



Bestemmingsplan

- onderdeel Toelichting -

Sint Annastraat 11

Ohé en Laak

Bestemmingsplan

Sint Annastraat 11

Ohé en Laak

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1641.BPL080-VG01
Rapportnummer:	M179954.005/JSE
Opdrachtgevers:	de heer E. Meuwissen en Mevrouw E. Meuwissen-Haaze
Opstellers:	ing. J.J.T. van Selst en Ing. H.N.J.M. Steins
Status:	Vastgesteld
Datum:	15 maart 2018

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Ubachsberg,
Baexem en Vught

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene
voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving &
Milieu BV van toepassing die u vindt op
www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	1
1.1	Aanleiding.....	1
1.2	Leeswijzer	1
2	Plangebied en planontwikkeling.....	3
2.1	Ligging plangebied en omgeving	3
2.2	Bestaande situatie plangebied	4
2.3	Beoogde planontwikkeling	5
2.4	Ruimtelijke effecten	7
3	Beleid	9
3.1	Rijksbeleid.....	9
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.1.2	Beleidslijn Grote Rivieren	10
3.1.3	Conclusie Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	11
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014 (GC03).....	12
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2.4	Conclusie provinciaal beleid	13
3.3	Regionaal beleid	13
3.3.1	Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg	13
3.3.2	Conclusie regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	17
3.4.1	Vigerend bestemmingsplan	17
3.4.2	Structuurvisie Maasgouw 2030	18
3.4.3	Conclusie gemeentelijk beleid	19

4	Milieutechnische aspecten	21
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	21
4.3	Milieuozonering.....	22
4.4	Luchtkwaliteit	23
4.5	Externe veiligheid	24
5	Overige ruimtelijke aspecten	27
5.1	Archeologie en cultuurhistorie	27
5.1.1	Archeologie.....	27
5.1.2	Cultuurhistorie.....	28
5.2	Kabels en leidingen.....	29
5.3	Verkeer en parkeren.....	29
5.3.1	Verkeersstructuur.....	29
5.3.2	Parkeren	29
5.4	Waterhuishouding	30
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	30
5.4.2	Provinciaal beleid	30
5.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	30
5.5	Natuur en landschap	32
5.6	Flora en fauna.....	33
5.6.1	Algemeen.....	33
5.6.2	Verricht onderzoek	33
5.7	Duurzaamheid	34
6	Uitvoerbaarheid.....	35
6.1	Grondexploitatie.....	35
6.1.1	Algemeen.....	35
6.2	Exploitatieplan.....	35
6.3	Planschade.....	36
7	Planstukken	37
7.1	Algemeen.....	37
7.2	Toelichting.....	37
7.3	Regels	37
7.4	Verbeelding	38

8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	39
8.1	Inleiding	39
8.2	Vooroverleg	39
8.3	Kennisgeving, zienswijzen en advies	39
8.4	Formele procedure	40
8.4.1	Algemeen	40
8.4.2	Zienswijzen	40
9	Bijlagen	41

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Sint Annastraat 11 te Ohé en Laak heeft tot het wijzigen van het bestemmingsplan in 2011 een bouwtitel gelegen. Een ter plaatse aanwezige woning was toen al gesloopt. Die woning betrof een voormalige agrarische bedrijfswoning.

Bij de herziening van het bestemmingsplan 'Ohé en Laak' in 2011 is de bouwtitel van die voormalige agrarische bedrijfswoning komen te vervallen en is er een woonbestemming zonder bouwmogelijkheid voor een woning aan de locatie gegeven. De bouw van een nieuwe woning was daardoor niet meer toegestaan. De initiatiefnemers en eigenaren van het perceel, de heer E. Meuwissen en mevrouw E. Meuwissen-Haaze, willen op dit perceel nu alsnog een woning realiseren.



Foto vooraanzicht locatie Sint Annastraat 11 met bestaande bebouwing en aanduiding plangebied

Wegens het ontbreken van de bouwtitel past het voornemen niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Ohé en Laak' van de gemeente Maasgouw. Het is nu planologisch-juridisch niet mogelijk om een woning op deze locatie op te richten.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de planologisch-juridische regeling voor het verkrijgen van een bouwtitel voor een woning op deze locatie. Voorliggend document voorziet in een toelichting met bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

1.2 Leeswijzer

In de voorliggende toelichting wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk 2 het plan zelf beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleid van de verschillende overheden dat van toepassing is. In hoofdstuk 4 en 5 worden de milieutechnische - en omgevingsaspecten beschreven. De uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in het daaropvolgende hoofdstuk 6. De juridische planbeschrijving is vervat in hoofdstuk 7 waarin een beschrijving van de juridische achtergrond van onderhavig bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven. In hoofdstuk 8 wordt afgesloten met de te doorlopen procedure.

2 Plangebied en planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging plangebied en omgeving

De planlocatie ligt aan de Sint Annastraat 11 te Ohé en Laak, in de bebouwde kom van Ohé en Laak, gemeente Maasgouw. De Sint Annastraat vormt de doorgaande weg van Ohé en Laak naar Stevensweert. De locatie is gelegen tussen de Maas en het Julianakanaal en de Oude Maas. Het betreft een waterrijke omgeving met aan de zuidzijde de jachthaven en de Dilkensplas. Aan de zuidwestzijde is de Teggerse plas gelegen.



Topografische kaart met de ligging van het plangebied binnen de rode cirkel

Kadastraal is het perceel van de planlocatie bekend als gemeente Ohé en Laak, sectie A, nr. 3479. De kern Laak kenmerkt zich door de lintbebouwing van het zuidwesten naar het noordoosten langs de doorgaande weg Moeder Magdalenastraat welke overgaat in de Walburgisstraat en daarna in de Sint Annastraat. Hierdoor heeft de kern de vorm van een langgerekt lint.

2.2 Bestaande situatie plangebied

De bestaande situatie van het plangebied wordt duidelijk gemaakt aan de hand van navolgende foto's.



Luchtfoto met
aanduiding plangebied



Vooraanzicht vanaf linkerzijde Sint Annastraat (nr. 11 is schuur naast woning op de voorgrond)



Vooraanzicht vanaf rechterzijde Sint Annastraat

Op de planlocatie bevindt zich grenzend aan de straat een oude in slechte staat verkerende schuur. Verder naar achteren is tevens nog een oude schuur aanwezig. Verder zijn op het perceel enkele bomen aanwezig en ligt het overige deel van het terrein braak. Het geheel heeft de bestemming 'Wonen' doch de bouw van een woning is niet toegestaan omdat op grond van de planregels het aantal woningen per bouwperceel niet mag toenemen. De situatie op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan geldt daarbij als uitgangspunt. Op dat moment was er op de planlocatie geen woning aanwezig.

2.3 Beoogde planontwikkeling

De beoogde planontwikkeling op onderhavige locatie bestaat uit: de sloop van de voormalige stal aan de voorzijde van het perceel en het bouwen van een nieuwe woning. In de onderstaande figuur is de situatietekening van de nieuwe situatie weergegeven.

