen.....	19
2.2.3.3	Gemeente Maasgouw	20
2.2.4	Beleid uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg...	21
2.2.4.1	Wettelijk kader	21
2.2.4.2	Inhoud	21
2.2.4.3	Toepassing op het bestemmingsplan.....	22
2.3	Beleidskader Rijksoverheid	23
2.3.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	23
2.3.1.1	Wettelijk kader	23
2.3.1.2	Inhoud	23
2.3.1.3	Toepassing op het bestemmingsplan.....	24
2.3.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	24
2.3.2.1	Wettelijk kader	24
2.3.2.2	Inhoud	25
2.3.2.3	Toepassing op het bestemmingsplan.....	25
2.3.3	Nationaal Waterplan 2016 – 2021	25
2.3.3.1	Wettelijk kader	25
2.3.3.2	Inhoud	25
2.3.3.3	Toepassing op het bestemmingsplan.....	26
2.4	Provinciaal beleidskader	26
2.4.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	26
2.4.1.1	Wettelijk kader	26
2.4.1.2	Inhoud algemeen.....	26
2.4.1.3	Profiel Midden-Limburg	27
2.4.1.4	Landelijk gebied Maasvallei.....	27
2.4.1.5	Wonen	28
2.4.1.6	Toepassing op het bestemmingsplan.....	29
2.4.2	Omgevingsverordening Limburg 2014	29
2.4.2.1	Wettelijk kader	29



2.4.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	29
2.4.2.3	Milieubeschermingsgebieden	30
2.5	Beleidskader Waterschap Limburg	31
2.5.1	Waterbeheerplan (Limburg) 2016 – 2021	31
2.5.1.1	Algemeen.....	31
2.5.1.2	Toepassing op het bestemmingsplan	31
	HOOFDSTUK III ONDERZOEK	33
3.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	33
3.1.1	Wettelijk kader	33
3.1.2	Preliminaire toets	33
3.2	Beoordeling vanuit regelgeving milieueffectrapportage	34
3.2.1	Wettelijk kader	34
3.2.2	Beoordeling m.e.r.-aanmeldnotitie	35
3.2.3	Vormvrije milieueffectrapportage.....	35
3.3	Bedrijven en milieuzonering	36
3.3.1	Wettelijk kader	36
3.3.2	Verkennd onderzoek	37
3.3.2.1	Algemeen.....	37
3.3.2.2	Multifunctioneel centrum	37
3.3.2.3	Kerk.....	39
3.3.2.4	Conclusie	39
3.4	Water	39
3.4.1	Wettelijk kader	39
3.4.2	De watertoets.....	40
3.4.3	Verkennd onderzoek	40
3.5	Grondwaterbescherming.....	41
3.5.1	Wettelijk kader	41
3.5.2	Verkennd onderzoek	42
3.6	Archeologie	42
3.6.1	Wettelijk kader	42



3.6.2	Verkennd onderzoek	43
3.7	Luchtkwaliteit	43
3.7.1	Wettelijk kader	43
3.7.2	Verkennd onderzoek	44
3.8	Geluidskwaliteit	45
3.8.1	Wettelijk kader	45
3.8.2	Verkennd onderzoek	45
3.9	Bodemkwaliteit	46
3.9.1	Wettelijk kader	46
3.9.2	Verkennd onderzoek	46
3.10	Externe veiligheid	47
3.10.1	Wettelijk kader	47
3.10.2	Verkennd onderzoek	48
3.10.2.1	Externe veiligheid inrichtingen	48
3.10.2.2	Externe veiligheid buisleidingen	48
3.10.2.3	Transport gevaarlijke stoffen over de weg	48
3.10.2.4	Transport gevaarlijke stoffen over het water	49
3.11	EM-velden hoogspanningsleidingen	49
3.11.1	Wettelijk kader	49
3.11.2	Verkennd onderzoek	49
HOOFDSTUK IV FUNCTIES EN BESTEMMINGSREGELING		51
4.1	Inventarisatie van bestaande functies	51
4.1.1	Ligging van het plangebied	51
4.1.2	Bestaande functies om het plangebied	52
4.1.3	Water	52
4.1.4	Verkeersontsluiting en bereikbaarheid	53
4.2	Inventarisatie van waarden in het plangebied	53
4.2.1	Grondwaterbescherming	53
4.3	Bestemmingsregeling algemeen	53
4.3.1	Ondergronds bouwen	53



4.3.2	Antennebeleid	53
4.4	Bestemmingen, functieaanduidingen en bouwaanduidingen	54
4.4.1	Verkeer	54
4.4.2	Wonen	54
4.5	Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen	54
4.5.1	Bescherming grondwaterwinning	54
4.6	Juridische verantwoording	55
4.6.1	Wettelijk voorgeschreven standaardisering	55
4.6.2	Aanvulling RO-standaarden.....	55
HOOFDSTUK V	UITVOERBAARHEID	56
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	56
5.1.1	Grondexploitatie.....	56
5.1.1.1	Wettelijk kader	56
5.1.1.2	Exploitatieovereenkomst	56
5.1.2	Planschade.....	57
5.1.2.1	Wettelijk kader	57
5.1.2.2	Planschadevergoeding	57
5.2	Ecologische uitvoerbaarheid	57
5.2.1	Wettelijk kader	57
5.2.2	Natuurgebieden	58
5.2.2.1	Natura 2000-gebieden	58
5.2.2.2	Natuurnetwerk Nederland	58
5.2.3	Stikstofdepositie.....	59
5.2.4	Beschermde dier- en plantsoorten.....	59
5.3	Bestuurlijke en maatschappelijke uitvoerbaarheid	62
5.3.1	Bestuurlijk overleg.....	62
5.3.2	Vooraankondiging van eerdere betrokkenheid	63
5.3.3	Zienswijzen	63
BIJLAGEN VAN DE TOELICHTING		64
BIJLAGE 1		65



Akoestisch onderzoek industrielawaai [zie apart boekwerk].....	65
BIJLAGE 2	65
Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai [zie apart boekwerk]	65
BIJLAGE 3	65
Verkendend bodemonderzoek [zie apart boekwerk]	65
BIJLAGE 4	65
Onderzoek stikstofdepositie [zie apart boekwerk]	65
BIJLAGE 5	65
QuickScan flora & fauna [zie apart boekwerk].....	65



TOELICHTING



HOOFDSTUK I INLEIDING

Inleiding

1.1 Aanleiding

1.1.1 Juridische basis

De juridische aanleiding voor het vaststellen van dit bestemmingsplan is het wijzigen van de bestemming van gronden ter hoogte van Schoolstraat en Kerkstraat in de kern Ohé en Laak voor de realisatie van een woningbouwplan.

De gemeente Maasgouw heeft gekozen voor een nieuw planologisch-juridisch regime op die gronden in de vorm van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

1.1.2 Voorgeschiedenis

Als gevolg van een fusie tussen twee basisscholen, één in de kern Ohé en Laak en één in de kern Stevensweert, is besloten het schoolgebouw in eerstgenoemde plaats niet meer te gebruiken. De basisschool in Ohé en Laak was tot eind 2014 aanwezig op de hoek van de Kerkstraat met de Schoolstraat. De school is inmiddels gesloopt. Daarmee is ook het oorspronkelijke doel van het gebruik van de gronden komen te vervallen.

Op de vrijgekomen locatie wordt voorzien in de realisatie van maximaal 7 grondgebonden woningen, waarvan minimaal 2 voor verhuur. De locatie voor de ontwikkelingen is op onderstaande afbeelding weergegeven. Het terrein is toegankelijk via de Kerkstraat met noord-zuidoriëntatie; de Schoolstraat is doodlopend.



Figuur 1 – Ligging van het plangebied in de kern Ohé en Laak

De planlocatie is niet gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht. Vanwege de onmiddellijke nabijheid van de Onze-Lieve-Vrouw-Geboortekerk en de belendende pastorie heeft de omgeving echter een aanzienlijke cultuurhistorische waarde. Beide gebouwen zijn rijksmonumenten, die niet alleen hun cultuurhistorische waarde ontleen aan hun architectuurhistorische gaafheid, maar ook aan hun relatie met een visueel en structureel gave omgeving. Hierdoor heeft de ensemblewaarde van kerk, pastorie en belendingen een hoog gehalte.

Volgens het voorheen geldende planregime, namelijk bestemmingsplan Ohé en Laak, lag op de gronden van genoemde locatie de bestemming “Maatschappelijk” met nadere functieaanduiding “onderwijs”. Het woningbouwplan kan niet volgens deze bestemming worden gerealiseerd.

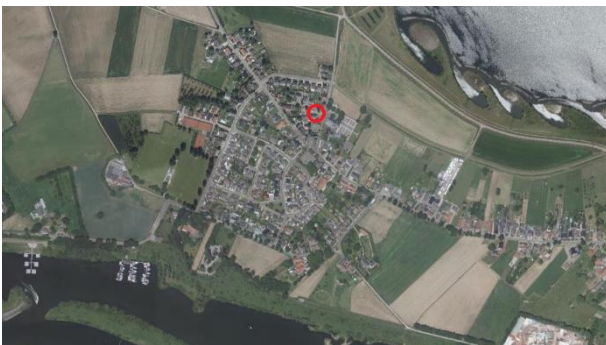
Met dit bestemmingsplan wordt op de gronden van de locatie de bestemming “Wonen” neergelegd om die realisatie wel mogelijk te kunnen maken. Zie verder paragrafen 2.1 (gebiedsvisie) en 4.4 (bestemmingslegging) van deze toelichting.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan bestaat uit een deel van het perceel dat kadastraal bekend is zijn als “gemeente Ohé en Laak, sectie A, nummer 3783”. Daarnaast maken ook delen van de percelen die kadastraal bekend zijn als “gemeente Ohé en Laak, sectie A, nummer 3892” en “gemeente Ohé en Laak, sectie A, nummer 3448” hier deel van uit, voor zover daarop in het voorheen geldende ruimtelijke planregime de bestemming “Maatschappelijk” aan was toegekend. Deze percelen zijn gelegen aan de kruising van de Kerkstraat, nummer 5, en de Schoolstraat.



Figuur 2 – Globale ligging het plangebied (rood omcirkeld) in de kern Ohé en Laak (bron kaart: PDOK)



Figuur 3 – Ligging van het plangebied (rood omcirkeld) in de kern Ohé en Laak (bron satellietfoto: PDOK)

1.3 Voorheen geldende ruimtelijke planregimes

Binnen het plangebied was vóór het van kracht worden van dit bestemmingsplan het volgende planregime van kracht:

Bestemmingsplan:	Vastgesteld op:
Ohé en Laak	6 oktober 2011

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd.

In Hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt eerst de gebiedsvisie van de beoogde ontwikkeling uiteengezet. Vervolgens wordt het beleid samengevat weergegeven dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt. Er wordt achtereenvolgens ingegaan op het gemeentelijk en regionaal beleid, het Rijksbeleid, het provinciale beleid en het waterschapbeleid. Naast toetsing aan dat beleid



vindt in dit hoofdstuk ook de toetsing aan de Omgevingsverordening Limburg 2014 en aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening plaats.

In Hoofdstuk 3 worden de resultaten van het verkennend onderzoek weergegeven. Het betreft het onderzoek dat op grond van de toepasselijke wetgeving moet worden verricht ter voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan. Verder is ook de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking in dit hoofdstuk opgenomen.

In Hoofdstuk 4 worden eerst de bestaande functies in het plangebied en de nieuwe functies, die met de gebiedsontwikkeling zijn beoogd, in beeld gebracht. Vervolgens wordt de wijze van bestemmen gemotiveerd.

In Hoofdstuk 5, tot slot, wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Als onderdelen van de bestuurlijke en maatschappelijke uitvoerbaarheid zijn in dit hoofdstuk ook de resultaten van bestuurlijk overleg en de verdere resultaten van de voorbereidingsprocedure voor dit bestemmingsplan weergegeven.



HOOFDSTUK II GEBIEDSVISIE EN BELEIDSKADERS

Gebiedsvisie en beleidskaders

2.1 Gebiedsvisie Woningbouwplan Schoolstraat-Kerkstraat

2.1.1 Algemeen

Zoals reeds aangeduid in het eerste hoofdstuk van deze toelichting, wordt de bestemming op de gronden aan de kruising van de Schoolstraat en Kerkstraat gewijzigd van de bestemming “Maatschappelijk” naar de bestemming “Wonen”. Omdat het voormalige schoolgebouw sinds 2012 niet meer in gebruik was, is deze eind 2014 gesloopt. De vrijgekomen gronden lenen zich voor hergebruik binnen de bestaande gronden van de kern Ohé en Laak.

De gewenste ontwikkeling voorziet in de bouw van een maximum van 7 grondgebonden woningen, waarbij wordt gedacht aan woningen in het midden- en/of goedkope segment. Hiervan zijn minimaal 2 woningen bedoeld voor verhuur, voor de 5 overige woningen zijn er zowel mogelijkheden voor koop als voor huur.

