



BESTEMMINGSPLAN

Afbouw Planvoorraad Woningbouw 2018

Bestemmingsplan voor de planologisch-juridische uitvoering van het beleid 2018-2019 voor de uitvoering van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024



Opdrachtgever: gemeente Maasgouw
Projectnummer: 239 [APW]
Identificatienummer: NL.IMRO.1641.BPL082-VG01
Datum en versie: 19 maart 2019, versie ter vaststelling

Inhoud bestemmingsplan

TOELICHTING	11
HOOFDSTUK I INLEIDING	12
1.1 Aanleiding	12
1.2 Doel van het bestemmingsplan	12
1.3 Begrenzing van het plangebied	12
1.4 Voorheen geldende ruimtelijke planregimes	12
1.5 Leeswijzer	14
HOOFDSTUK II BELEIDSVISIE	16
2.1 Gemeentelijk beleidskader	16
2.1.1 Structuurvisie Maasgouw 2030	16
2.1.1.1 Wettelijk kader	16
2.1.1.2 Inhoud algemeen.....	16
2.1.1.3 Wonen	16
2.1.2 Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014 – 2018	18
2.1.2.1 Wettelijk kader	18
2.1.2.2 Inhoud algemeen.....	19
2.1.2.3 Wonen	19
2.1.3 Beleid 2018 – 2019 Uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014 – 2024	20
2.1.3.1 Wettelijk kader	20
2.1.3.2 Inhoud	20
2.2 Beleidskader Rijksoverheid	22
2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	22
2.2.1.1 Wettelijk kader	22
2.2.1.2 Inhoud	22
2.2.1.3 Toepassing op het bestemmingsplan	23
2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	23
2.2.2.1 Wettelijk kader	23
2.2.2.2 Inhoud	23
2.2.2.3 Toepassing op het bestemmingsplan	23



2.2.3	Nationaal Waterplan 2016 – 2021	24
2.2.3.1	Wettelijk kader	24
2.2.3.2	Inhoud	24
2.2.3.3	Toepassing op het bestemmingsplan	25
2.3	Provinciaal beleidskader	25
2.3.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	25
2.3.1.1	Wettelijk kader	25
2.3.1.2	Inhoud algemeen.....	25
2.3.1.3	Profiel Midden-Limburg	26
2.3.1.4	Wonen	26
2.3.1.5	Toepassing op het bestemmingsplan	29
2.3.2	Omgevingsverordening Limburg 2014	29
2.3.2.1	Wettelijk kader	29
2.3.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	29
2.3.2.3	Wonen	30
2.3.2.4	Milieubeschermingsgebieden	30
2.4	Beleidskader Waterschap Limburg	32
2.4.1	Waterbeheerplan (Limburg) 2016 – 2021	32
2.4.1.1	Algemeen	32
2.4.1.2	Toepassing op het bestemmingsplan	32
HOOFDSTUK III INVENTARISATIE EN ONDERZOEK		33
3.1	Inventarisatie	33
3.1.1	Inleiding.....	33
3.1.2	Beegden	34
3.1.2.1	Bosstraat 12a.....	34
3.1.2.2	Dorpstraat 29	35
3.1.2.3	Dorpstraat 31-33	35
3.1.2.4	Eindstraat 9	36
3.1.2.5	Krijtenberg.....	37
3.1.2.6	Ruimte voor Ruimte-project “De Tes”	37
3.1.2.7	Veldstraat 3	38
3.1.3	Heel	38
3.1.3.1	Bernhardstraat 14	38
3.1.3.2	Bongerdpad 17-19.....	39



3.1.3.3	Catualiumplein	40
3.1.3.4	Chateau Heel	40
3.1.3.5	De Sleye	41
3.1.3.6	Heerbaan - Doormanweg	42
3.1.3.7	Heerbaan 0-1	43
3.1.3.8	Heerbaan tussen 1 en 3	44
3.1.3.9	Meester Delhoofenstraat	45
3.1.3.10	Rector Driessenstraat	46
3.1.3.11	Reutsdael	46
3.1.3.12	Rozenberglaan 7c	47
3.1.3.13	Sleydal	48
3.1.3.14	St. Anna	49
3.1.4	Linne	50
3.1.4.1	Borghof 26	50
3.1.4.2	Breeweg 11a	50
3.1.4.3	Breeweg 14a	51
3.1.4.4	Breeweg 16a	52
3.1.4.5	Grotestraat 25	52
3.1.4.6	Grotestraat 30	53
3.1.4.7	Kerkstraat tussen 9 en 11	53
3.1.4.8	Keulstraat 2	54
3.1.4.9	Kloosterhof / Maasoever	54
3.1.4.10	Linne Zuidoost	55
3.1.4.11	Majoor Huthstraat	55
3.1.4.12	Molenweg 13	56
3.1.4.13	Montforterweg 4a	56
3.1.4.14	Montforterweg 27	57
3.1.4.15	Nieuwe Markt 4	58
3.1.4.16	Nieuwe Mergelweg 20	58
3.1.4.17	Processieweg 1	59
3.1.4.18	Processieweg 9	60
3.1.4.19	Ruimte voor Ruimte Mergelweg	60
3.1.4.20	Ruimte voor Ruimte Ossenbergweg	61
3.1.4.21	Veestraat 8	61