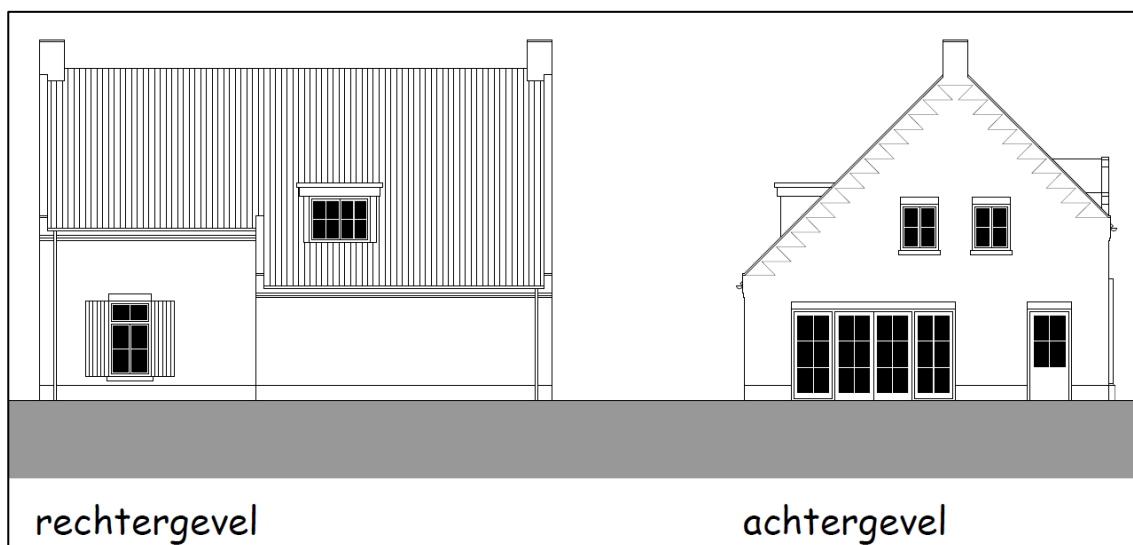


Situatietekening nieuwe woning

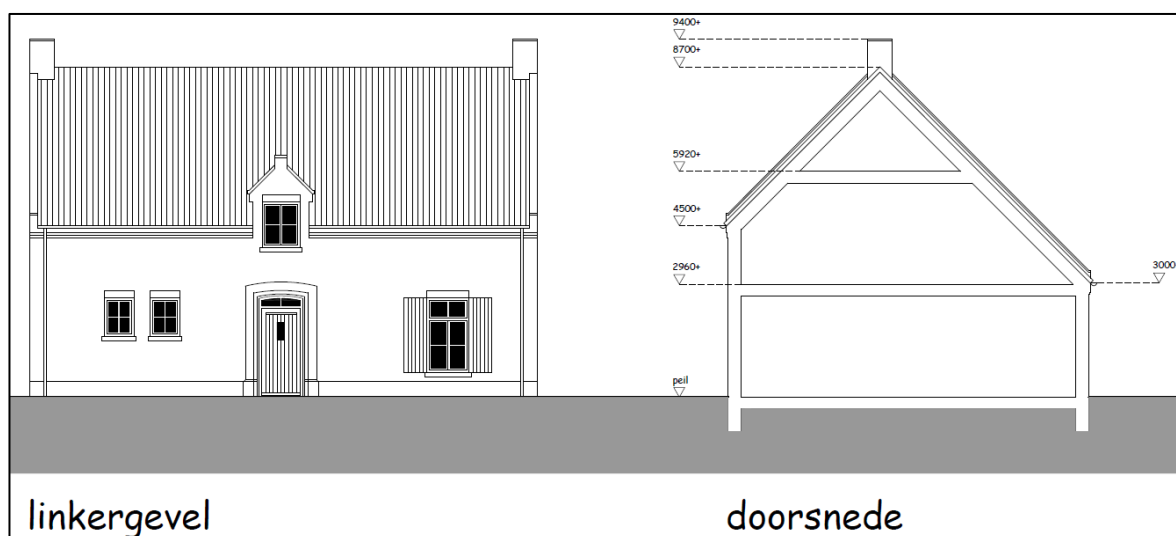
Hieruit blijkt dat de nieuwe bebouwing verder van de straat wordt gebouwd dan de huidige bebouwing. De rooilijn van de nieuwe bebouwing wordt in één lijn met de bebouwing aan de rechterzijde van het plangebied gerealiseerd. In de onderstaande figuren wordt het uiterlijk van het bouwplan verder inzichtelijk gemaakt.



Vooraanzicht nieuwe woning



Rechter zijgevel en achtergevel



Linker zijgevel en doorsnede nieuwe woning

Het ontwerp bouwplan is als **bijlage 1** bij deze toelichting toegevoegd.

2.4 Ruimtelijke effecten

De ruimtelijke effecten als gevolg van dit planvoornemen zijn hoofdzakelijk positief voor de omgeving. De dicht op de rijweg staande huidige in slechte staat verkerende bebouwing wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe woning teruggebouwd.

De nieuwe woning kan gezien worden als het opvullen van een onderbreking in de lintbebouwing en betreft derhalve een versterking van de ruimtelijke structuur ter plaatse. Mede ook door het loskoppelen van het pand aan de linkerzijde van het plangebied van de voormalige stal.

Kortom, ondanks dat er een nieuwe woning wordt toegevoegd, zijn de ruimtelijke effecten positief te noemen (slopen voormalige stal en verder van de straat terugbouwen van een woning). De ontwikkeling is derhalve ruimtelijk gezien aanvaardbaar gezien de aard en ligging van de locatie in de woonkern van Laak.

De omgevingscommissie van de gemeente Maasgouw heeft het hiervoor beschreven bouwplan op 19 december 2017 goedgekeurd.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Ohé en Laak' en de vigerende structuurvisie/beleidsstukken.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

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

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

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

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

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

Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een Rijksverantwoordelijkheid zijn.

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

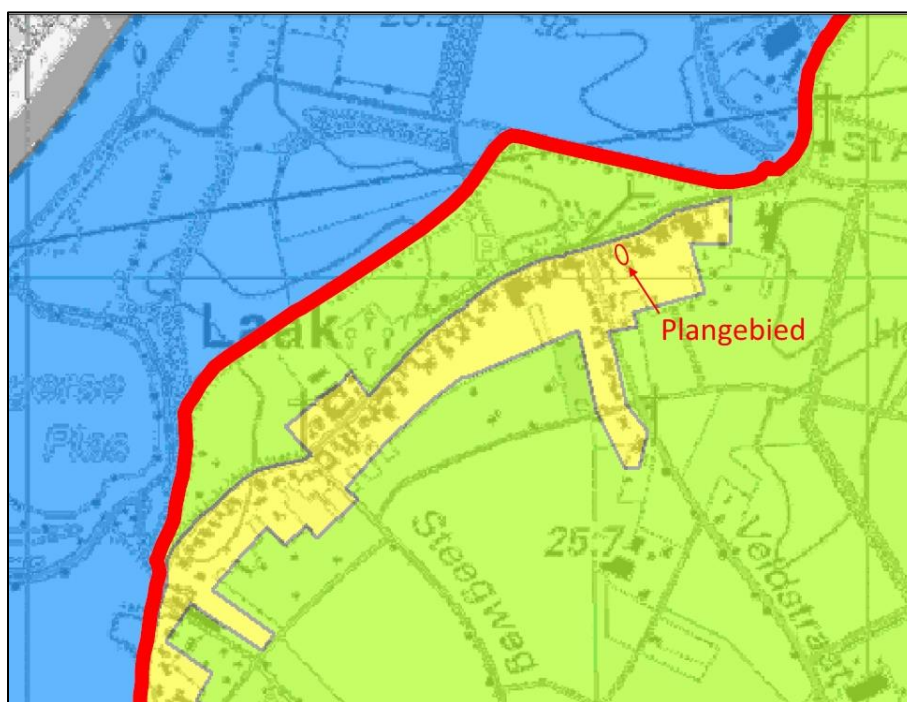
De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 3.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder van duurzame verstedelijking.

3.1.2 Beleidslijn Grote Rivieren

Het perceel Sint Annastraat 11 is conform de bijbehorende kaarten Beleidslijn Grote Rivieren niet gelegen binnen het stroomvoerend regime van de rivier.

Het perceel ligt wel in het waterbergend rivierbed, doch in dat gedeelte van het waterbergend rivierbed waarin geen vergunningplicht vanuit de Waterwet geldt. Het bouwen in het niet vergunningplichtig waterbergend rivierbed gebeurt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid en eventuele schade door hoogwater kan niet op het Rijk verhaald worden.