2.1.2 Verkeer

Wanneer er, zoals oorspronkelijk bedoeld, wordt gekozen voor woningen in het middensegment, moet bij een maximum van 7 woningen voldaan worden aan een 9-tal parkeerplaatsen; bij woningen in de duurdere categorie geldt een streefaantal van 12. Twee parkeerplaatsen dienen toegankelijk te zijn voor bezoekersparkeren. Tevens wordt bekeken op welke manier de huidige parkeerplaatsen worden gebruikt, in verband met het multifunctioneel centrum en de kerk; dit mag niet worden meegenomen in de bovenstaande berekeningen. Parkeerplaatsen worden aangelegd in zowel de Kerkstraat als de Schoolstraat, welke beide als erftoegangswegen gelden.

2.1.3 Water

Water dient een duidelijke plaats te krijgen in het woningbouwplan. Het regenwater dat op het gebied valt mag niet op het gemeentelijk riool worden geloosd. Alleen als kan worden aangetoond dat dit redelijkerwijs technisch niet kan, dan is er een mogelijkheid om alsnog (een gedeelte van) het regenwater op het riool te lozen. Huishoudelijk afvalwater dient op het gemeentelijk riool te worden gelost.

2.1.4 Groen

De in de Kerkstraat aanwezige leibomen zijn beeldbepalend en maken onderdeel uit van de bomenstructuur van Ohé. Streefpunt is om deze bomen in te passen bij de planvorming. Ook in de Schoolstraat staan enkele markante bomen, waarvan er een mogelijk door zijn goede conditie door inpassing kan worden behouden.

2.1.5 Kenmerken bebouwing

Het bouwplan zal geheel in het karakter van de omgeving passen door rust, openheid en bescheidenheid uit te stralen. Het mag qua architectuur niet “concurreren” met de in de kern aanwezige rijksmonumenten (met name de Onze-Lieve-Vrouw Geboortekerk en de pastorie) en overige bebouwing. Dit wordt bereikt met een duidelijk van de historische gebouwen te onderscheiden vorm en massa en door het vermijden van historisering. De bebouwing dient inleidend te zijn voor de aanwezige bebouwing in de Schoolstraat, door bescheiden te blijven ten behoeve van de beleefbaarheid van de straat. Door de bebouwing ten opzichte van de Kerkstraat verder terug te leggen, wordt het huidige pleinachtige beeld behouden. De Schoolstraat dient als woonstraat te worden ervaren.



Figuur 4 – Schets beeldkwaliteit woningbouwplan



2.2 Gemeentelijk en regionaal beleidskader

2.2.1 Structuurvisie Maasgouw 2030

2.2.1.1 Wettelijk kader

De raad van Maasgouw heeft op 5 juli 2012 de Structuurvisie Maasgouw 2030 vastgesteld, een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De structuurvisie is in essentie een ruimtelijk plan, maar geeft ook de samenhang met economisch, ecologisch of sociaal-maatschappelijk beleid aan.

2.2.1.2 Inhoud algemeen

De structuurvisie schetst het beeld van hoe de gemeente Maasgouw er op lange termijn, namelijk in 2030, uitziet. Dit toekomstbeeld wordt in de huidige situatie door de huidige samenleving bepaald. Er is daarbij eenzelfde spanningsveld ten opzichte van het verleden. We leven in gebouwen en gebruiken plekken die lang geleden voor een andere economie en een andere samenleving zijn gebouwd. Gebouwen en plekken die vaak niet aan eisen en wensen van de huidige samenleving beantwoorden. Dit betekent, dat bij het bepalen van dit toekomstbeeld, de onzekerheid en dynamiek van de huidige economie en samenleving niet leidend zijn. Een helder toekomstbeeld stimuleert nieuwe investeringen en beperkt de gevolgen van de krimp van de bevolking.

In de structuurvisie is Maasgouw verdeeld in de volgende deelgebieden:

- Bosrijk (Panheel, Heel en Beegden);
- Land van Thorn (Thorn, Wesseem);
- Eiland in de Maas (Stevensweert, Ohé en Laak);
- Maasbracht en omgeving (Maasbracht, Brachterbeek en Linne).

Voor de deelgebieden is een aantal doelen opgesteld, die met een doorkijk tot 2030 op de agenda staan. Daarin worden vier onderdelen onderscheiden: duurzame structuur, economie, leefbaarheid en – als laatste punt – de bereikbaarheid en structuur van de kernen.

2.2.1.3 Eiland in de Maas

De kern Ohé en Laak en derhalve ook het plangebied van dit bestemmingsplan maken deel uit van het deelgebied Eiland in de Maas. Voor dit deelgebied wordt er, op het gebied van duurzame structuur, bijvoorbeeld ingezet op behoud van natuurgebieden en landschappen, vergroting van de samenhang van deze gebieden en het bieden van “ruimte voor de rivier”. Verhoging van de



attractiviteit (door bijvoorbeeld de aanleg van ecologische verbindingzones) en de belevingswaarde maken het open landschap aantrekkelijk.

Daarnaast is op het gebied van toerisme en recreatie, als onderdeel van de economie, het afronden en optimaliseren van dag- en verblijfsrecreatie van belang, met de Maasterp en de Maashoeve als belangrijkste voorzieningen. Toerisme en recreatie zijn gebaseerd op het aanwezige cultuurhistorisch erfgoed en is geschikt voor mensen die rust en ontspanning (onthaasten) zoeken in een luxueuze omgeving. Verder wordt er gestreefd naar ruimte voor individueel ondernemerschap. Dit speelt in combinatie met de plattelandsvernieuwing (duurzame landbouw in het gebied tussen beide kernen met natuurdoelstellingen) en dient in balans te zijn met de leefbaarheid. Het buitengebied is het concentratiegebied van werkgelegenheid, met name aan-huis-gebonden bedrijven, in deze regio.

Op het gebied van wonen (leefbaarheid) wordt er ingezet op beperkte woningbouw in omvang. Vanwege het feit dat krimp op enkele plaatsen in de regio een grote rol speelt wordt ingezet op kwalitatief wonen in plaats van kwantitatief bouwen. De gevolgen van vergrijzing wordt opgevangen door transformatie van de bestaande woningvoorraad. Dit laat echter ongehinderd toe, dat in Ohé en Laak op enkele qua omvang bescheiden locaties, op maat toegesneden woningbouw mogelijk moet zijn, voor versterking van de vitaliteit van de woongemeenschap. Ohé en Laak heeft zich als agrarische kern langs twee dorpslinten ontwikkeld, maar na de Tweede Wereldoorlog is de ontwikkeling beperkt gebleven tot de bouw van woningen binnen de bestaande linten.

De nieuwe woningbouw wordt voornamelijk geconcentreerd op Stevensweert. Deze plaats, de grootste van de twee dorpen ten opzichte van Ohé en Laak, is tevens het centrumgebied op het vlak van detailhandel en commerciële voorzieningen. Beide plaatsen hebben grote betekenis als vitale woon- en leefgemeenschappen met een sterke, eigen identiteit. Hierbij wordt ingezet op de volgende drie doelen:

- behoud en versterken van de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten;
- versterken van de ruimtelijke structuur van de openbare ruimten (wegen- en groenstructuur);
- versterken van de ruimtelijke samenhang met de belendende dorpsmantels en het landelijk gebied.

Op het gebied van bereikbaarheid en structuur van de kernen wordt ingezet op het beperken van de verkeersoverlast van toeristisch-recreatief verkeer, met name richting de nabijgelegen plassen en bij de camping en jachthaven De Maasterp. Het Eiland in de Maas dient daarbij zoveel mogelijk te voet of per fiets te worden verkend.



Figuur 5 – Kaart inrichtingsvoorstel voor Eiland in de Maas uit Structuurvisie Maasgouw 2030 (ligging plangebied ter plaatse van de rode cirkel)

2.2.1.4 Conclusie

In Structuurvisie Maasgouw 2030 wordt de ligging van het plangebied aangeduid als stedelijk (bebouwd) gebied. De bestemmingswijziging van de gronden van de voormalige school die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, past ook in het beleid van de Structuurvisie Maasgouw 2030.

2.2.2 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (Maasgouw)

2.2.2.1 Algemeen

Op 5 juli 2012 heeft de raad van Maasgouw, als uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) vastgesteld. Hierin wordt een balans gezocht tussen de instandhouding en het verbeteren van de kwaliteiten van het buitengebied enerzijds en de mogelijkheden voor ontwikkeling in het buitengebied anderzijds. Het LKM is gebaseerd op de gedachte dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit; dit wordt dan op een kwalitatieve manier gecompenseerd. Het GKM komt voort uit het bestuursakkoord “afsprakenkaders Limburgs Kwaliteitsmenu” tussen de provincie en de gemeente.

In het document wordt uitgegaan van ontwikkelingen in het buitengebied die kwalitatief bijdragen aan het imago van het buitengebied. Daarnaast wordt gesteld dat door middel van het contourenbeleid wordt gestreefd naar ontwikkeling van woningbouw binnen de rode stedelijke contour. Tevens wordt aangegeven dat een bestemmingsplanherziening voor woningen alleen mogelijk is op locaties binnen de bestaande bebouwingslinten of bebouwingsclusters.

2.2.2.2 Toepassing op het bestemmingsplan

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 wordt de ligging van het plangebied aangeduid als stedelijk (bebouwd) gebied, liggend binnen de rode contour, en niet als landelijk buitengebied. Hierdoor zijn de kwaliteitseisen van het GKM niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

2.2.3 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021

2.2.3.1 Wettelijk kader

Op 2 juli 2019 is door de raad van Maasgouw de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 voor het gemeentelijk grondgebied vastgesteld. Deze structuurvisie is opgesteld samen met de andere zes gemeenten van de Regio Midden-Limburg in samenwerking met de provincie Limburg. Dit is een gevolg van het ondertekende Bestuursakkoord Wonen Midden-Limburg en tevens een uitvloeisel van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (zie paragraaf 2.8 van deze toelichting).

De structuurvisie is een actualisatie van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg van 2014. Met de structuurvisie wordt sturing en regie gegeven voor het te voeren beleid op het gebied van wonen. Daarnaast wordt gestalte gegeven aan een uitvoeringsgericht en in de praktijk goed toepasbaar en uit te leggen plan inclusief ordenings- en toetsingskaders; ook wordt instrumentarium aangereikt om tot deze ontwikkelingen te komen.

2.2.3.2 Inhoud algemeen

De beleidslijnen uit de Structuurvisie Wonen 2018 zijn noodzakelijk om te komen tot een zo evenwichtig mogelijke woningmarkt. Ervaringen met de aanpak van het terugdringen van de planvoorraad zijn opgedaan, op een wijze zodat financiële risico's beperkt worden. Het gaat bijvoorbeeld om plannen die geen doorgang meer vinden, of plannen die langer op zich laten wachten of moeten worden omgebogen. Door voortdurende aandacht voor woningaanpassing, transformaties in de bestaande voorraad en aanvullende kwalitatieve woningbouw wordt ingespeeld op de veranderende vraag. Flexibiliteit is nodig, gelet op de snel veranderende omstandigheden. Regie op de planrealisaties is noodzakelijk om in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte te voorzien.

Op basis van de prognoses uit 2017 groeit de regio vanaf 2014 nog met 6.838 huishoudens groeien tot de top van het aantal huishoudens rond 2028/2029, 1.038 meer dan in de prognose uit 2013. In de actualisatie is vastgelegd, dat elke gemeente kan uitgaan van minimaal de afspraak uit de Structuurvisie 2014 en alleen indien de prognose uit 2017 hoger uitpakt, van deze nieuwe prognose.



Hierbij spelen onderwerpen als de toename van het aantal ouderen en eenpersoonshuishoudens, terwijl de bestaande woningvoorraad uit relatief veel eengezinswoningen bestaat die over het algemeen niet duurzaam en niet toegankelijk zijn. Daarnaast staan starters aan het begin van een verhuisketen en als zij goedkopere woningen kunnen kopen, biedt dat doorstroombmogelijkheden voor andere doelgroepen. Verduurzaming van de woningvoorraad is een grote opgave voor de komende decennia. Voor een CO₂-arme energievoorziening in 2050 die veilig, betrouwbaar en betaalbaar is, is een 'energietransitie' nodig die ingrijpt tot achter de voordeur. Tenslotte zijn er opgaven ten aanzien van specifieke doelgroepen, waaronder huisvesting van buitenlandse werknemers en sociaal kwetsbare inwoners, woonwageneleid en bewoning van recreatieparken, maar ook verduurzaming, nieuwe woonconcepten en de Ruimte voor Ruimte-regeling.

Het kwantitatief kader 2014 – 2024 zoals dit door de gemeenten is afgesproken in de Structuurvisie 2014 blijft uitgangspunt van beleid. De gemaakte afspraken zullen ook de komende planperiode van kracht blijven. Dit betekent dat:

- elke gemeente opnieuw de mogelijkheid geboden wordt te bouwen in elke kern;
- tegelijkertijd voor elke gemeente een plafond aangegeven wordt van het aantal woningen dat maximaal gebouwd mag worden (zie hoofdstuk 3), met dien verstande dat de realisatie of de in productie name van de toegestane te bouwen woningen daadwerkelijk moet gebeuren voor 1-1-2024;
- de opgave om de planvoorraad in de komende planperiode verder terug te dringen, gehandhaafd blijft en
- daarbij evenals in de voorgaande planperiode een realisatie opgave van 40% afbouw wordt afgesproken in de periode 2018 tot en met 2021.

De kwalitatieve woningbehoefte bestaat grotendeels uit appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen, zowel in de huur- als in de koopsector. De grootste uitval gaat ontstaan bij appartementen zonder lift en rij- en hoekwoningen in de huursector en bij rij- en hoekwoningen en twee-onder-een-kapwoningen in de koopsector.

2.2.3.3 Gemeente Maasgouw

Voor de gemeente Maasgouw geldt een verwachting dat de huishoudenspiek (meeste huishoudens op een bepaald tijdstip) rond 2025 wordt bereikt. Vanaf 2018 neemt het aantal woningen met ongeveer 130 toe. Daarna vindt krimp plaats. Van de aanwezige woningen bestaat 85 % uit koop- en huurwoningen en 15 % uit sociale huur. Het aanbod in eengezinswoningen in de huursector is kwetsbaar (laag aanbod, moeilijk realiseerbaar), maar dat geldt ook voor rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, en vrijstaande woningen binnen de koopsector. Seniorenwoningen in de huursector en appartementen en seniorenwoningen in de koopsector kunnen worden aangemerkt als kansrijke segmenten (groot aanbod, makkelijk realiseerbaar).



In Maasgouw is bovendien 11,0 % van de bevolking ouder dan 75 jaar (31 december 2018), met een toename van het percentage naar 15,2 % rond 2024. Dit heeft als gevolg dat er toekomstbestendig moet worden gebouwd en er eventueel al moet worden gedacht aan toepassing van het principe dat er een woning gebouwd mag worden als er ook een onttrokken wordt. Hergebruik van vrijkomend vastgoed of vrijkomende gronden wordt daarbij als functioneel gezien.

Van belang is dus ook om de marktbehoefte op voorhand goed in te schatten, alvorens wordt overgegaan tot de bouw van, weliswaar, kleinschalig opgezette woongebouwen. Opnieuw is regionale afstemming hierbij onontbeerlijk. Vanwege vergrijzing moeten kansen worden gecreëerd voor nieuwkomers en verantwoordelijkheid en participatie bij de burgers worden gevormd voor instandhouding van de leefbaarheid. Er moet dus ruimte zijn voor lokaal initiatief en zelfsturing.

In de gemeente Maasgouw, als onderdeel van de Maasvallei, betekent dit dat er kan worden gebouwd voor eigen behoefte, er ruimte is voor onderscheidende woonmilieus. Er dient meer contact met de Maas te worden gezocht in ruimtelijk opzicht en er liggen kansen in het creëren van synergie tussen wonen en recreëren. Er wordt gestreefd naar inbreiding, herontwikkeling van woningen of hergebruik van bestaand vastgoed (om deze eventueel levensloopbestendig te maken).

2.2.4 Beleid uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

2.2.4.1 Wettelijk kader

Burgemeester en wethouders hebben het “Beleid uitvoering structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg” vastgesteld. Dit beleid is weergegeven in beleidsregels als bedoeld in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht.

2.2.4.2 Inhoud

In deze beleidsregels wordt per woningbouwplan aangegeven:

- op welke wijze de overtollige woningbouwplancapaciteit wordt teruggebracht; en
- op welke wijze planaanpassing dient plaats te vinden teneinde te bewerkstelligen dat de juiste woningen voor de juiste doelgroepen op de juiste locaties worden gebouwd.

Met de vaststelling van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (zie de vorige paragraaf van deze toelichting) heeft de raad van Maasgouw burgemeester en wethouders



opgedragen de planvoorraad zowel in kwantitatieve zin als in kwalitatieve zin in overeenstemming te brengen met de in de structuurvisie geformuleerde uitgangspunten.

De huidige demografische ontwikkelingen – een afnemende bevolkingsgroei dan wel krimp in combinatie met een veranderende kwalitatieve woningbehoefte door de veranderende bevolkingssamenstelling – vragen om zowel een transformatie als een nog slechts beperkte uitbreiding van de bestaande woningvoorraad. Met de aanpak van de overvloedige plancapaciteit en de bestaande mismatch tussen vraag en aanbod op de lokale woningmarkt wordt in combinatie met het realiseren van voldoende kwalitatieve nieuwbouwwoningen, op een verantwoorde wijze sturing gegeven en regie gevoerd. Een dergelijk traject is een nog redelijk onbeschreven blad waarvoor geen gemeentelijke handleidingen of zogenaamde “best practices” voorhanden zijn. Dit betekent dat de lokale aanpak redelijk uniek is en daarom zorgvuldig en integraal wordt ontwikkeld. Daartoe is een projectgroep geformeerd die aan de hand van de uitgangspunten en een viertal afwegingskaders de totale planvoorraad heeft doorgelicht. Deze planvoorraad omvat bijna 1.100 woningen terwijl gestuurd moet worden op een voorraad van maximaal 430 woningen.

2.2.4.3 Toepassing op het bestemmingsplan

Het woningbouwplan Schoolstraat-Kerstraat, dat met dit bestemming mogelijk wordt gemaakt, is getoetst aan de hiervoor beschreven beleidsregels. Dit heeft tot het volgende resultaat geleid:

Woningbouwprogramma:

Kern Ohé en Laak: nieuwbouwopgave 2014-2024 maximaal 15 woningen;

Woningbouwplan: maximaal 7 grondgebonden woningen in de midden- dan wel goedkope sector, waarvan minimaal 2 voor verhuur en 5 voor verhuur dan wel verkoop;

Financiële en juridische doorkijk:

Gevolgen grondexploitatie: boekwaarde per 31 december 2014: € 98.000;

Juridische belemmeringen en planschaderisico: er zijn geen juridische belemmeringen en er bestaat momenteel geen risico van directe planschade omdat de gemeente Maasgouw grondeigenaar is.

Resultaat:

Ja, omdat deze locatie de enige, potentiële woningbouwlocatie van enige omvang voor de kern Ohé en Laak is. Bovendien is het een inbreidingslocatie waar een gewenste stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke kwaliteit kan worden gerealiseerd.



2.3 Beleidskader Rijksoverheid

2.3.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

2.3.1.1 Wettelijk kader

Het Rijk heeft uitvoering gegeven aan artikel 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening door middel van het besluiten tot een Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

2.3.1.2 Inhoud

Een actualisering van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om de nieuwe aanpak vorm te geven. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd als gevolg van nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik. Daarom brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies ("decentraal, tenzij..."). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rondom de *mainports* Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a. zal het Rijk afspraken maken met de decentrale overheden over de programmering van de verstedelijking.

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en Rijksbetrokkenheid. Door hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden zijn gemeenten en provincies in staat om de opgaven integraal en doeltreffend aan te pakken.

Wanneer Rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om een heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Deze afspraken maakt het Rijk met de regio integraal voor alle ruimtelijke en mobiliteits-onderwerpen in



de bestuurlijke overleggen MIRT aan de hand van de gebiedsagenda's van Rijk en regio. Ook met kennisinstellingen, bedrijven en maatschappelijke organisaties vormt het Rijk indien nodig gerichte allianties.

Een Rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- a. een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de *mainports*, *brainport* en *greenports*;
- b. over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- c. een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is, bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

Deze drie criteria zijn leidend bij de in deze structuurvisie benoemde Rijksdoelen en bijbehorende nationale belangen. In de realisatieparagraaf is aangegeven wat het Rijk ter realisatie doet ("je gaat er over of niet").

Het Rijk beschermt de primaire waterkeringen en het kustfundament. Ook stelt het rijk de normen voor de primaire waterkeringen, ook zij die in beheer zijn bij waterschappen. Hiermee borgt het Rijk dat het rivierensysteem ruimte houdt om water over Rijntakken en Maas af te voeren, ook op de lange termijn. Hiermee wordt de aanzet gegeven tot de bescherming van de Rijn- en Maasmonding. Verdere uitwerking van dit thema vindt plaats in het – het hiernavolgend te bespreken – Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

2.3.1.3 Toepassing op het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is niet in strijd met de Rijksdoelen zoals verwoord in de structuurvisie.

2.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

2.3.2.1 Wettelijk kader

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is door het Rijk normatief vertaald naar het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna afgekort als: Barro). Dit is een algemene maatregel van bestuur is op grond van artikel 4.3 van de Wet ruimtelijke ordening. Het Barro is laatstelijk op 1 juli 2016 gewijzigd.

2.3.2.2 Inhoud

Het Barro omvat alle ruimtelijke nationale belangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. In de gemeente Maasgouw zijn als nationale belangen vooral de Rijkswaardwegen, de grote rivieren, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, en elektriciteitsvoorziening aanwezig.

2.3.2.3 Toepassing op het bestemmingsplan

Het Barro bevat vanuit oogpunt van bescherming van cultureel erfgoed alleen bepalingen die betrekking hebben op de Nieuwe Hollandse Waterlinie, de Romeinse Limes, het Werelderfgoed De Beemster en het Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam. Ook de andere nationale belangen zijn niet van toepassing op het plangebied van dit bestemmingsplan.

2.3.3 Nationaal Waterplan 2016 – 2021

2.3.3.1 Wettelijk kader

Het Rijk heeft uitvoering gegeven aan artikel 4.1 van de Waterwet door middel van het nationaal waterplan. Sinds 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016–2021 (hierna afgekort als: NWP) van kracht.

Het NWP verving destijds het waterbeleid van de Vierde Nota waterhuishouding en voorliggende versies, en het waterbeleid als vervat in de voormalige Nota Ruimte.

Het NWP is het formele plan van het Rijk voor het nationale waterbeleid en aspecten van het ruimtelijk beleid die daartoe behoren en vormt tevens een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening.

2.3.3.2 Inhoud

Het plan omvat de stroomgebied-beheersplannen die zijn opgesteld op grond van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). In de KRW wordt voorgeschreven dat de waterkwaliteit van de Europese wateren vanaf 2021 aan bepaalde eisen moet voldoen. De Nederlandse regering heeft de richtlijn vertaald in landelijke beleidsuitgangspunten, kaders en instrumenten. Het stroomgebied van de Maasdelta is één van de vier stroomgebieden in Nederland, naast die van de Eems, de Rijn en de Schelde. De KRW is op dit stroomgebied van toepassing zodat hiervoor een stroomgebied-beheersplan is opgesteld.

2.3.3.3 Toepassing op het bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met waterhuishoudkundige eisen uit het NWP 2016-2021. In paragraaf 3.3 van deze toelichting wordt daarop verder ingegaan.

2.4 Provinciaal beleidskader

2.4.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

2.4.1.1 Wettelijk kader

Op 16 januari 2015 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (“Voor de Kwaliteit van Limburg”), samen met de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma 2014, in werking getreden. Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (hierna afgekort met: POL2014) is een structuurvisie op grond van artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast vormt deze, onder meer, een milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer en een regionaal waterplan op grond van de Waterwet.

2.4.1.2 Inhoud algemeen

Het POL2014 is een visie waarin centraal staat wat er nodig is om de kwaliteit van onze fysieke omgeving te verbeteren, die vooral kijkt naar de komende 10 jaar. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van voortreffelijke kwaliteit. Een visie waarin uitnodiging en inspiratie centraal staan.

De centrale ambitie van de provincie komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg; om ernaartoe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL2014 staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op klimaatverandering.

Belangrijke principes komen tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto ‘meer stad, meer land’, het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van



duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Daarnaast staat uitnodigen centraal. Dit gaat inhoudelijk over de manier waarop we samen met onze partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren: met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De provincie wil hierbij selectief zijn; het POL2014 richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

2.4.1.3 Profiel Midden-Limburg

Midden-Limburg is een compact, aantrekkelijk, veelzijdig leef, woon- en werkgebied. Het is een regio met een strategisch gunstige ligging tussen de Randstad, Antwerpen en het technologisch centrum Eindhoven enerzijds en het Europees achterland anderzijds.

De economische focus van Midden-Limburg ligt op een aantal sectoren waarin de regio traditioneel sterk is: de maakindustrie, logistiek en agribusiness. Daarnaast zijn Leisure & Retail en Zorg benoemd als economische speerpunten binnen Keyport 2020. Deze sectoren zijn belangrijk voor de werkgelegenheidsfunctie in (een deel van) de regio en bovendien belangrijk in termen van identiteit van (een deel van) de regio.

De demografische transitie heeft op termijn ook grote invloed op de voorzieningen op gemeentelijk en regionaal niveau. Om inzicht te krijgen in de *mismatching* tussen behoefte en aanbod en de optimalisatie mogelijkheden met de daarbij te hanteren criteria en waarden is de regio gestart met het samenstellen van een “Transitieatlas voorzieningen”. Deze omvat de thema’s onderwijs, sport, zorg en welzijn en cultuur.

De “Transitieatlas voorzieningen” is inmiddels opgesteld en zal worden gebruikt als onderlegger voor de verdere uitwerking van gemeentelijk beleid.

2.4.1.4 Landelijk gebied Maasvallei

Het plangebied ligt tevens in het provinciaal landelijk gebied Maasvallei. Volgens het POL2014 is dit gebied aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied met een hoogwaterbescherming die voldoet aan de wettelijke eisen, ook op de lange termijn, rekening houdend met klimaatverandering en mogelijke herijking van normen voor hoogwaterveiligheid.

Als opgave geldt het bereiken van het wettelijk veiligheidsniveau van (een kans op overschrijding van) 1:250 per jaar. Bij gebiedsontwikkelingen in de Maasvallei moet rekening gehouden worden met de hoofdfuncties van de rivier (afvoer van water en ijs, scheepvaart, drinkwatervoorziening, waterrecreatie en aquatische ecologie) en ook de hoofdfuncties van het gebied (agrarisch, natuur, wonen, werken, oeverrecreatie e.d.).