Gezien de ligging in het niet vergunningplichtige deel van het waterbergend rivierbed vormt de Beleidslijn Grote Rivieren dan ook geen nader toetsingskader.



Uitsnede kaart
Beleidslijn Grote
Rivieren

3.1.3 Conclusie Rijksbeleid

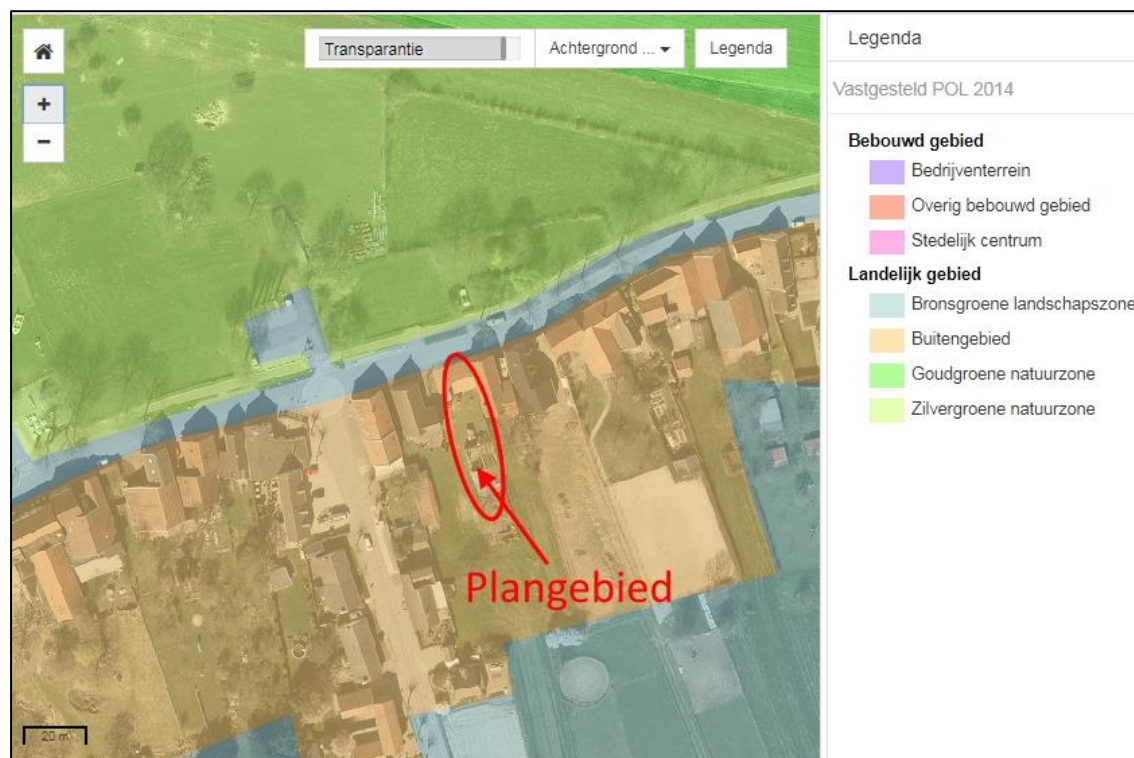
Gelet op bovenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavig planvoornemen niet in strijd is met het voorgestane Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006.

In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen. Het projectgebied is gelegen binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging plangebied

Deze zone bestaat uit gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De Provincie stelt de bewoners centraal bij de beoordeling van de kwaliteit van de fysieke aspecten. De tevredenheid van bewoners over hun directe leefomgeving hangt samen met de wijze waarop zij deze beleven. Dat beeld wordt gevormd door feitelijke, objectief meetbare kwaliteiten, maar er spelen ook subjectieve factoren. Zoals de mate waarin iemand invloed heeft op de eigen leefsituatie en de vraag of men zich kan identificeren met het gevoerde (overheids-)beleid. Al die onderdelen komen samen in het begrip leefbaarheid.

Met name de demografische veranderingen en de sociaaleconomische ontwikkeling kunnen de kwaliteit van de woon- en leefomgeving onder druk zetten, zowel in de stedelijke als in de landelijke gebieden. Leegstand van vastgoed, verpaupering, stagnerende economische bedrijvigheid en een negatieve impact op de sociale infrastructuur vragen om maatregelen op korte en langere termijn.

Met betrekking tot de woningvoorraad is in alle drie de regio's de leegstand puur kwantitatief voldoende om nog enkele jaren te kunnen voldoen aan de woningbehoefte. In Noord- en Midden-Limburg is er daarna wel een toenemende woningbehoefte, die in de jaren 2025 à 2030 een top bereikt en daarna daalt. In Zuid-Limburg blijft er structureel een woningoverschot en is per saldo dus geen toename van de woningvoorraad nodig.

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op het toevoegen van een woningcontingent. Dit contingent wordt echter verdisconteerd in de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden Limburg (zie paragraaf 3.3.1). Onderhavig voornemen betreft daarnaast een ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied en is gezien het bovenstaande niet in strijd met het POL 2014.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 (GC03)

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.



Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ter plaatse van een boringsvrije zone (Roeldalslenk II). Het planvoornemen heeft, gezien de aard, geen invloed op deze milieubeschermingszoneringen.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de hiervoor genoemde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de "ladder voor duurzame verstedelijking" geïntroduceerd. Het doel van deze ladder is enerzijds een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en anderzijds de gemeenten en de provincies te ondersteunen in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren, met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

Vraaggerichte programmering en realisering van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Doordat de ruimte zorgvuldig wordt benut kan overprogrammering worden voorkomen.

Het is hierbinnen belangrijk dat er sprake dient te zijn van een regionale behoefte, die bij voorkeur binnen het bestaande stedelijk gebied van de regio kan worden voorzien. Dit door bijvoorbeeld benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

Hierbij moet het gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is in voorliggende planontwikkeling geen sprake. Daarnaast betreft het een ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied, waardoor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

Met de vaststelling van de structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving op 18 december 2014 heeft de gemeenteraad beleid vastgesteld, gericht op het terugdringen van de plancapaciteit woningbouw binnen de gemeente. Daarbij is het college opgedragen de planvoorraad (het totaal aan onbenutte woningbouwplan capaciteit) zowel kwantitatief (de hoeveelheid woningen) alsook kwalitatief (de juiste categorie en typen woningen) in overeenstemming te brengen met deze structuurvisie. De structuurvisie geeft aan dat Maasgouw tot 2024 maximaal een behoefte heeft aan 430 nieuwe woningen, die aan de bestaande woningvoorraad kunnen worden toegevoegd. Maasgouw had op dat moment echter een planvoorraad van circa 1.100 woningen. Het in de structuurvisie vastgestelde beleid ziet op het terugbrengen van de onbenutte plan capaciteit in 2024 naar maximaal 430 woningen.

Bij de onbenutte plan capaciteit dient onderscheid te worden gemaakt tussen:

- a. harde plan capaciteit: het betreft de onbenutte bouw titels die zijn opgenomen in een bestemmingsplan of ander planologisch besluit;
- b. zachte plan capaciteit: het betreft de onbenutte bouw titels die zijn vastgesteld in gemeentelijke visies, dan wel waarover in overeenkomsten met bepaalde partijen afspraken zijn gemaakt over een daarvoor nog vast te stellen bestemmingsplan of ander planologisch besluit.

Toepassing van het structuurvisiebeleid brengt met zich mee dat, wat betreft de te schrappen harde plancapaciteit, bestemmingsplannen moeten worden herzien, waarbij het weg bestemmen van rechtstreekse woningbouwtitels plaatsvindt. Toepassing van het structuurvisiebeleid brengt wat betreft de te schrappen zachte plancapaciteit niet met zich mee dat bestemmingsplannen moeten worden herzien, aangezien die zachte capaciteit niet in een bestemmingsplan is verankerd.