2.4.1.5 Wonen

Voor de Limburgse woningmarkt geldt dat deze is gediend met een ontwikkeling naar meer toekomstbestendigheid. Deze ontwikkeling omvat meerdere aspecten, namelijk:

- duurzaamheid (energieprestaties- en gebruik gedurende de hele levenscyclus van vastgoed, duurzaamheid en energie tijdens de bouw, sloop en het hergebruik van materialen);
- flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden en functies;
- levensloopbestendigheid (gebruikskwaliteiten gedurende de levensloop van gebruikers);
- als ruimtelijke basis: de locatie van woning(en), wat een focus inhoudt op plaatsen waar de randvoorwaarden voor een hoogwaardig woonklimaat ook op langere termijn aanwezig zijn.

De werkelijkheid van de Limburgse woningbouwkwantiteit is dat er op de ene plaats leegstand voorkomt, terwijl op de andere locatie een woningtekort heerst. Zo manifesteert leegstand zich in bepaalde segmenten en is er behoefte aan woningen in een ander marktsegment. Demografische ontwikkelingen zorgen ervoor dat de totale woningbehoefte afneemt, hoewel deze niet gelijkelijk verdeeld is over de provincie. Zo groeit de top in de woningbehoefte in Midden- en Noord-Limburg nog tot 2028, respectievelijk 2030, terwijl deze in Zuid-Limburg al vanaf 2017 daalt. De groei stopt; de consequenties vragen om een passend antwoord. Daaronder valt bijvoorbeeld de stelling dat aan de woningbehoefte vrijwel geheel voorzien moet worden vanuit bestaand vastgoed.

Continue monitoring is nodig om op de veranderingen, onder andere op de woningmarkt (als gevolg van onder andere demografische ontwikkelingen, veranderende arbeidsomstandigheden en sociale domeinen, financiële wijzigingen en veranderingen in de zorg) in te spelen. Begeleiding van deze transitie zorgt ervoor dat een kwalitatieve en kwantitatieve transformatieopgave uitgaat van de vraag, in plaats van aanbod scheppen en daarmee de vraag sturen.

Dit zorgt ervoor dat toevoegingen op de Limburgse woningmarkt van de juiste soort en op de juiste locatie moeten zijn, eventueel gepaard met sloop (elders). In plaats daarvan kan ook gekozen worden voor substantiële renovaties, samen met duurzaamheidsinvesteringen en toekomstbestendige verbeteringen van gebruikskwaliteiten om de levensduur van woningen te verlengen. Hieruit volgen de volgende speerpunten:

- terugdringen van de planvoorraad (zowel bestaande als geplande projecten, inrichten op de toekomstige woningbehoefte);
- bijzondere aandacht voor de koopwoningmarkt (toekomstbestendig maken en houden van particuliere voorraad door bewustzijn eigenaar-bewoners; doorstroming);
- bijzondere aandacht voor de huursector (vanwege inkomensgrenzen en hypotheekverstrekkingen is er vaak geen toegang tot het behoevende marktsegment; integrale samenwerking is gewenst);



- bijzondere aandacht voor wonen en zorg (vormgeven van nieuwe woon-zorgconcepten als gevolg van de demografische veranderingen zoals krimp en vergrijzing).

2.4.1.6 Toepassing op het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de provinciale doelen als verwoord in het POL2014.

2.4.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

2.4.2.1 Wettelijk kader

Op 16 januari 2015 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 (hierna afgekort met: OvL2014), samen met het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma 2014, in werking getreden. De OvL2014 is laatstelijk gewijzigd bij wijzigingsverordening van 23 februari 2018.

De OvL2014 is, onder andere, een verordening zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening en stelt regels voor bestemmingsplannen. De provinciale regels zijn ingedeeld in hoofdzakelijk de categorieën ruimte (w.o. duurzame verstedelijking en wonen), natuur, milieubeschermingsgebieden, water en ontgroningen.

Op dit bestemmingsplan zijn de volgende regels van toepassing.

2.4.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 2.2.2 van de OvL2014 is de landelijke Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen die op provinciaal niveau als volgt is aangevuld:

1. een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening;
2. bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen onderzocht;
3. de toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

In het eerste punt wordt verwezen naar de landelijke Ladder voor duurzame verstedelijking waaraan in paragraaf 3.1 van deze toelichting wordt getoetst. Het tweede punt is voor dit bestemmingsplan niet van toepassing.



2.4.2.3 Milieubeschermingsgebieden

Als onderdeel van de milieubeschermingsgebieden van de provincie worden in paragraaf 4.4 van de OvL2014 regels gesteld ten aanzien van boringsvrije zones. Voor de boringsvrije zone Roerdalslenk is in artikel 4.4.1 het volgende bepaald:

1. het is in het gebied verboden:
 - a. een boorput of een bodemenergiesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei;
 - b. werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten;
2. het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 20 meter beneden het maaiveld in zone I, 30 meter in zone II of 80 meter in zone III tot aan de Bovenste Brunssumklei en ieder voornemen in zone IV, wordt vier weken tevoren schriftelijk gemeld aan Gedeputeerde Staten;
3. bij het maken en sluiten van een boorput wordt de Beoordelingsrichtlijn Mechanisch boren BRL SIKB 2100, als bedoeld in de Regeling bodemkwaliteit in acht genomen.

Uitzonderingen op deze verbodsbepalingen zijn:

- a. werkzaamheden ten behoeve van grondwateronttrekking met het oog op openbare drinkwaterproductie;
- b. andere onttrekkingen, mits bestemd voor uitsluitend menselijke consumptie;
- c. boorputten ten behoeve van het grondwaterbeheer overeenkomstig de Wet bodembescherming en de Waterwet;
- d. het saneren van de bodem en het verrichten van handelingen ten gevolge waarvan een bodemverontreiniging wordt verminderd of verplaatst, indien dat gebeurt overeenkomstig het bepaalde bij of krachtens de Wet bodembescherming;
- e. bodemonderzoeken die door de wet zijn voorgeschreven;
- f. voor zover Gedeputeerde Staten voor de verboden handelingen algemene regels krachtens hebben vastgesteld en gehandeld wordt in overeenstemming met die regels.

In artikel 4.3.2 van deze verordening zijn beperkingen opgenomen met betrekking tot het gebruik van de bovengrond in grondwaterbeschermingsgebieden.



Het plangebied ligt in de boringsvrije zone Roerdalslenk II. In de regels van dit bestemmingsplan zijn de beschermingsregels van de OvL2014 voor deze milieubeschermingsgebieden overgenomen (zie verder paragraaf 4.5.4 van deze toelichting).

2.5 Beleidskader Waterschap Limburg

2.5.1 Waterbeheerplan (Limburg) 2016 – 2021

2.5.1.1 Algemeen

Het waterbeleid van het Waterschap Limburg is neergelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021 ("Water in beweging") dat op 22 december 2015 in werking is getreden. Dit plan betreft een gezamenlijk beheerplan van de twee voormalige waterschappen in de provincie Limburg, namelijk het Waterschap Roer en Overmaas en het Waterschap Peel en Maasvallei. Op 1 januari 2017 zijn beide waterschappen gefuseerd.

Met het waterbeheerplan geeft het waterschap aan hoe zij in de komende vijf jaren zullen omgaan met de bescherming tegen hoogwater in de Maas, het beheer van het watersysteem, de (afval-)waterketen en crisisbeheersing. Het plan is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving, zoals de Kaderrichtlijn Water (KRW).

Het hoogwaterveiligheidsbeleid Maas sluit aan op het landelijke Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP). Primair gaat het om de versterking van de dijken langs de Maas.

2.5.1.2 Toepassing op het bestemmingsplan

Het waterbeheerplan is van toepassing op het plangebied in Ohé en Laak, omdat nabij het plangebied, op ongeveer 100 meter, een primaire waterkering aanwezig is ("Waterstaatswerk – waterkering"). Voor het plangebied geldt, evenals voor de gehele dorpskern, een referentienormering van 1:100 (overschrijdingskans per jaar).



Figuur 6 – Legger van Waterschap Limburg met de ligging van de waterkering (ligging plangebied ter plaatse van de rode cirkel)

Daarnaast is ten zuiden (afstand van ongeveer 350 meter) van de planlocatie een oppervlaktelichaam in de vorm van een overkluisde watergang aanwezig (“Waterstaatswerk – primair”), te noemen Leiding Daalsweg Ohé. Ook ten noorden van het plangebied is een oppervlaktelichaam aanwezig (“Waterstaatswerk – primair”) op een afstand van ongeveer 275 meter.



HOOFDSTUK III ONDERZOEK

Onderzoek

3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.1 Wettelijk kader

In deze paragraaf is het bestemmingsplan getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking als neergelegd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening en als aangevuld in artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (zie paragraaf 2.4.2.2 van deze toelichting).

De ladder voor duurzame verstedelijking is op 1 juli 2017 vereenvoudigd. Op grond van het nieuwe artikel 3.1.6, tweede lid, moet in de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de behoefte aan die ontwikkeling worden beschreven. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet de behoefte op grond van een goede ruimtelijke ordening worden gemotiveerd.

De provincies mogen deze wettelijke regel aanvullen. Deze aanvulling mag echter niet in strijd zijn met het doel van de regel, namelijk vereenvoudiging van de ladder zoals die vóór 1 juli 2017 luidde en daarmee het loslaten van de norm “actuele regionale” behoefte en de drie treden van de ladder. De provinciale regeling in artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 vormt een in dat licht toegestane aanvulling.

3.1.2 Preliminare toets

Bij de beoordeling of de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast, moet de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt worden getoetst aan de definitie van het begrip “stedelijke ontwikkeling”. Deze is gegeven in artikel 1.1.1, eerste lid en onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening. In artikel 3.1.6, tweede lid, van dat besluit is bepaald, dat de ladder moet worden toegepast indien de stedelijke vernieuwing een “nieuwe” ontwikkeling is.



Aan dit wettelijke begrip is gaandeweg door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verder invulling gegeven. Volgens de huidige stand van de jurisprudentie beoordeelt de Afdeling de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling door in onderlinge samenhang te beoordelen welke planologisch beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan en in hoeverre het plan in vergelijking met het voorgaande plan voorziet in een functiewijziging (uitspraak ABRvS van 6 april 2016, nr. 201505759/1/R1).

Naar analogie van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 20 april 2016 (nr. 201506321/1/R4) kan het woningbouwplan, vanwege zijn beperkte omvang, niet worden aangemerkt als woningbouwlocatie zoals genoemd in de definitie van “nieuwe stedelijke ontwikkeling”. Die uitspraak betrof een woningbouwplan van 7 woningen.

Dit bestemmingsplan maakt derhalve geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk. De drie treden van de ladder hoeven niet te worden doorlopen.

3.2 Beoordeling vanuit regelgeving milieueffectrapportage

3.2.1 Wettelijk kader

Besluitvorming over ruimtelijke plannen vraagt altijd om een integrale afweging tussen vele, soms tegenstrijdige, belangen. Maar een zorgvuldige afweging tussen al of niet tegenstrijdige belangen is vaak niet voldoende. Juist het zoeken naar oplossingen is de uitdaging. Daarbij komen de verschillende belangen naast elkaar - in plaats van ten koste van elkaar - tot hun recht.

Uit de regelgeving van het Besluit milieueffectrapportage (hierna verder: Besluit m.e.r.) volgen – in een aantal, gelimiteerde gevallen – verplichtingen voor de alternatieven. Voor de alternatieven is het verplicht om de milieugevolgen van die alternatieven in kaart te brengen. Zo krijgen milieuargumenten een plaats naast bijvoorbeeld stedenbouwkundige argumenten.

De bedoeling van het Besluit m.e.r. is om milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. Het gaat hier om de besluitvormingsprocessen van een groot aantal wetten, waaronder de Wet ruimtelijke ordening. Het Besluit m.e.r. leidt bij diverse ruimtelijke instrumenten tot een uitbreiding van de ruimtelijke onderbouwing.



3.2.2 Beoordeling m.e.r.-aanmeldnotitie

Een milieueffectrapportage (hierna verder: m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen. Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit m.e.r. wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject. Stedelijke ontwikkelingsprojecten zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. In geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is een (indicatieve) drempelwaarde opgenomen van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied. Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 7 woningen. Deze ontwikkeling ligt beneden de genoemde drempelwaarde. Voorts is de projectlocatie gelegen in een overwegend woongebied. Gelet hierop en gezien de in deze toelichting beschreven aspecten aangaande externe veiligheid, geluidhinder, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, bodemkwaliteit, archeologie, ecologie, water en verkeer, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.-aanmeldnotitie noodzakelijk maken.

3.2.3 Vormvrije milieueffectrapportage

Ten behoeve van de realisatie van maximaal 7 woningen is een m.e.r.-scan uitgevoerd.

Conform de m.e.r.-scan is er sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

De activiteit moet betrekking hebben op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvatten, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan heeft geen betrekking op het bovengenoemde, aangezien er sprake is van de realisatie van een maximum van 7 woningen.



Als gevolg hiervan is de conclusie dat de realisatie van maximaal 7 woningen niet voorzien hoeft worden van een milieueffectrapport.

3.3 Bedrijven en milieuzonering

3.3.1 Wettelijk kader

De Wet milieubeheer beoogt milieuhinder ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten ten opzichte van gevoelige functies, zoals (bedrijfs-)woningen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, kinderopvang en dergelijke, te voorkomen. Alle bedrijfsmatige activiteiten die in potentie hinder kunnen veroorzaken worden door middel van vergunningen of meldingen op basis van de Wet milieubeheer gereguleerd.

In aanvulling op deze vergunningen of meldingen voorziet een "goede ruimtelijke ordening" eveneens in het voorkomen van onvoorzienbare hinder bij gevoelige functies en wel door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. Bedrijfsmatige activiteiten zijn volgens de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) ingedeeld in een aantal categorieën met bijhorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, namelijk de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. In een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de verhouding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies (milieuzonering).

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

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

Op basis van eerdergenoemde VNG-publicatie kan worden bepaald in hoeverre de inrichtingen en bedrijven beperkend kunnen zijn voor het tot stand brengen van een goed woon- en leefmilieu in hun omgeving. In deze uitgave zijn per (milieu)categorie bedrijvigheid richtafstanden genoemd, die kunnen worden aangehouden teneinde de hinderlijke invloed van bedrijfsactiviteiten op

gevoelige functies te beperken. Hiertoe worden een zestal milieucategorieën onderscheiden. Per milieucategorie is een richtafstand opgenomen, welke ten opzichte van in de omgeving aanwezige gevoelige bestemmingen dient te worden aangehouden. Deze richtafstand is gebaseerd op de als gevolg van de bedrijfsactiviteiten te verwachten milieuhinder (vanwege geur, geluid, stof of gevaar).

3.3.2 Verkennend onderzoek

3.3.2.1 Algemeen

In de nabijheid van de woningen zijn twee maatschappelijke objecten aanwezig die volgens de VNG-richtafstandenlijst ten aanzien van milieuzonering nader onderzoek behoeven. Het gaat hier om het aangrenzende multifunctioneel centrum en de tegenovergelegen kerk. Bekeken moet worden of deze inrichtingen geen hinder voortbrengen bij de woonbestemming; tevens moet worden bekeken of de woonbestemming de bedrijfsvoering of exploitatie van beide inrichtingen niet belemmert.

3.3.2.2 Multifunctioneel centrum

Het ten zuiden van het plangebied gelegen multifunctioneel centrum Lakerhoes kan worden aangewezen als buurthuis, aangezien het hier een buurtbehoevende functie betreft. Hiervoor geldt SBI-code 9133.1. Het centrum valt onder milieucategorie 2, waarbij geluid de leidende factor is. Hiervoor is een richtafstand van 30 meter gewenst tot een geluidsgevoelige bestemming, in dit geval de woonbestemming. De overlast als gevolg van geur, stof en gevaar is ingeschaald op 0 meter.

De dichtstbijzijnde woonbestemming komt aangrenzend aan het multifunctioneel centrum te liggen. Daardoor moet worden gekeken naar de daadwerkelijke geluidsopbrengst van het centrum ten aanzien van de woonbestemming. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen een tweetal situaties die zich met regelmaat in het multifunctioneel centrum voordoen:

- repetities van de fanfare in de avond (onversterkte muziek tussen 19.00 uur en 23.00 uur) en
- feesten met versterkte muziek in avond en nacht (pop en dance).

Op 24 april 2020 heeft Bureau Geluid een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de emissie van versterkt geluid.

Voor de beoordeling van muziekgeluid wordt enkel onderscheid gemaakt in de beoordelingsperiode, zoals dag, avond of nacht. Daarmee geldt de avond als maatgevende periode voor onversterkte fanfaremuziek en de nacht als maatgevende periode voor feesten met versterkte muziek. De beoordelingsniveaus zijn opgenomen in onderstaande tabel.



			Punt 3	Punt 4
Avond	Fanfare (onversterkt)	Geluidniveau (dB(A))	95	
		ΔFanfare (dB(A))	51	52
		Beoordelingsniveau (dB(A))	44	43
Nacht	Pop	Geluidniveau (dB(A))	90	
		ΔPop (dB(A))	50	50
		Beoordelingsniveau (dB(A))	40	40
	Dance	Geluidniveau (dB(A))	90	
		ΔDance (dB(A))	48	49
		Beoordelingsniveau (dB(A))	42	41

In het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is voor een buurthuis in de VNG-publicatie voor geluid de grootste richtafstand opgenomen. Deze bedraagt 30 meter voor woningen in een rustig gebied. De nieuw te realiseren woningen liggen pal naast het aangrenzend perceel van het buurthuis en vallen daarom binnen de richtafstand.

Met “Gemengd gebied” als uitgangspunt bedraagt de streefwaarde in beginsel 45 dB(A) in de avond en 40 dB(A) in de nacht. De repetities van de fanfare en van feesten met popmuziek blijven binnen deze streefwaarden. Wanneer sprake is van dancemuziek, vindt echter een overschrijding tot 2 dB(A) plaats ten opzichte van de streefwaarde van 40 dB(A) in de nacht. Het is in dit geval echter acceptabel om, gemotiveerd, een hogere streefwaarde van 45 dB(A) te hanteren. De woningen kunnen om stedenbouwkundige redenen niet op een grotere afstand worden geprojecteerd en gelden ook in de nacht als geluidsgevoelig. Ze zouden daarom de activiteit van het multifunctioneel centrum kunnen beperken, wat niet gewenst is. Omdat het nieuwbouwwoningen betreft, geldt echter dat de geluidwering onder het regime van het Bouwbesluit moet voldoen aan de standaardwaarde van 20 dB(A). Hiermee kan aan de binnenwaarde van 25 dB(A) kan worden voldaan (42 dB(A) op de gevel - 20 dB(A) geluidwering = 22 dB(A)). Daarom kan een lichte overschrijding op de gevel van de woning worden toegestaan.

Hiermee kan worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer geldt, dat bovengenoemde streefwaarden overeenkomen met de grenswaarden die op grond van artikel 2.17 lid 1 onder a. Onversterkte



muziek in de avond, zoals bij de repetities van de fanfare, is uitgesloten van beoordeling onder dit besluit. Feesten met versterkte popmuziek voldoen blijkens het onderzoek aan de grenswaarde. De overschrijding van maximaal 2 dB(A) bij feesten met dancemuziek kan worden toegestaan door aan het multifunctioneel centrum ambtshalve een maatwerkvoorschrift op te leggen (artikel 2.20 Activiteitenbesluit milieubeheer). Met toepassing van de motivering zoals hierboven toegepast in het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, is de gemeente Maasgouw bereid om een maatwerkvoorschrift op te leggen waarmee versterkte dancemuziek met een geluidsniveau van 90 dB(A) wordt toegestaan.

Daarnaast kan multifunctioneel centrum Lakerhoes gebruik maken van de mogelijkheden voor collectieve en incidentele festiviteiten onder de artikelen 4.2 en 4.3 van de Algemene Plaatselijke Verordening van Maasgouw, waarbij een hoger muziekgeluidniveau dan 90 dB(A) kan worden toegestaan.

De volledige resultaten van de het onderzoek is opgenomen in Bijlage 1 van deze toelichting.

3.3.2.3 Kerk

Aan de overzijde van de woningbouwlocatie ligt een kerk, welke de SBI-code 9131 heeft. Deze maatschappelijke voorziening valt tevens onder milieucategorie 2 op de lijst van VNG-richtafstanden, waarbij opnieuw geluid het leidende element is. De overlast als gevolg van geur, stof en gevaar is ingeschaald op 0 meter. De overlast als gevolg van geluid is ingeschaald op 30 meter.

De dichtstbijzijnde woonbestemming ligt op iets meer dan 30 meter van de emissiebron van de kerk, waarmee een goede ruimtelijke ordening op dit aspect niet in het geding komt.

3.3.2.4 Conclusie

De met dit bestemmingsplan beoogde functiewijziging voldoet aan de milieuzonering die met een goede ruimtelijke ordening is geboden.

3.4 Water

3.4.1 Wettelijk kader

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening moet voor alle ruimtelijke plannen een “watertoets” worden uitgevoerd. Dit is vastgelegd in artikel 3.1.6, eerste lid, onder b., van het Besluit ruimtelijke ordening. De watertoets is een proces dat als doel heeft om waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing te nemen. Dit proces is verplicht



bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De werkzaamheid ervan is afhankelijk van een proactieve opstelling van initiatiefnemers en waterbeheerders in de initiatiefase van een ruimtelijk plan. Voorafgaand aan de besluitvorming dient gemotiveerd te worden aangegeven op welke manier rekening is gehouden met het advies van de waterbeheerder. De initiatiefnemer verantwoordt zodoende de ruimtelijke keuzes ten aanzien van het aspect water.

3.4.2 De watertoets

Dit bestemmingsplan maakt nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, die het waterbeheer beïnvloeden. Daardoor moet er een ruimtelijke afweging worden gemaakt om te kunnen voldoen aan de waterhuishoudkundige doelstellingen. Hiertoe wordt, onder andere door Waterschap Limburg, een tool gebruikt: de watertoets.

Deze toets geldt overigens niet voor alle ruimtelijke plannen. Het Waterschap Limburg heeft hiertoe een stroomschema opgesteld, waaruit blijkt wanneer toepassing van de watertoets nodig is. Per gemeente zijn ook waterkaarten opgesteld. Op deze kaarten wordt duidelijk welke belangen er voor dat specifieke grondgebied spelen.

De bestemmingswijziging en ontwikkeling van het plangebied liggen binnen de gronden die toebehoren tot het Waterschap Limburg. Op de bovengenoemde kaarten blijkt dat het plangebied niet binnen een van de aandachtsgebieden behoort.

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen in het gedeelte van het waterbergend rivierbed van de Maas waarin geen vergunningplicht geldt op basis van de Waterwet. De omstandigheid, dat er geen watervergunning hoeft te worden aangevraagd, wil niet zeggen dat er geen kans is op hoogwater. Bouwen in dit gedeelte van het rivierbed gebeurt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid en er kan bij hoogwater dan ook geen schade op het Rijk verhaald worden.

3.4.3 Verkennend onderzoek

Ten opzichte van de vorige situatie wordt niet meer verharding aangelegd dan voorheen, ten tijde van de aanwezigheid van het schoolgebouw. Het schoolgebouw bevatte tevens een schoolplein aan de Schoolstraat. Vanuit de gemeente zijn er richtlijnen voor wat betreft de afwatering:

- de nieuwbouw (inclusief parkeerplaatsen) mag als gevolg van hemelwater geen belasting op de riolering zijn, ook wanneer het oppervlak voorheen verhard was in de vorm van daken, bestrating, et cetera. Hiervoor wordt het afkoppelbeleidsplan van de gemeente



Maasgouw gevolgd, waarbij onder andere bovengronds afkoppelen de voorkeur heeft boven ondergronds afkoppelen;

- hemelwater vallend op de te realiseren verharde oppervlakken moet tot een bui van 30 mm/m² op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Het bergings- of infiltratiesysteem dient dan een overstort op eigen terrein te hebben. Is een overstort op eigen terrein niet mogelijk, dan moet het systeem functioneren tot een bui van 50 mm/m², waarbij de overstort op de gemeentelijke riolering (bovengronds overstorten) mag plaatsvinden;
- uitgangspunt is, dat het te infiltreren hemelwater van voldoende kwaliteit is, zodat bodemvervuiling wordt uitgesloten.

Het huidige plangebied is ingericht als grasveld. Met de nieuwe beoogde ontwikkelingen wordt het oppervlak aan verharding vergroot ten opzichte van de huidige situatie. De capaciteit van de hemelwatervoorziening dient voor 100 % afgekoppeld te worden van het verharde oppervlak. Volgens het Waterschap Limburg dient hierbij rekening gehouden te worden een normbui van 100 mm in 24 uur voor de aanbreng van een noodoverlaat.

Bij deze normbui dient de capaciteit voor infiltratie de oppervlakte aan verharding x 100 mm in m³ te bedragen. Voor het plangebied, uitgaande van 7 woningen, komt dit neer op een capaciteit van circa 550 m² x 100 mm = 55 m³ aan infiltratiecapaciteit.

De aanleg van ondergrondse infiltratievoorzieningen lijkt hierdoor benodigd. Hemelwater, afkomstig van de nieuwe bebouwing, mag niet op de riolering geloosd worden. Daardoor wordt voldaan aan de norm dat gehele hoeveelheid neerslag op het verharde oppervlak moet worden afgekoppeld.

In de volgende paragraaf wordt ingegaan op grondwaterbescherming waarmee in de regels van dit bestemmingsplan rekening moet worden gehouden.

3.5 Grondwaterbescherming

3.5.1 Wettelijk kader

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) zijn voor het provinciaal grondgebied milieubeschermingsgebieden aangewezen waaronder die voor de bescherming van grondwater en de waterwinning (zie paragraaf 2.4.2.3 van deze toelichting).



3.5.2 Verkennend onderzoek

Volgens de OvL2014 ligt het plangebied binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk II. De in deze zone aanwezige afschermende (klei)lagen bieden geologische bescherming van de diepe grondwatervoorraden. Boringen dieper dan 30 meter beneden maaiveld (o.a. ten behoeve van het slaan van waterputten) zijn binnen deze zone, ter bescherming van de strategische grondwatervoorraad, in principe alleen toegestaan tot aan het Bovenste Brunssumklei en met een ontheffing op grond van de Omgevingsverordening. In bepaalde gevallen kan met een melding worden volstaan.