Beleid uitvoering structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

Het college heeft de lokale uitwerking van de structuurvisie vastgelegd in het 'Beleid uitvoering structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' (uitvoeringsbeleid). Dit beleid beschrijft voor het geheel van de woningbouwlocaties, die tezamen de planvoorraad van circa 1.100 woningen vormen, per woningbouwplan voor Maasgouw of, en zo ja op welke wijze, de overvloedige plancapaciteit terug moet worden gebracht alsmede of, en zo ja op welke manier, planaanpassing dient plaats te vinden teneinde te bewerkstelligen dat voor de juiste doelgroep wordt gebouwd. Het uitvoeringsbeleid is bedoeld voor de periode 2015 tot en met 2017. In het uitvoeringsbeleid is aangegeven dat dit beleid daarna zal kunnen worden herijkt of heroverwogen.

Op basis van het uitvoeringsbeleid heeft het college de eigenaren van gronden met harde plancapaciteit en waarvan reeds in de eerste periode is vastgesteld dat het (deels) schrappen daarvan vanuit het gemeentebestuur wenselijk wordt geacht, tot 15 januari 2018 de tijd gegeven een ontvankelijke omgevingsvergunning voor de bouw van die aldus tot schrappen aangewezen woningen aan te vragen (zodat zij hun bouwtitels nog kunnen verzilveren).

Op basis van het uitvoeringsbeleid heeft het college de eigenaren van gronden, met zachte plancapaciteit en waarvan reeds in de eerste periode is vastgesteld dat het (deels) schrappen daarvan vanuit het gemeentebestuur wenselijk wordt geacht, met hetzelfde doel aangeschreven. Echter, zoals hierboven aangegeven, hebben deze eigenaren (en ontwikkelaars) geen direct werkend bouwrecht in de vorm van een onherroepelijke bouwtitel (bestemmingsplan).

Beleid 2018-2019 Uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering d.d. 18 januari 2018 het 'Beleid 2018-2019 Uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024' (nieuwe uitvoeringsbeleid) vastgesteld. Per woningbouwplan is opnieuw inzicht gegeven hoe hiermee is omgegaan. Op die manier is inzichtelijk hoe invulling gegeven is aan de Structuurvisie uit 2014. Dit betreft een volkshuisvestelijke afweging, waarin overigens ook ruimtelijke criteria zijn meegenomen. Dit op dezelfde wijze waarop het uitvoeringsbeleid uit 2015 vorm heeft gekregen. In lijn met het uitvoeringsbeleid uit 2015 is opnieuw een indeling in vier categorieën gemaakt: Ja, Ja mits, Nee of Nee tenzij. Per plan is de uitkomst van een motivering voorzien. Aan de opsomming zijn ook de plannen toegevoegd, waarover in 2015 en 2016 een positieve bestuurlijke uitspraak is gedaan, maar die nog geen onderdeel waren van het beleid uit 2015.

De totale voorraad aan woningbouwplannen, zoals die in de structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving van 18 december 2014 is opgenomen, wordt op basis van het nieuwe uitvoeringsbeleid teruggebracht van 1.095 tot 707 woningen. Dat zijn nog altijd 277 woningen teveel, gezien de afspraak om 430 woningen als maximale capaciteit aan te houden. Echter, dit is een capaciteit, die uiterlijk 31 december 2023 moet zijn gerealiseerd.

Voor de huidige planperiode (2014 - 2017) was de inzet er op gericht om 40% van de overcapaciteit (265 woningen) binnen de planvoorraad te reduceren. Met een resultaat van 368 schrapbare woningen is dit gehaald. De opgave voor de tweede planperiode (2018 - 2023) is dan nog 60% reductie van de overcapaciteit.

Onder werking van het nieuwe uitvoeringsbeleid kunnen maximaal 42 nieuwe initiatieven voor de korte termijn worden toegelaten. Deze initiatieven dienen aan het volgende toetsingskader te voldoen:

1. Het toetsingskader zoals neergelegd in de Structuurvisie Wonen 2014, waarop ook het gemeentelijk uitvoeringsbeleid van 2015 gebaseerd is.
2. De volgende aanvullende criteria:
 - a. De te ontwikkelen locatie dient ingevuld te worden met één woning en is geen onderdeel van een groter bestaand plangebied of een toekomstig plangebied dat invulling kan geven aan meer dan één woning. De redenen hiervoor luiden als volgt:
 - i. De planvoorraad kent al veel projectmatige woningbouwinitiatieven.
 - ii. Het gering aantal te vergeven contingenten, zijnde 42, leent zich niet voor inzet in projectmatige bouw.
 - iii. Het maatschappelijke belang wijst uit dat er met name behoefte is aan ruimte voor het realiseren van individuele woningbouwplannen.
 - b. De locatie dient gelegen te zijn op een inbreidingslocatie (volgens definiëring Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving 201-2024, pag 48).
 - c. Realisatie dient binnen te stellen termijn plaats te vinden. Dit ziet op twee zaken:

De planologische kant en de vergunningenkant.

Bij het planologische aspect wordt aansluiting gezocht bij onderstaande standaardbepaling uit het handboek Bestemmingsplannen:

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' verwijderen, waarbij de bestemming 'Wonen' wordt gehandhaafd, met dien verstande dat deze wijziging uitsluitend mag plaatsvinden, indien:

 1. *binnen 78 weken na inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen omgevingsvergunningaanvraag is ingediend voor het bouwen/oprichten van een woning, of*
 2. *indien binnen 104 weken na inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen woning is gebouwd/opgericht dan wel op dat moment in aanbouw is/in oprichting is.*

Voor het vergunningenaspect geldt dat binnen 26 weken na verlening van de bouwvergunning gestart moet zijn met de bouwwerkzaamheden:

- d. Bouwplannen, die al onderdeel zijn van het Beleid 2018-2019 Uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024, kunnen niet in aanmerking komen voor één van de 42 woningbouwcontingenten.

Hoe wordt het aantal van 42 woningen in de periode 2018-medio 2019 gevuld?

- Algemeen

Het aantal te vergeven woningbouwcontingenten van 42 voor de periode van ongeveer anderhalf jaar is, op basis van de kengetallen uit het verleden hierover, toereikend. Daarmee is er geen sprake van een zogenoemd “schaars goed”.

Daarom wordt hiertoe, met inachtneming van onderstaand overgangsrecht, het principe van volgorde van ontvangst gehanteerd (van het principeverzoek, omgevingsvergunningsaanvraag etc.). Bij overschrijding van de 42 contingenten op 1 dag, biedt loting uitkomst. Het moment van ontvangst van het principeverzoek bij de gemeente telt. Zo worden de 42 contingenten gevuld.

- Overgangsrecht

De principeverzoeken, die eind 2016 en in 2017 zijn ingediend, alsmede de principeverzoeken waarvan behandeling / besluitvorming heeft plaatsgevonden op basis van het gewijzigde volkshuisvestelijke inzicht vanaf december 2016, worden als eerste opnieuw beoordeeld op basis van de bovenstaande criteria. De initiatieven, die hiervan toegekend worden, vormen de eersten van de 42 contingenten. De desbetreffende initiatiefnemers worden meteen na 18 januari 2018 benaderd over het vorenstaande. Overigens, dit wordt ook in de publicatie bekend gemaakt zodat initiatiefnemers, die niet door de gemeente benaderd worden maar van mening zijn onder werking van het overgangsrecht te vallen, nog tot 1 maart 2018 in de gelegenheid zijn zich zelf te melden.

- Nieuwe initiatieven

Na vaststelling van het beleid zal dit gepubliceerd worden. Initiatiefnemers, die zich in de periode hierna melden, worden in volgorde van binnenkomst behandeld en krijgen al dan niet een contingent toegekend. Afhankelijk van het aantal ontvangen principeverzoeken, wordt bezien of de publicatie in de loop van 2018 herhaald wordt.