Op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan is ter bescherming van de boringsvrije zone de gebiedsaanduiding “milieuzone – roerdalslenk 2” opgenomen.

3.6 Archeologie

3.6.1 Wettelijk kader

Volgens het Verdrag van Valletta van 1992 moeten de archeologische waarden in de grond zoveel mogelijk op de locatie zelf worden bewaard. Verder is in het verdrag overeengekomen dat in een zo vroeg mogelijk stadium van ruimtelijke ordening al rekening wordt gehouden met die waarden.

Het verdrag is met de Wet archeologische monumentenzorg in de Nederlandse wetgeving van kracht geworden en het daarin bepaalde vormt nu een onderdeel van de Monumentenwet 1988. Volgens artikel 38a van die wet moet bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden en verwachtingen. In het bestemmingsplan moet worden aangegeven welke gevolgen worden verbonden aan de aanwezigheid van archeologische waarden of verwachtingen.

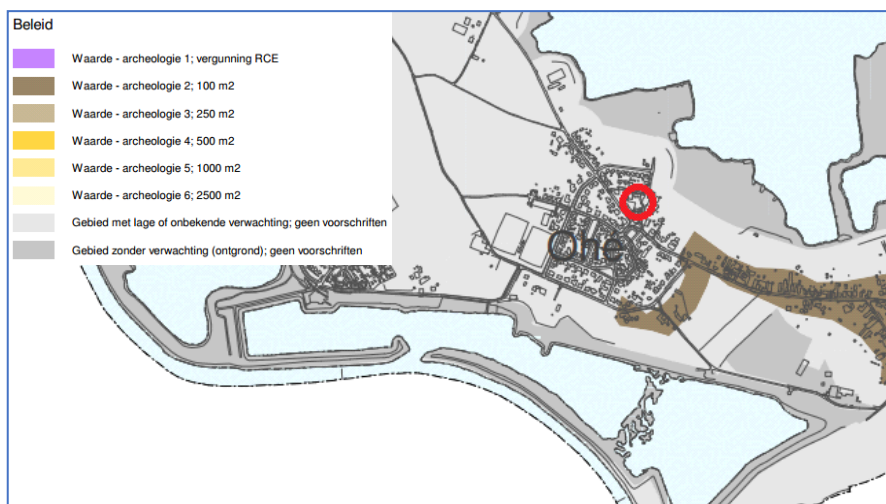
Voor de, onder andere, archeologische werkzaamheden is sinds 1 juli 2016 de Erfgoedwet van kracht. De hiervoor vermelde bepalingen van de Monumentenwet 1988, echter, blijven volgens het overgangsrecht van de Erfgoedwet van kracht tot de dag waarop de Omgevingswet in werking treedt.

De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen voor bouw- en aanlegactiviteiten in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. Deze planregels kunnen betrekking hebben op archeologisch vooronderzoek dat de aanvrager van de vergunning moet laten uitvoeren. Aan de vergunning zelf kunnen voorwaarden worden

verbonden, met als uiterste de verplichting tot planaanpassing of het laten verrichten van een opgraving.

3.6.2 Verkennend onderzoek

De Archeologische waardenkaart van de gemeente Maasgouw geeft de archeologische verwachting weer voor de binnen de gemeente gelegen gronden. Het plangebied is aangewezen als een gebied met een lage of onbekende archeologische verwachtingswaarde voor archeologische vondsten. Hier zijn als gevolg bij beoogde ontwikkelingen geen voorschriften aan gebonden.



Figuur 7 – Uitsnede Archeologische waardenkaart gemeente Maasgouw: indicatieve ligging plangebied rood omcirkeld

Gezien het door de gemeente opgestelde beleid, is een nader archeologisch onderzoek dus niet noodzakelijk en vormt dit geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

3.7 Luchtkwaliteit

3.7.1 Wettelijk kader

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen, kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.



Sinds 15 november 2007 zijn de huidige luchtkwaliteitseisen in de Wet milieubeheer van kracht. Deze eisen zien op de kwaliteit van de lucht, die wij inademen en daarmee op het voorkomen van verslechtering van die lucht als gevolg van diverse luchtverontreinigende stoffen zoals fijn stof en stikstofdioxide (NO₂). Met deze wet moet rekening worden gehouden met het ontwikkelen en realiseren van ruimtelijke plannen. Het principe daarbij is dat de lucht niet boven een bepaalde grenswaarde mag verslechteren ten gevolge van die plannen, tenzij die verslechtering elders in de nabijheid - of in het plangebied - wordt gecompenseerd (de projectsaldering).

De wet kent een minimumdrempel voor gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan concentratie in de buitenlucht van bijvoorbeeld fijn stof. In de daartoe opgestelde Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) wordt een aantal soorten projecten genoemd, die nauwelijks van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Volgens artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moet in een bestemmingsplan dat geen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, eveneens gemotiveerd worden dat met dat bestemmingsplan de grenswaarden voor luchtkwaliteit in acht zijn genomen.

3.7.2 Verkennend onderzoek

Het bestemmingsplan voorziet in een woningbouwplan van maximaal 7 grondgebonden woningen.

Het woningbouwplan Schoolstraat - Kerkstraat moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) wordt zo een locatie aangewezen als locatie die niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit (voorschrift 3B.2 van Bijlage 3a van die regeling). De voorwaarde is dat die woningbouwlocatie in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3000 woningen omvat.

Gezien de aard en de omvang van het onderhavige bouwplan (maximaal 7 woningen) is het dus uitgesloten, dat het bouwplan leidt tot een in betekenende mate bijdragen aan de concentraties fijn stof en NO₂.

De luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het woningbouwplan, zoals is vastgelegd in artikel 5.16, lid 1 onder c, van de Wet milieubeheer.



3.8 Geluidskwaliteit

3.8.1 Wettelijk kader

Met de Wet geluidhinder wordt, vanuit een goed milieubeheer, een aantal specifieke geluidsgevoelige bestemmingen beschermd zoals woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen. De geluidszonering die door deze wet wordt voorgeschreven, ligt rondom bedrijventerreinen, langs wegen voor wegverkeer, langs spoor-, tram- en metrowegen en rondom of langs andere geluidsoverlast veroorzakende objecten. Aan de geluidsbelasting op de (gevels van de) geluidsgevoelige objecten worden grenzen gesteld ter wille van het woon- en leefklimaat.

In een bestemmingsplan dat voorziet in ruimtelijke ontwikkeling, moet verantwoord zijn dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is op grond van toelaatbare geluidhinder ten opzichte van geluidsgevoelige objecten.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met de zogeheten geluidszonering.

3.8.2 Verkennend onderzoek

Het bestemmingsplan voorziet in een nieuw woningbouwplan. Omdat het hier om geluidsgevoelige objecten gaat, is nader onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels noodzakelijk.

Op 6 december 2019 heeft het bureau Econsultancy ter hoogte van het plangebied een verkennend akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd.

De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de De Wijde Steeg, de Molendijk en een deel van de Dorpsstraat. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied alleen wegen met een toegestane maximale snelheid van 30 km/uur gelegen, namelijk Schoolstraat, Kerkstraat, Raadhuisstraat en Dorpsstraat. Dergelijke wegen zijn niet gezoneerd volgens de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie is echter een akoestisch onderzoek naar het woon- en leefklimaat ten gevolge van deze wegen benodigd. Toetsing van het woon- en leefklimaat heeft plaatsgevonden op basis van de Wet geluidhinder waarbij de hoogst toelaatbare geluidsbelasting in acht wordt genomen.

Op basis van artikel 82, eerste lid, van de Wet geluidhinder bedraagt de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van de woningen ten gevolge van wegverkeerslawaaï 48 dB. Indien de geluidsbelasting op de gevels van de woning uitkomt boven de ten hoogste toelaatbare waarde zal allereerst een afweging van geluidreducerende maatregelen plaatsvinden. Voor de



nabijgelegen 30 km/uur wegen kunnen, vanwege het ontbreken van een zone, conform de Wet geluidhinder formeel geen hogere waarden worden vastgesteld.

Voor alle wegvakken geldt dat de verdeling van de motorvoertuigen varieert, per weghelft en per periode. Voor elke zijde van het bouwvlak zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 3 bouwlagen gemodelleerd.

Op basis van de berekende geluidsbelastingen wordt geconcludeerd dat:

- ten gevolge van de bovengenoemde wegen de ten hoogste toelaatbare waarde van 48 dB niet wordt overschreden;
- er geen akoestische beperkingen gelden voor de realisatie van het plan.

De geluidskwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de ruimtelijke ordening die met dit bestemmingsplan is geboden.

De volledige resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 2 van deze toelichting.

3.9 Bodemkwaliteit

3.9.1 Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit te onderzoeken. De Wet bodembescherming, het Besluit bodemkwaliteit en de bouwverordening stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

3.9.2 Verkennend onderzoek

Op de gronden waar de woonbestemming mogelijk wordt gemaakt, heeft in het verleden een school gestaan. Deze is eind 2014 gesloopt. Op 30 augustus 2016 heeft het bureau Econsultancy ter hoogte van het plangebied een historisch bodemonderzoek verricht.

Uit het vooronderzoek is gebleken dat er sprake is van een voormalige bodembelasting op de locatie gelet op de sloop van de school. Hierdoor was het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig. Verwacht werd, dat er verspreid over de locatie wisselende gehalten aan verontreinigende stoffen voorkomen. De verwachte verontreinigende stoffen voor deze situatie zijn metalen, PAK en minerale olie. Het vervolgonderzoek is dan ook verricht volgens de strategie



voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming" (VED-HE).

Uit het vervolgonderzoek is het volgende gebleken.

De bovengrond van de onderzoeklocatie is plaatselijk licht verontreinigd met kobalt, cadmium en koper. In de ondergrond is een lichte verontreiniging met kobalt geconstateerd. Deze verontreinigingen overschrijden tevens de lokale achtergrondwaarden van de gemeente Maasgouw.

Daar het grondwater zich dieper dan 5,0 meter beneden het maaiveld bevindt, heeft er conform de NEN 5740 geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoeklocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd, wordt op basis van genoemde lichte verontreinigingen bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek.

De bodemkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de ruimtelijke ordening die met dit bestemmingsplan is geboden.

De volledige resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 3 van deze toelichting.

Indien bij de ontwikkeling van het plan afvoer van grond plaatsvindt, moet rekening worden gehouden met het Besluit bodemkwaliteit en het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie. Dit kan leiden tot aanvullend onderzoek.

3.10 Externe veiligheid

3.10.1 Wettelijk kader

Externe veiligheid is een begrip in het milieurecht en gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over de weg, water en spoor en door buisleidingen van gevaarlijke stoffen. Als gevaarlijke stoffen kunnen worden genoemd vuurwerk, LPG en munitie. Het beleid en de wetgeving zijn erop gericht om maatregelen te treffen om de risico's van deze risicovolle activiteiten te reguleren.

Voor dit bestemmingsplan is toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen, het Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Besluit externe veiligheid transportroutes van belang.

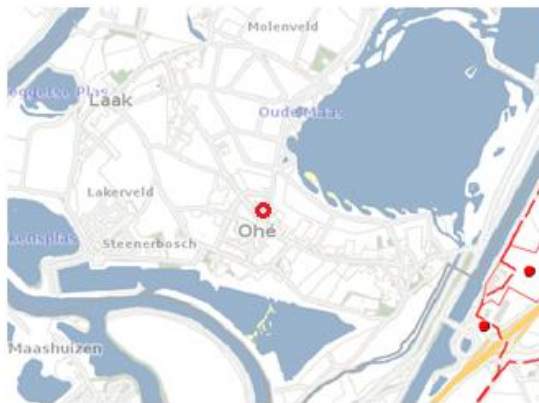
Door de gemeente Maasgouw is geen routing vastgesteld. Het routeren is alleen noodzakelijk als de basisregels uit de Wet vervoer gevaarlijke stoffen niet leiden tot voldoende bescherming.

Om de externe veiligheidsaspecten binnen de plangebieden in kaart te brengen, is een verkennend bureauonderzoek verricht.

3.10.2 Verkennend onderzoek

3.10.2.1 Externe veiligheid inrichtingen

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle activiteiten (inrichtingen) aanwezig die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen of het Besluit risico's zware ongevallen zodat in dit bestemmingsplan niet aan deze besluiten hoeft te worden getoetst (zie onderstaande figuur).



Figuur 8 – Uitsnede Risicokaart: indicatieve ligging plangebied rood omcirkeld

3.10.2.2 Externe veiligheid buisleidingen

In of in de nabijheid van het plangebied zijn voor geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen aanwezig zodat in dit bestemmingsplan niet hoeft te worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (zie bovenstaande figuur).

3.10.2.3 Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Op grond van genoemde Wet vervoer gevaarlijke stoffen en het Basisnet weg is de autosnelweg A2 aangewezen als wegverkeersverbinding waarop vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden (basisnetroute).

Het plangebied ligt ruim 1500 meter verwijderd van de westelijke rooilijn van genoemde verkeersverbinding. Vanwege de ligging op ruime afstand van het plangebied hoeft in dit bestemmingsplan niet te worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid transportroutes.



3.10.2.4 Transport gevaarlijke stoffen over het water

Op grond van genoemde Wet vervoer gevaarlijke stoffen en het Basisnet water is het Julianakanaal aangewezen als waterweg waarop vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden (basisnetroute).

Het plangebied ligt ruim 1200 meter verwijderd van de westelijke rooilijn van genoemd kanaal. Vanwege de ligging op ruime afstand van het plangebied behoeft in dit bestemmingsplan niet te worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid transportroutes.

3.11 EM-velden hoogspanningsleidingen

3.11.1 Wettelijk kader

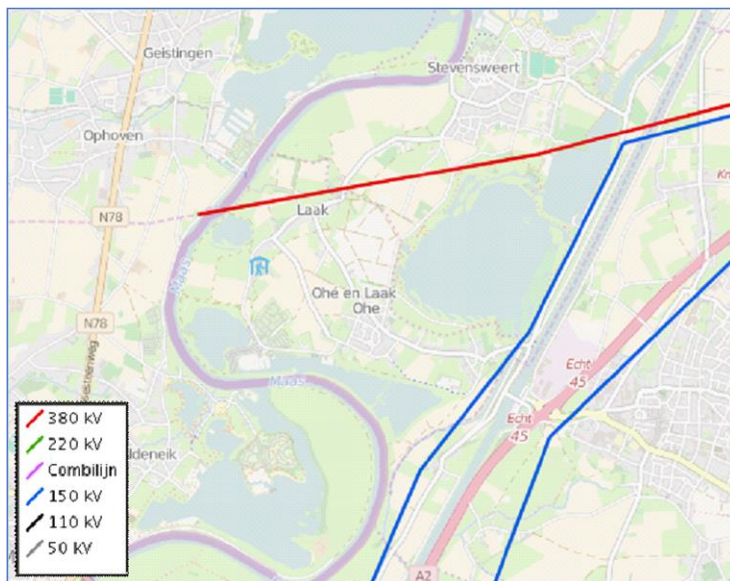
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de gemeente op grond van artikel 3.1.6, eerste lid onder d., verplicht onderzoek te verrichten, zoals naar de aanwezigheid van elektromagnetische (EM) velden die schadelijk kunnen zijn voor langdurig verblijf van de mens binnen die velden. De toenmalig minister van VROM (thans: I&M) heeft op 3 oktober 2005 de gemeenten bij circulaire geadviseerd over de besluitvorming over bestemmingsplannen in de buurt van hoogspanningsleidingen en van tracés van zulke leidingen in de buurt van woningen. De minister heeft op 4 november 2008 dit advies in een circulaire verduidelijkt.

De Rijksoverheid adviseert gemeenten om zo weinig mogelijk nieuwe situaties te creëren waarbij kinderen langdurig in de nabijheid van hoogspanningslijnen verblijven. Degelijke situaties worden aangemerkt als gevoelige bestemmingen. Het betreft woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen. De term “in de nabijheid van” wordt ingevuld aan de hand van de sterkte van de magnetische velden rond de hoogspanningslijnen.

De Netkaart van het RIVM geeft duidelijkheid over de zonebreedtes (indicatieve zone) per leiding. Voor de aanwezige verbindingen is dat 110 meter aan weerszijde (de zogenaamde Tesla-zone).

3.11.2 Verkennend onderzoek

Nabij het plangebied liggen geen hoogspanningsverbindingen die invloed op de ruimtelijke ordening kunnen hebben (zie onderstaande figuur).



Figuur 9 – Uitsnede Netkaart (bron: RVIM)

De in bovenstaande figuur weergegeven 380kV-hoogspanningsverbinding Maasbracht-Meerhout (België) is meer dan 1100 meter van het plangebied gelegen.

HOOFDSTUK IV FUNCTIES EN BESTEMMINGSREGELING

Functies en bestemmingsregeling

4.1 Inventarisatie van bestaande functies

4.1.1 Ligging van het plangebied

De locatie aan de kruising van de Kerkstraat en de Schoolstraat, beide erftoegangswegen, ligt aan de noordzijde van de kern Ohé en Laak in het oorspronkelijke Ohé. De Dorpsstraat, overgaand in de Raadhuisstraat, sluit als doorgaande verkeersader aan op de Kerkstraat. De Kerkstraat zelf gaat over in de Molendijk, die in noordelijke richting Stevensweert leidt.



Figuur 10 – Plangebied aan de Kerkstraat en Schoolstraat (geel) met weergave van belangrijke gebiedskenmerken (bron foto: NedGraphics)

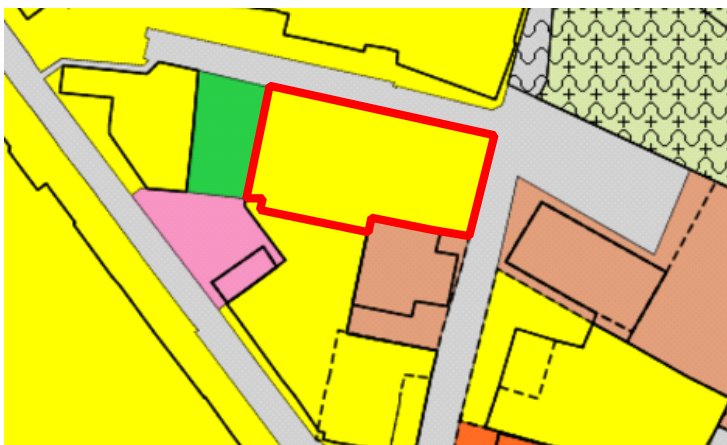
In de nabijheid van het plangebied, en wel tegenover de plaats waar de voormalige Moeder Magdalenaschool tot eind 2014 gevestigd was (inmiddels gesloopt), staat de Onze-Lieve-Vrouw Geboortekerk, met daarnaast de bijbehorende pastorie. Beide gebouwen zijn geclassificeerd als rijksmonumenten.

Direct ten zuiden van het plangebied is een multifunctioneel centrum gevestigd. Ten noorden van de nieuwe ontwikkeling ligt de Molenplas. Tevens is hier agrarisch gebied gelegen, dat een cultuurhistorische en landschappelijke waarde uitdraagt. De locatie ligt aan de rand van de kernen heeft een open, dorps karakter, als inbreiding binnen de oorspronkelijke bebouwingsstructuur.

Het plangebied wordt afgebakend door in het noorden de Schoolstraat met aangrenzende woningen, in het oosten de Kerkstraat met aanwezige kerk, het multifunctionele centrum en enkele woningen aan de zuidzijde en woningen, gescheiden door een groenstrook, aan de westzijde. Aan de zuidwestkant is een dienstverlenend bedrijf gevestigd.

4.1.2 Bestaande functies om het plangebied

Direct rondom het plangebied komen de functies wonen, dienstverlening, groen en maatschappelijk voor. Het plangebied heeft, vanwege de ligging van de voormalige school, een maatschappelijke functie met de specifieke functieaanduiding "school".



Figuur 11: aangrenzende functies in plangebied (rood omkaderd) in toekomstige situatie

Laatstgenoemde bestemming zal deels worden omgezet naar de woonbestemming. Het multifunctioneel centrum aan de zuidzijde blijft de maatschappelijke functie behouden. De Kerkstraat en Schoolstraat hebben de verkeersfunctie.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig waarmee in dit bestemmingsplan specifiek rekening moet worden gehouden.

4.1.3 Water

In de nabijheid van het plangebied is de Molenplas aanwezig. Deze plas is ontstaan als gevolg van de ontgrondingen.



4.1.4 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

Het plangebied wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de Kerkstraat en verder via de Dorpsstraat richting Roosteren; de Raadhuisstraat, Veldstraat en Sint Annastraat leiden het verkeer richting Stevensweert.

Het langzaam verkeer wordt op dezelfde wijze ontsloten als het gemotoriseerde verkeer.

Het plangebied is middels het openbaar vervoer bereikbaar met de buslijn tussen Roermond, Maasbracht en Echt (lijn 61), die in de Dorpsstraat op ongeveer 700 meter afstand een halte heeft.

Het parkeren vindt plaats aan de Schoolstraat en aan de Kerkstraat; de plaatsen aan de Kerkstraat worden tevens door bezoekers van het multifunctioneel centrum en de kerk gebruikt.

4.2 Inventarisatie van waarden in het plangebied

4.2.1 Grondwaterbescherming

Het plangebied ligt geheel in de boringsvrije zone Roerdalslenk II (zie paragraaf 3.4 van deze toelichting).

4.3 Bestemmingsregeling algemeen

4.3.1 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen wordt rechtstreeks toegestaan binnen het bouwvlak tot een diepte van 3 meter onder peil. Hiermee wordt inwoners de mogelijkheid geboden om bijvoorbeeld kelders en zwembaden aan te leggen. Bouwen tot een diepte van maximaal 6,60 meter is mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid. De voorwaarden daarbij zijn, dat de waterhuishoudkundige situatie niet wordt verstoord en dat geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

4.3.2 Antennebeleid

De gemeente Maasgouw is niet voornemens een specifieke regeling ten aanzien van antennes op te stellen. Derhalve vallen deze bouwwerken onder de reguliere bouwregels van de diverse



bestemmingen en onder de algemene bouwregels. Bovenal is de bouw van antennes mogelijk via een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.

4.4 Bestemmingen, functieaanduidingen en bouwaanduidingen

Aan de bestaande en toekomstige ruimtelijke functies in het plangebied zijn in dit bestemmingsplan de volgende bestemmingen, aanduidingen en maatvoeringen toegekend.

4.4.1 Verkeer

Op een smalle strook aan de noordzijde en een gedeelte van de oostzijde van het plangebied is de bestemming “Verkeer” (V) neergelegd. Deze bestemming omvat wegen, straten en paden (met hoofdzakelijk een verkeersfunctie), voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, kunstwerken, (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen en oeververbindingen (bruggen).

4.4.2 Wonen

Op vrijwel het hele plangebied is de bestemming “Wonen” (W) neergelegd, met functieaanduidingen en bouwaanduidingen. De maatvoering is gegeven in de regels van deze bestemming.

De regels laten maximaal 7 grondgebonden woningen toe.

4.5 Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

De gebiedsgerichte waarden in het plangebied, als bedoeld in artikel 3.1.6, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening, hebben in de planregels de volgende dubbelbestemmingen of gebiedsaanduidingen gekregen.

4.5.1 Bescherming grondwaterwinning

De boringsvrije zone “Roerdalslenk II” de gebiedsaanduiding “milieuzone – roerdalslenk 2”. De voor deze gebiedsaanduiding gestelde regels zijn identiek aan die welke voor deze gebieden zijn gesteld in artikel 4.4.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014.



4.6 Juridische verantwoording

4.6.1 Wettelijk voorgeschreven standaardisering

De planregels en de planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn opgesteld overeenkomstig de RO-standaarden 2012, versie 1.3.1, zoals wettelijk voorgeschreven in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Staatscourant 2012, nr. 14821, en Staatscourant 2013, nr. 33375). Daarnaast zijn in de planregels de standaardregels opgenomen als geboden in artikelen 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Voor uitleg van die planregels wordt verwezen naar de toelichting op het Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, in samenhang met de jurisprudentie over die uitleg.

Voorts is voor de gehanteerde begrippen aangesloten bij de voor dit bestemmingplan relevante begrippen uit de Wet basisregistraties adressen en gebouwen, een en ander als mogelijk gemaakt in de RO-standaarden 2012.

4.6.2 Aanvulling RO-standaarden

De planregels en planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn toegesneden op de specifieke behoefte aan planregulering voor het gegeven plangebied. In het bestemmingsplan is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012 aangevuld of is van de SVBP geoorloofd afgeweken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

In de planregels is gebruik gemaakt van het SVBP-onderdeel “Overige regels”. Hierin zijn opgenomen de onderlinge rangorde tussen dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen in het geval dat die op bepaalde gronden samenvallen, de regeling voor parkeren en voor laden en lossen, een bepaling over de geldigheid van de wettelijke regelingen ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan en een verwijzing naar de strafbaarheid in de Wet op de economische delicten.



HOOFDSTUK V UITVOERBAARHEID

Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Grondexploitatie

5.1.1.1 Wettelijk kader

Het exploitatieplan, als publiekrechtelijk instrument op basis van de Wet ruimtelijke ordening, biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, van die wet is bepaald, in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een bestemmingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft.

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

5.1.1.2 Exploitatieovereenkomst

Dit bestemmingsplan maakt nieuwe ontwikkelingen mogelijk, zodat kostenverhaal op grond van grondexploitatie nodig is. De gemeenteraad heeft op 29 mei 2014 een grondexploitatie goedgekeurd en in haar begroting budget gereserveerd om de locatie te ontwikkelen tot bouwrijpe woningbouwlocatie. De verkoop van de grond aan de ontwikkelaar is geschied tegen een marktconforme prijs. In de verkoopovereenkomst zijn ook de eisen aan fasering en uiterste termijnen voor het indienen van vergunningaanvragen en aktepassering opgenomen. Daarmee heeft het publiekrechtelijk kostenverhaal plaatsgevonden via de gronduitgifte en zal voor deze ontwikkeling verder geen exploitatieplan worden vastgesteld.