- Samenvattend

Concreet betekent dit het volgende:

- a. de principeverzoeken die eind 2016 en in 2017 zijn ingediend alsmede
- b. de principeverzoeken waarvan behandeling/besluitvorming heeft plaatsgevonden op basis van het gewijzigde volkshuisvestelijke inzicht vanaf december 2016, worden als eerste opnieuw beoordeeld op basis van de bovenstaande criteria.

De initiatieven die hiervan toegekend worden, vormen de eersten van de 42 contingenten.

Na vaststelling van het beleid zal het gepubliceerd worden. Initiatiefnemers die zich in de periode hierna melden, worden in volgorde van binnenkomst behandeld en krijgen al dan niet een contingent toegekend.

3.3.2 Conclusie regionaal beleid

De structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg is op het bouwplan voor de locatie Sint Annastraat 11 in Ohé en Laak van toepassing.

Het bouwplan past binnen het Beleid 2018-2019 Uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024, zoals dat door de raad op 18 januari 2018 is vastgesteld, doch is nog geen onderdeel van dat beleid.

Verder voldoet het bouwplan aan het toetsingskader zoals opgenomen in de Structuurvisie Wonen 2014. Ook wordt de locatie ingevuld met één woning en is de locatie geen onderdeel van een groter bestaand plangebied of een toekomstig plangebied dat invulling kan geven aan meer dan één woning. Tevens is sprake van een inbreidingslocatie en zal de woning binnen de door de gemeente gestelde termijnen worden gerealiseerd.

Ook is het overgangsrecht op dit initiatief van toepassing aangezien initiatiefnemers in de periode eind 2016 en 2017 een principeverzoek hebben ingediend en maakt dit initiatief daarmee deel uit van de eerste 42 contingenten.

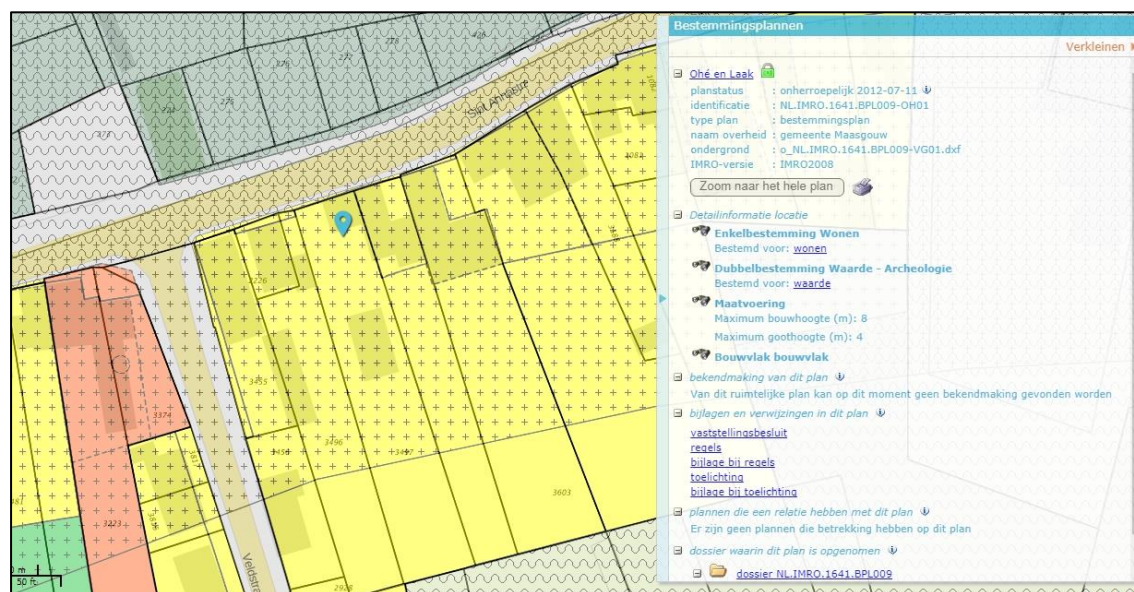
Onderhavig bouwplan is dan ook niet in strijd met het regionale woningbouwbeleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is vervat in het bestemmingsplan en de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.1 Vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige planvoornemen is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Ohé en Laak' van de gemeente Maasgouw (zoals vastgesteld op 6 oktober 2011). Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. In onderstaande figuur is een uitsnede van ruimtelijke plannen met de betreffende bestemmingen opgenomen.



Uitsnede ruimtelijke plannen met aanduiding projectlocatie

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- het aantal woningen per bouwperceel mag niet toenemen. Hier geldt de situatie op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan als uitgangspunt;
- in afwijking van het bepaalde onder a. mag het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toenemen met het genoemde aantal;
- de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3 meter uit de naar de weg gekeerde bouwgrens;

- d. de maximale diepte van een hoofdgebouw bedraagt 12 meter bij twee-aaneengebouwde, geschakelde en aaneengebouwde woningen en maximaal 15 meter bij vrijstaande woningen;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
 - 1. bij vrijstaande woningen minimaal 3 meter aan beide zijden;
 - 2. bij twee-aaneengebouwde, geschakelde en eindwoningen 3 meter aan één zijde;
- f. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouw- en goothoogte' is aangegeven.

Onderhavige ontwikkeling, het bouwen van een woning op het betreffende perceel, is in strijd met bovengenoemde bepalingen, omdat het gaat om het toevoegen van 1 woning zonder dat er een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' voor de betreffende locatie is opgenomen. Met het doorlopen van onderhavige bestemmingsplanprocedure wordt op het betreffende perceel de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd voor het aantal van 1 woning.

3.4.2 Structuurvisie Maasgouw 2030

De gemeente Maasgouw heeft haar toekomstvisie vastgelegd in de kaderstellende structuurvisie Maasgouw 2030 (vastgesteld op 5 juli 2012).

De Structuurvisie Maasgouw 2030 bestaat uit 4 delen, te weten:

1 - Hoofddlijnen van beleid per thema

In het 1e deel wordt de opgave voor het beleid aangegeven. Vervolgens wordt de structuurvisie per thema uitgewerkt en nader vormgegeven. Deze uitwerking heeft vooral tot doel om de samenhang van de verschillende delen van de gemeente in beeld te brengen. De thema's betreffen:

- Duurzaamheid
- Cultuurhistorie
- Plattelandsvernieuwing
- Toerisme en recreatie
- Woningbouw
- Winkels en uitgaan
- Werken
- Verkeer en mobiliteit

2 - Uitwerking beleid per gebied

De hoofddlijnen van beleid zijn uitgewerkt en waar nodig gedetailleerder omschreven in gebiedsvisies voor respectievelijk de deelgebieden Maasbracht e.o., Land van Thorn, Bosrijk en het Eiland in de Maas. In dit deel worden tevens de diverse, voor zover bekende, concrete plannen benoemd per deelgebied. Voorts wordt opgemerkt, dat in dit deel een eerste visie wordt gegeven op de gebiedsontwikkeling. Bij deze uitwerking van het beleid per gebied wordt, zoveel als mogelijk, met bestaande, nader te omschrijven waarden rekening gehouden.

3 - Uitvoering

In dit deel wordt ingegaan op de strategische uitvoering van de structuurvisie. Naast een overzicht van projecten en bijbehorend tijdschema (=programma en acties) wordt ook ingegaan op het dwarsverband met de Grondexploitatiewet (GREX) en het gemeentelijk kwaliteitsmenu (zie nota “Gemeentelijk Kwaliteitsmenu, thematische structuurvisie kwaliteitsverbetering bij ontwikkelingen in het buitengebied”).

4 - Bijlagen

De structuurvisie is gebaseerd op een groot aantal deelonderzoeken en rapporten. Deze vormen een onderdeel en een verantwoording van het gemeentelijk beleid. Deze bijlagen bevatten geen uiteindelijke keuzes en zijn niet afdwingbaar. Deze onderzoeken zijn kortheidshalve in een literatuurlijst (bijlage Structuurvisie 2030) weergegeven.