5.1.2 Planschade

5.1.2.1 Wettelijk kader

Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kan als gevolg van een ruimtelijk besluit, zoals dit bestemmingsplan, planschadevergoeding moeten worden toegekend aan door dat besluit gedupeerden. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

5.1.2.2 Planschadevergoeding

Vanwege het feit dat de bestemming gewijzigd wordt van de bestemming 'Maatschappelijk', met daarin ruime gebruiksmogelijkheden, naar de bestemming 'Wonen', is de verwachting dat de mogelijke planschade minimaal zal zijn. Deze schade zal het normaal maatschappelijk risico waarschijnlijk niet overstijgen. Er is daarom geen planschaderisicoanalyse opgesteld. In de grondexploitatie heeft de gemeenteraad op 29 mei 2014 vastgesteld dat bij de gronduitgifte een som wordt opgenomen waaruit planschade kan worden vergoed. Daarmee acht zij dat de planschadevergoeding voldoende afgedekt is en dat het niet nodig is hiervoor een separate planschade afwentelingsovereenkomst af te sluiten.

5.2 Ecologische uitvoerbaarheid

5.2.1 Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden, waarmee onder meer de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet zijn vervangen. Op basis van deze nieuwe wet moet het bestemmingsplan een uiteenzetting bevatten over de gevolgen van dat bestemmingsplan voor natuurgebieden (met inbegrip van stikstofdepositie) en voor beschermde dier- en plantsoorten.

Voor de programmatische aanpak van de stikstofproblematiek in Natura 2000-gebieden was tot 29 mei 2019 het Programma Aanpak Stikstof van kracht. Op genoemde datum heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat dit programma niet meer mag worden gebruikt als basis voor toestemming van activiteiten. Dit oordeel was gebaseerd op het arrest van het Hof van Justitie van de Europese Unie van 7 november 2018 (prejudiciële beslissing) over de



toepassing van de Habitatrichtlijn. Voor de voorbereiding van bestemmingsplannen mag derhalve het programma ook niet meer worden gebruikt.

Op grond van artikel 2.7, eerste lid, van de Wet natuurbescherming wordt een bestemmingsplan, dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, uitsluitend vastgesteld indien uit de passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Met een passende beoordeling is bedoeld een beoordeling van de gevolgen van het bestemmingsplan voor het Natura 2000-gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen voor dat gebied.

5.2.2 Natuurgebieden

5.2.2.1 Natura 2000-gebieden

Op circa 1 kilometer van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied “Grensmaas”. Op een afstand van circa 2 en 3 kilometer ligt over de grens, in België, een deel van het Natura 2000-gebied “Uiterwaarden langs de Limburgse Maas met Vijverbroek” en “Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek en Mariahof”.

Vanwege de grote afstand tot de Natura 2000-gebieden zijn er als gevolg van de nieuwbouw in het plangebied geen directe effecten op dit gebied. Er is immers geen sprake van oppervlakteverlies, versnippering, verzoeting, verzilting, verontreiniging, verdroging of vernatting, mechanische effecten, verandering van stroomsnelheid of dynamiek substraat en er vinden geen veranderingen plaats in populatiedynamiek of soortensamenstelling. Ook kunnen door deze afstand effecten door geluid, licht, trilling en optische verstoring als gevolg van die activiteiten op voorhand worden uitgesloten.

5.2.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied dat deel uitmaakt van het Natuurnetwerk bevindt zich ten noordoosten van de onderzoekslocatie op een afstand van circa 15 meter. Dit is aangewezen als Bronsgroene landschapszone. In de onderstaande figuur is de ligging van de onderzoekslocatie ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland weergegeven.



Figuur 12: ligging van het plangebied ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland (bron: provincie Limburg)

5.2.3 Stikstofdepositie

Op grond van de Wet natuurbescherming moet de mate van (eventuele) stikstofdepositie op het natuurgebied ten gevolge van de aanleg- en gebruiksfase worden berekend. Hiertoe staat de AERIUS-rekentool ter beschikking.

Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden in Nederland en België is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof.

De volledige resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 4 van deze toelichting.

5.2.4 Beschermde dier- en plantsoorten

Het voorkomen van plant- en diersoorten in een gebied wordt mede bepaald door de aanwezigheid van geschikt leefgebied. Een soort kan in zijn leefgebied gebruikmaken van verschillende plekken (biotopen) om te verblijven, welke tevens een functie voor de soort vervullen. Hieronder wordt op basis van het aanwezige habitat en de verblijfsmogelijkheden, gecombineerd met de verspreidingsgegevens, beschreven welke beschermde soorten binnen de onderzoekslocatie (kunnen) voorkomen.

Broedvogels

De onderzoekslocatie is niet geschikt als nestlocatie voor de huismus en gierwaluw, door het ontbreken van bebouwing. Deze zijn in de nabijheid van de locatie wel te verwachten vanwege



geschikte bebouwing. Deze potentiële locaties zullen echter geen negatief effect ondervinden van de voorgenomen ingreep. Er zal dan ook geen verstoring of vernietiging plaatsvinden van een vaste rust- of verblijfsplaats van de huismus of gierzwaluw. Ook voor soorten als de steenuil of kerkuil zijn geen geschikte nestlocaties op de onderzoekslocatie aanwezig. De bomen in de nabije omgeving bevatten geen holtes waar deze soorten zich kunnen nestelen. De bomen zijn, naast de holtes, tevens onderzocht op de aanwezigheid van nesten; deze zijn niet aangetroffen. Op die manier is de verstoring van het verblijfsgebied van spechten en mezen, eksters en zwarte kraaien tevens uit te sluiten. Er zijn wel geschikte nestlocaties aanwezig voor soorten als de merel, winterkoning, heggenmus, roodborst en houtduif.

Vleermuizen

Volgens de gegevens van het Natuurhistorisch Genootschap Limburg en de Zoogdierenvereniging is binnen enkele kilometers van de onderzoekslocatie een groot aantal soorten vleermuizen waargenomen. De onderzoekslocatie zelf is onbebouwd en er zijn geen bomen met holtes aanwezig; hierdoor kan worden uitgesloten dat er verblijfsplaatsen voor vleermuizen aanwezig zijn. Potentiële verblijfsplaatsen in de omgeving kunnen echter door de ontwikkelingen negatief beïnvloed worden. Zo is het aangrenzende pand aan de Kerkstraat geschikt als verblijfsplaats. Nieuwbouw kan de in- en uitvlieg mogelijkheden belemmeren.

In de noordelijke muur van het aangrenzende multifunctioneel centrum (MFC) zijn open stootvoegen aanwezig. Feitelijk zijn alle spouwmuuren met stootvoegen potentieel geschikt als verblijfsplaats voor de Gewone dwergvleermuis. Deze soort komt in Nederland vrij algemeen voor. Desondanks genieten alle vaste rust- en verblijfsplaatsen van vleermuizen juridisch een strikte bescherming.

Op 11 oktober 2016 heeft een gespecialiseerd ecologisch adviesbureau een inspectiebezoek gebracht aan MFC op locatie Kerkstraat 5 te Ohé en Laak. Doel van dit bezoek was na te gaan of vleermuizen in de noordelijke en oostelijke (spouw)muur van het pand aanwezig zijn. Tijdens de inspectie werden diverse stootvoegen aangetroffen die groot genoeg zijn voor Gewone dwergvleermuizen. Een aantal van de stootvoegen is echter (te) klein of was duidelijk niet in gebruik (aanwezigheid van stof en/of spinnenwebben). Bij de verdere inspectie is gebruik gemaakt van een batdetector en is de muur nauwlettend in het oog gehouden. Uitvliegende dieren werden niet waargenomen. Wel werden kort na zonsondergang enkele keren rondvliegende en actief jagende Gewone dwergvleermuizen gehoord en gezien. Deze soort komt dus zeker in de directe omgeving voor.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek heeft de gemeente Maasgouw besloten de stootvoegen van het pand (aan de kant waar de bebouwing komt) van uitvliegflapjes te voorzien. Mochten er toch dieren aanwezig zijn in de spouwmuur, dan kunnen die alsnog uitvliegen. Invliegen van de



spouwmuur wordt door de flapjes onmogelijk gemaakt. In de omgeving zijn verschillende panden die ook als verblijfsplaats kunnen dienen. Om optimaal aan de zorgplicht te voldoen wordt tegen de zuidelijke zijgevel van het MFC tevens een kraamkast voor Gewone dwergvleermuis geplaatst. Hiermee wordt voorzien in alternatieve verblijfsplaatsen en behoud van ecologische functionaliteit.

Reptielen, amfibieën, vissen

De onderzoekslocatie biedt tevens geen geschikt habitat voor beschermde reptielen als de muurhagedis en de levendbarende hagedis. Vanwege de ligging in het stedelijk centrum van Ohé en Laak kan ook de aanwezigheid van amfibieën worden uitgesloten, hoewel soorten als de boomkikker en de kamsalamander in de directe omgeving van Ohé en Laak voorkomen. Slechts incidenteel kunnen soorten als de bruine kikkers en de gewone pad op het grasveld worden aangetroffen. Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater op de onderzoekslocatie kan de aanwezigheid van vissen buiten beschouwing worden gelaten.

Ongewervelden

Voor libellen is water nodig ter voortplanting. Voor dagvlinders geldt dat deze specifieke eisen, waaronder de aanwezigheid van waard- en nectarplanten, benodigd zijn voor hun voortplantingsgebied. Voor soorten als het vliegend hert en de Europese rivierkreeft is het onderzoeksgebied, net als voor de eerdergenoemde ongewervelden, niet geschikt als habitat.

Vaatplanten

Het onderhouden grasveld ter hoogte van de onderzoekslocatie is ongeschikt als standplaats voor de meeste beschermde planten; deze zijn dan ook niet te verwachten en ook niet waargenomen tijdens het veldbezoek. In de directe omgeving zijn deze planten tevens niet aangetroffen. Daarbij is ook gelet op beschermde muurvegetatie. Het is dan ook uit te sluiten dat er groeiplaatsen van beschermde vaatplanten aanwezig zijn op de onderzoekslocatie.

Conclusie

Gelet op de gevonden en de te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de wijziging van het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient echter wel het bepaalde in de Flora- en faunawet in acht te worden genomen. Overtredingen ten aanzien van broedvogels kunnen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. De zorgplicht dient te allen tijde in acht te worden genomen.

Vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen wordt op basis van de QuickScan niet noodzakelijk bevonden. Tevens is er geen sprake van het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten



aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfsplaatsen. Voor vleermuizen dient rekening te worden gehouden met een bouwafstand van meer dan drie meter ten opzichte van de bestaande gevel met stootvoegen en het voorkomen van extra lichtvervuiling.

Met betrekking tot beschermde gebieden worden geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen herontwikkeling op de onderzoekslocatie. Er is geen sprake van het indienen van een vergunningsaanvraag voor overtredingen van verbodsbepalingen in de Natuurbeschermingswet 1998 of een ander gebiedsbeschermingsregime ten aanzien van de voorgenomen plannen.

Omdat het gebied volledig is onderzocht op de aanwezigheid of mogelijke aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten en omdat passende maatregelen zijn aanbevolen die bij de uitvoering van het bestemmingsplan kunnen en zullen worden genomen, kan worden geconcludeerd, dat ook dit deel van het bestemmingsplan in het kader van de Flora- en faunawet uitvoerbaar is.

Ter actualisering van de bovenstaande bevindingen is op 29 november 2019 een oplegnotitie met een update uitgevoerd. Hierin wordt vastgesteld dat een verandering in de aanwezige (beschermde) natuurwaarden in het plangebied ten opzichte van de situatie in 2016 uit is te sluiten. De Wet natuurbescherming en de Beleidsregels ten behoeve van de passieve soortenbescherming in Limburg hebben geen aanvullende beschermingsmaatregelen (anders dan de invulling van de zorgplicht) voor beschermde soorten tot gevolg.

De volledige resultaten van het onderzoek en de oplegnotitie zijn opgenomen in Bijlage 5 van deze toelichting.

5.3 Bestuurlijke en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.3.1 Bestuurlijk overleg

In december 2019 heeft het bestuurlijk overleg plaatsgevonden over het voorontwerp van dit bestemmingsplan, als geboden in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en konden de benaderde instanties hun reactie op het voorontwerp indienen.

De volgende instanties hebben gereageerd:

- Waterschap Limburg;
- Veiligheidsregio Limburg-Noord;



- Provincie Limburg;
- Rijkswaterstaat.

De uitkomsten van het overleg, als bedoeld in artikel 3.1.6, eerste lid, onder c., van het Besluit ruimtelijke ordening, hebben niet geleid tot bijstelling van het plan.

5.3.2 Vooraankondiging van eerdere betrokkenheid

Op 12 december 2019 is publiekelijk kennisgegeven van het voornemen het bestemmingsplan voor te bereiden, een en ander als voorgeschreven in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

5.3.3 Zienswijzen

Van 28 februari 2020 tot en met 9 april 2020 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.



BIJLAGEN VAN DE TOELICHTING

BIJLAGE 1

Akoestisch onderzoek industrielawaai [zie apart boekwerk]

BIJLAGE 2

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai [zie apart boekwerk]

BIJLAGE 3

Verkennd bodemonderzoek [zie apart boekwerk]

BIJLAGE 4

Onderzoek stikstofdepositie [zie apart boekwerk]

BIJLAGE 5

QuickScan flora & fauna [zie apart boekwerk]