De gemeenteraad beschouwt de structuurvisie als een richtinggevend document. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken als dat in het belang van de gemeente en haar inwoners noodzakelijk wordt gevonden. Bij de beantwoording van de vraag of gemotiveerd kan worden afgeweken is deel 1 “Hoofdpijnen van beleid” van de structuurvisie leidend ten opzichte van deel 2 “Uitwerking beleid per gebied”.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het deelgebied ‘Eiland in de Maas’. Ten aanzien van Wonen geldt het volgende.

Stevensweert en Ohé en Laak hebben grote betekenis als vitale woon- en leefgemeenschappen met een sterke, eigen identiteit. Behoud en een bescheiden uitbreiding van de woningvoorraad zijn kenmerkende doelen. De woningbouw wordt in Stevensweert geconcentreerd opgevangen op de locatie Op de Konie. De gevolgen van de vergrijzing elders op het Eiland in de Maas wordt vooral opgevangen door transformatie van de bestaande woningvoorraad. Dit laat onverlet, dat in Ohé en Laak op enkele qua omvang bescheiden locaties op maat toegesneden woningbouw mogelijk moet zijn. Dit kan de vitaliteit van deze woongemeenschap versterken. Voor Stevensweert en Ohé en Laak zijn de volgende aanvullende doelen geformuleerd:

- 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.

Geconcludeerd wordt dat onderhavig planvoornemen niet in strijd is met de structuurvisie.

3.4.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op de uiteenzetting in deze paragraaf met betrekking tot het gemeentelijk beleid, is voorliggend plan daarmee niet in strijd.

4 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de diverse milieuaspecten onderzocht. Daarnaast wordt beschreven hoe wordt voldaan aan de randvoorwaarden zoals die voortvloeien uit wet- en regelgeving.

4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Onderhavig plangebied voorziet niet in een wijziging van de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming is reeds op het perceel aanwezig. Met onderhavig voornemen wordt enkel mogelijk gemaakt dat er op een perceel waar voorheen (tot 1996) gewoond werd weer een woning gebouwd kan worden.

Bij de aanvraag bouwvergunning dient wel middels een bodemonderzoek aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Met name vanwege de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende materialen in de te slopen bebouwing.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem vooralsnog geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï.

De locatie is niet gelegen in een zone van een spoorweg. Onderzoek naar spoorweglawaaï is derhalve niet van toepassing.

Wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van wegverkeerslawaaï geldt dat onderhavig initiatief plaatsvindt binnen bestaand bebouwd gebied. In de nieuwe opzet wordt een woning (geluidgevoelig object) toegevoegd. Conform de Wet geluidhinder dient onderzocht te worden of voldaan kan worden aan de geldende geluidsnormen. Hiervoor is door Aelmans Ruimte, Omgeving en Milieu BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als **bijlage 2** bij deze toelichting bijgevoegd. De conclusie van dit onderzoek luidt als volgt.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt met 1 dB overschreden. Maatregelen om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoeten echter bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht een hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. Deze procedure wordt gelijk met de bestemmingsplanprocedure doorlopen door de gemeente zelf.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB dient er formeel een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Vanwege de dichtheid en massa van de toe te passen bouwmaterialen mag er van uit worden gegaan dat een gevel van een nieuwbouwwoning bij gebruik van standaard bouwmaterialen een grotere geluidwering heeft dan de minimale 20 dB uit het Bouwbesluit. Derhalve is een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel niet aan de orde. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnen-niveau van 33 dB en daarmee een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Milieuzonering

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

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

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

Bij onderhavig planvoornemen is geen sprake van bedrijfsactiviteiten en mogelijk bijbehorende hinder. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen grote bedrijven gelegen. Op een afstand van ca. 40 meter ten westen van het plangebied is een horecabedrijf (hotel, restaurant) gevestigd. Op grond van de Brochure Bedrijven en Milieuzonering geldt hiervoor een richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Op een afstand van ca. 130 meter ten oosten van de locatie is een agrarisch bedrijf (rundveehouderij) aanwezig. Hiervoor gelden op grond van de Wet geurhinder en veehouderij vaste afstanden. Voor woningen binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan, daarnaast zijn andere woningen dichtbij gelegen, waardoor het bedrijf reeds in zijn uitbreidingsmogelijkheden wordt beperkt door bestaande woningen en de toevoeging van deze extra woning die bedrijfsvoering niet verder beperkt.

Gezien het bovenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

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

Het besluit NIBM

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

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Onderhavig planvoornemen voorziet in het toevoegen van één nieuwe woning. Derhalve kan worden gesteld dat het planvoornemen NIBM is.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen.

Om deze reden is dit besluit niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

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

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing en er is onderzocht of de planontwikkeling gelegen is binnen het invloedsgebied van een risicobron in het kader van de externe veiligheid.

Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf. Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10⁻⁶-contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie plangebied

Binnen een afstand van enkele kilometers zijn geen BEVI-inrichtingen gelegen. De vaarwegroute Maascorridor is gelegen op een afstand van ruim 2.150 meter van het plangebied. Het invloedsgebied van de daarover vervoerde gassen is 1.500 meter en ligt daarmee niet over het plangebied. Een verdere verantwoording van het plaatsgebonden en groepsrisico als gevolg van deze vaarwegroute is derhalve niet noodzakelijk.

Overige transportroutes gevaarlijke stoffen

De in de omgeving van het bouwplan gelegen A2 bevindt zich op een afstand van ca. 2,2 kilometer. Het invloedsgebied hiervan reikt niet tot het plangebied. Het vorenstaande betekent dat met de A2 geen rekening hoeft te worden gehouden bij de toetsing en beoordeling van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico vanwege de grote afstand.

Transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan/omgevingsvergunning, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object (woonhuis) bij een buisleiding wordt toegelaten:

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

Situatie plangebied inzake transportleidingen

Binnen enkele kilometers afstand van het plangebied zijn geen leidingen aanwezig. De invloedsgebieden van de op deze grote afstand gelegen leidingen liggen niet over het plangebied. Er bestaan voor onderhavige planontwikkeling geen belemmeringen als gevolg van buisleidingen.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Er komt als gevolg van de planontwikkeling geen risicobron bij. Tevens is het plangebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron. Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

5.1.1 Archeologie

Achtergrond

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

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

De uitgangspunten van deze wet zijn:

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

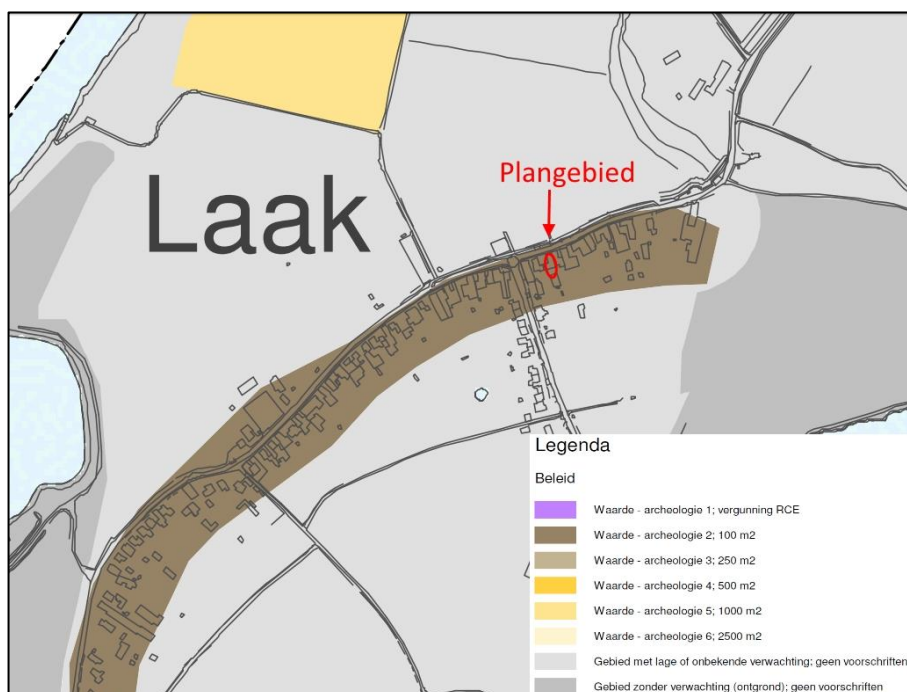
In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening toetst de provincie Limburg niet langer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

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

De gemeente Maasgouw beschikt over een archeologische waarden- en verwachtingenkaart en hierop geënt beleid.

Archeologische waarden plangebied

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Maasgouw is het plangebied gelegen in een gebied met Waarde-archeologie 2. Dit betreft een AMK terrein. Hiervoor geldt dat bij een bouwplan dieper dan 30 cm en met een oppervlakte groter dan 100 m² er een archeologisch onderzoek nodig is.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Maasgouw met aanduiding plangebied

Het planvoornemen heeft betrekking op het slopen van een voormalige stal en het bouwen van een woning. De te slopen stal heeft een oppervlak van 78 m². De te bouwen woning heeft een oppervlak van 118,5 m². Dit is meer dan 100m². Een nader archeologisch onderzoek is derhalve noodzakelijk.

Door bureau Econsult uit Swalmen is een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd (rapportnummer 3458.002; d.d. 24 augustus 2017; zie **bijlage 3**). Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de archeologische verwachting van het plangebied kan worden bijgesteld naar laag; dat er geen verder onderzoek noodzakelijk is en het plangebied vrij kan worden gegeven. Tevens is er door de gemeente bij brief van 21 december 2017 een gelijkkluidend selectiebesluit genomen. Dit selectiebesluit is bijgevoegd als **bijlage 4**.

5.1.2 Cultuurhistorie

Ter plaatse van het plangebied is er geen sprake van cultuurhistorische waarden. De voormalige stal heeft geen monumentale status. Het naastgelegen pand, Sint Annastraat 10, heeft wel een functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Door onderhavig voornemen worden deze waarden niet aangetast. Het pand krijgt een betere uitstraling doordat de aangebouwde stal wordt gesloopt.

5.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

5.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt. Dit wordt getoetst aan Gemeentelijk Verkeers- en vervoerbeleid weergegeven in het "Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan, verkeersbeleid 2015-2025 (vastgesteld in 2015).

5.3.1 Verkeersstructuur

Het Gemeentelijk Verkeers- en vervoerbeleid is hoofdzakelijk weergegeven in het "Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan, verkeersbeleid 2015-2025 (vastgesteld in 2015). Het GVVP omschrijft de doelstellingen op het gebied van verkeer en vervoer. De hoofddoelstelling is een bijdrage te leveren aan het bevorderen van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en (verkeers)leefbaarheid in de gemeente Maasgouw. Specifieke aandacht gaat hierbij uit naar de thema's verkeersveiligheid, autoverkeer, goederenvervoer, langzaam verkeer, parkeren en openbaar vervoer. Het GVVP is tevens het toetsingskader voor toekomstige reconstructie- en nieuwbouwplannen.

Het planvoornemen heeft geen gevolgen voor de verkeerstructuur ter plaatse. Door het slopen van de voormalige stal voor aan de straat en het bouwen van de woning ca. 2 meter verder van de straat ontstaat er een veiligere situatie. De inrit wordt verplaatst naar de linkerzijde van het perceel. Het toevoegen van één woning leidt ook niet tot een noemenswaardige extra belasting van de omliggende verkeersstructuur.

5.3.2 Parkeren

Het parkeren dient te voldoen aan het gemeentelijk beleid "Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw" (vastgesteld in 2011) In deze nota zijn de gemeentelijke parkeernormen inzichtelijk gemaakt voor burgers, bedrijven en ontwikkelaars zodat duidelijk is welke normen gehanteerd worden bij de betreffende bouwaanvraag. Hierdoor zal in de toekomst bij nieuwe ruimtelijke plannen en projecten zoals nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functie in een parkeerbehoefte voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. De nota gaat er van uit dat de aanvrager in eerste instantie zelf zorg draagt voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

De nieuw aan te leggen oprit voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor het toevoegen van 1 woning. De oprit biedt plaats aan minimaal 3 auto's. Hiermee voldoet het planvoornemen aan het parkeerbeleid van de gemeente Maasgouw.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

5.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

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

5.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (Waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap. Gezien de zeer beperkte omvang van het planvoornemen is in dit geval geen meldingsformulier aan het waterschap voorgelegd. Het waterschap wordt wel betrokken bij het vooroverleg. Mochten zij een reactie willen geven op het plan, dan kan dat alsnog worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Limburg. Op de kaarten van de gemeente Maasgouw van het Waterschap blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een aandachtsgebied.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

Bestaande situatie

De locatie Sint Annastraat 11 is bestemd als woonlocatie. Dit betreft tevens het toekomstig gebruik van de locatie. Zowel op het vlak van hemel- als afvalwater zijn er geen problemen in de bestaande situatie.

Toekomstige situatie

De nieuwe woning met bijbehorende voorzieningen, leidt ertoe dat het verhard oppervlak beperkt toeneemt. In onderhavige situatie wordt uitgegaan van een nieuw verhard oppervlak van 118,5 m² (nieuwe woning). Daarnaast wordt er een stal van 78 m² gesloopt. Per saldo gaat het om het toevoegen van ca. 40 m² verhard oppervlak.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem. Deze situatie zal niet of nauwelijks wijzigen.

Hemelwater nieuwe bebouwing

Het hemelwater dat afkomstig is van de nieuwe verharding, zal niet worden geloosd op de gemeentelijke riolering. Die bebouwing wordt volledig (100%) afgekoppeld. Dit water wordt in zijn geheel opgevangen door en afgewaterd naar een aan te leggen infiltratievoorziening.

De neerslag die afkomstig is van de nieuwe bebouwing zal in zijn geheel door de infiltratievoorzieningen worden opgevangen. De totale oppervlakte van de nieuwe verharding bedraagt ca 150 m².

Deze oppervlakte hemelwater dient te worden geïnfiltreerd in de infiltratievoorziening. De gemeente Maasgouw hanteert op basis van haar beleidsregels (afkoppelbeleidsplan), dat bij overstort van de voorziening een 30mm bui moet kunnen worden geïnfiltreerd op eigen terrein. Dit betekent dat er een infiltratiecapaciteit van $30 \times 150 = 4,5 \text{ m}^3$ aanwezig moet zijn. Indien overstort op eigen terrein niet mogelijk is, dan dient een 50 mm bui te worden gebufferd met een overstort op de riolering. In dit geval betekent dat er een opvang/infiltratiecapaciteit van $50 \times 150 = 7,5 \text{ m}^3$ aanwezig moet zijn.

Bij het nader uitwerken van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal de exacte positie en dergelijke worden uitgewerkt op basis van deze gegevens. Daarbij dient voldaan te worden aan de leegloop- en ontwerpcriteria uit het beleidsplan afkoppelen van de gemeente Maasgouw van mei 2014.

Verder kan er worden opgemerkt dat het plangebied niet grenst aan een aandachtsgebied.

Afvalwater

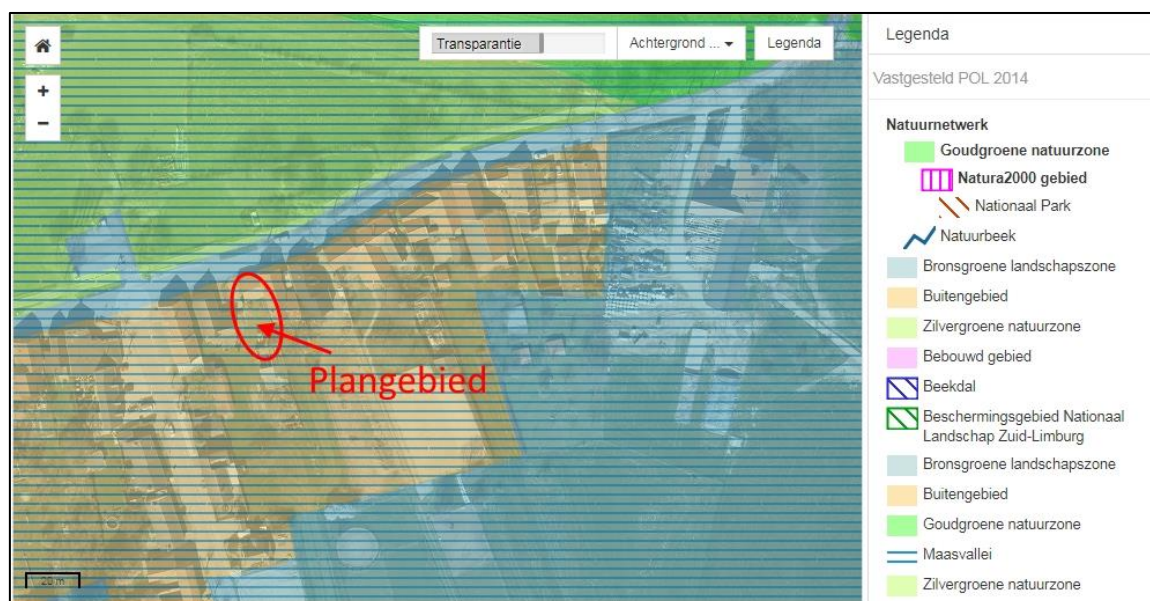
Voor wat betreft de afvoer van het afvalwater dat afkomstig is van de woning, zal er in de toekomstige situatie sprake zijn van een verandering. Vanuit milieuhygiënisch opzicht is het namelijk een vereiste om het afvalwater te lozen op de gemeentelijke riolering en dit is derhalve ook de aangewezen optie.

Conclusie

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

5.5 Natuur en landschap

Gelet op de kaart van POL-2014 (Natuurkaart en Landschap en cultuurhistorie) blijkt onderhavig plangebied te zijn gelegen in Buitengebied. Verder ligt het plangebied in de Maasvallei. De Limburgse Maasvallei is een 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.



Uitsnede kaart 7 en 10 POL 2014

De Limburgse ambitie van de Maasvallei heeft geen gevolgen voor onderhavige voornemen. Het plangebied is niet gelegen binnen het stroomvoerend of bergend regime.

Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling.

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. De wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Zowel in de Flora- en Faunawet als in de nieuwe Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden. Verboden activiteiten zijn nauwelijks gewijzigd. Wel zijn enkele definities aangepast. Zo is onopzettelijk verstoren niet meer strafbaar en is opzettelijk verstoren van vogels in sommige situaties toegestaan. Verstoren zonder dat vooraf goed onderzoek is uitgevoerd naar beschermde soorten, blijft strafbaar. Met de nieuwe wet is ook de lijst van beschermde soorten gewijzigd. Waar de Flora- en Faunawet nog uitgaat van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

1. strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn en
- 2 andere beschermde soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

De bescherming van vaatplanten uit tabel 1 en tabel 2 is vervallen.

Onder de Wet natuurbescherming worden nog 75 soorten vaatplanten beschermd, waaronder ook soorten die eerder niet beschermd werden. De bescherming van mieren is vervallen. Ook blijven vrijwel alle zoogdieren beschermd en worden nu ook meer soorten libellen en vlinders beschermd.

Vrijstelling van Flora- en Faunawetverboden door gebruik van goedgekeurde gedragscodes wordt in de Wet natuurbescherming voortgezet.

Bij een ontheffingsaanvraag onder de nieuwe wet wordt nog steeds getoetst aan drie criteria:

- Is er sprake van bepaalde, in de wet genoemde belangen?
- Is er een 'andere bevredigende oplossing' mogelijk?
- Doet de ontheffing afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort?

Daarmee is er weinig veranderd in vergelijking met toepassingspraktijken onder de oude Flora- en Faunawet.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het slopen van een voormalige stal en het bouwen van een woning. De betreffende locatie is in het verleden altijd al als woonlocatie in gebruik geweest.

Om te bepalen of er ter plaatse van het plangebied maatregelen moeten worden getroffen ten behoeve van mogelijk aanwezige beschermde soorten dient er een verkennend flora- en fauna onderzoek (quickscan) te worden uitgevoerd.

5.6.2 Verricht onderzoek

Door Chase Green BV is een quickscan flora en fauna uitgevoerd binnen het plangebied aan de Sint Annastraat 11 te Ohé en Laak. Dit onderzoek is opgenomen in **bijlage 5** van deze toelichting. Onderstaand worden de resultaten van dit onderzoek kort weergegeven.

Het projectgebied is niet gelegen in Natura 2000 of Natuur Netwerk Nederland gebieden. De beschermde natuurgebieden liggen op dusdanige afstand (> 250 meter) dat er geen negatieve effecten op de natuurgebieden zijn te verwachten.

Daarnaast is het projectgebied gelegen in het dorp, en is de ingreep van kleine omvang en schaal. Het projectgebied is onderdeel van een biotoop voor diverse vogels. Om de effecten op de vogels tot een minimum te beperken wordt er geadviseerd om het gras in de projectomgeving dusdanig kort te houden zodat er geen vogels kunnen nestelen. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart-half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor. Deze broedgevallen zijn dan ook beschermd en mogen niet aangetast worden. Een aanvullend onderzoek en/of het aanvragen van een ontheffing is niet benodigd.

De uitvoerende partij behoudt te allen tijde zijn of haar zorgplicht: "De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, als mede voor hun directe leefomgeving. In praktijk betekent dit het voorkomen, beperken en ongedaan maken van schadelijke handelingen voor de natuur."

Conclusie flora en fauna

Gelet op vorenstaande vormt het aspect flora en fauna geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.7 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer, natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zijn verder uitgewerkt in de activiteit 'bouwen' behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning.

6 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.4 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

6.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofddregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;

- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De voorliggende bestemmingsplanprocedure heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door die initiatiefnemers zullen worden gedragen. Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemers, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën. Het is derhalve niet nodig om voor onderhavig planvoornemen een exploitatieplan op te stellen. De kosten worden daarbij anderszins verzekerd middels een te sluiten overeenkomst.

6.3 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschade-overeenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

Tussen initiatiefnemers en de gemeente Maasgouw is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten, zodat eventuele en toegekende aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemers zullen komen.

7 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Sint Annastraat 11 Ohé en Laak' van de gemeente Maasgouw bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

7.1 Algemeen

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, regels en deze toelichting.

7.2 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

7.3 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen

- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

7.4 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1000.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

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

8.2 Vooroverleg

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

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

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties. Er is 1 reactie binnengekomen van Rijkswaterstaat inzake de ligging van de locatie in het waterbergend rivierbed. Deze reactie is in de toelichting verwerkt onder paragraaf 3.2.1. Van de overige instanties zijn geen inhoudelijke reacties binnengekomen.

8.3 Kennisgeving, zienswijzen en advies

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Maasgouw heeft kenbaar gemaakt dat zij geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 19 januari 2018 tot en met 1 maart 2018 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

9 Bijlagen

1. Bouwplan
2. Akoestisch onderzoek Aelmans ROM
3. Archeologisch onderzoek bureau Econsult
4. Selectiebesluit gemeente archeologie d.d. 21-12-2017
5. Quicksan flora en fauna bureau Chase Green