3.1.4.22	Visserstraat 40	62
3.1.5	Maasbracht	63
3.1.5.1	Bosserhofsveld	63
3.1.5.2	Brede School Maasbracht – locatie Kruisweg.....	64
3.1.5.3	Brede School Maasbracht – locatie Brachterbeek.....	64
3.1.5.4	Brede School Maasbracht – locatie Europlein	65
3.1.5.5	Havenstraat 19	66
3.1.5.6	Havenstraat tussen 24-26.....	67
3.1.5.7	Heuvelstraat 11	68
3.1.5.8	Hofstraat.....	68
3.1.5.9	Hoofdstraat 6	68
3.1.5.10	Kerkstraat 11	69
3.1.5.11	Kloosterstraat 5	69
3.1.5.12	Oliestraat – Hurks	70
3.1.5.13	Oranjelaan	70
3.1.5.14	Stationsweg 1	71
3.1.5.15	Tergouwen 18.....	71
3.1.5.16	Tipstraat 13.....	72
3.1.5.17	Uitbreiding Heuvelstraat	72
3.1.5.18	Voortstraat 1	73
3.1.5.19	Voortstraat 23	73
3.1.5.20	Voortstraat 25	74
3.1.5.21	Wilgenlaan 2	74
3.1.6	Ohé en Laak.....	75
3.1.6.1	Burgemeester Minkenberglaan 22	75
3.1.6.2	Dorpsstraat tussen 6 en 8.....	76
3.1.6.3	Dorpsstraat tussen 7 en 9.....	76
3.1.6.4	Dorpsstraat 24a-b.....	77
3.1.6.5	Dorpsstraat 34a	78
3.1.6.6	Kerkstraat 7	79
3.1.6.7	Moeder Magdalenastraat 19.....	80
3.1.6.8	Schoollocatie Kerkstraat.....	80
3.1.7	Panheel.....	81
3.1.7.1	Pater Jac. Schreursweg	81



3.1.7.2	Thornerweg 1a	81
3.1.8	Stevensweert.....	82
3.1.8.1	Bilt – Gouverneur Houbenstraat	82
3.1.8.2	Bilt 4a.....	82
3.1.8.3	Bilt R26	83
3.1.8.4	Brandt 14.....	84
3.1.8.5	Bruidsweg.....	84
3.1.8.6	Eiland 31	85
3.1.8.7	Maaspoort 8	85
3.1.8.8	Naast Brandt 6.....	85
3.1.8.9	Nieuwendijk 5.....	86
3.1.8.10	Op de Konie	86
3.1.8.11	Singelstraat Noord, naast 15	87
3.1.8.12	Singelstraat Noord 13	87
3.1.8.13	Singelstraat Noord 21	88
3.1.8.14	Wilhelminalaan 24a	89
3.1.9	Thorn.....	89
3.1.9.1	Akker 8.....	89
3.1.9.2	Akkerwal 16.....	90
3.1.9.3	Akkerwal 27	90
3.1.9.4	Daalstraat 8	91
3.1.9.5	Eind 13.....	92
3.1.9.6	Hoogstraat 24.....	92
3.1.9.7	Ittervoorterweg 16	93
3.1.9.8	Kruisweg 43	93
3.1.9.9	Meers 1.....	94
3.1.9.10	Oude Trambaan	94
3.1.9.11	Oude Trambaan 31	95
3.1.9.12	Parrenhof.....	95
3.1.9.13	Schoollocatie Thorn	96
3.1.9.14	Schoolstraat 40	97
3.1.9.15	Sleestraat 2	98
3.1.9.16	Steeg 18.....	99
3.1.9.17	Trippaardstraat 37	99



3.1.10	Wessem	100
3.1.10.1	Burgemeester Joostenlaan 14	100
3.1.10.2	Groenstraat 15-19	100
3.1.10.3	Maasstraat 11	100
3.1.10.4	Molenweg 5	101
3.1.10.5	Mutsaersstichting	102
3.1.10.6	Inbreiding Burgemeester Joostenlaan – Schoolstraat	102
3.1.10.7	St. Jozef	104
3.2	Onderzoek	104
3.2.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	104
3.2.1.1	Wettelijk kader	104
3.2.1.2	Preliminaire toets	105
3.2.1.3	Beschrijving van de behoefte aan ontwikkeling	105
3.2.2	Bedrijven en milieuzonering	106
3.2.2.1	Wettelijk kader	106
3.2.2.2	Verkennd onderzoek	107
3.2.3	Water	107
3.2.3.1	Wettelijk kader	107
3.2.3.2	Watertoets	107
3.2.4	Grondwaterbescherming	108
3.2.4.1	Wettelijk kader	108
3.2.4.2	Verkennd onderzoek	108
3.2.5	Archeologie	108
3.2.5.1	Wettelijk kader	108
3.2.5.2	Verkennd onderzoek	109
3.2.6	Luchtkwaliteit	110
3.2.6.1	Wettelijk kader	110
3.2.6.2	Verkennd onderzoek	110
3.2.7	Geluidskwaliteit	111
3.2.7.1	Wettelijk kader	111
3.2.7.2	Wegverkeerslawaai	111
3.2.7.3	Industrielawaai	111
3.2.8	Bodemkwaliteit	112
3.2.8.1	Wettelijk kader	112



3.2.8.2	Verkennd onderzoek	112
3.2.9	Externe veiligheid	113
3.2.9.1	Wettelijk kader	113
3.2.9.2	Verkennd onderzoek transport gevaarlijke stoffen over de weg	113
3.2.9.3	Verkennd onderzoek transport gevaarlijke stoffen over het water	114
3.2.9.4	Verkennd onderzoek transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen	114
3.2.9.5	Verkennd onderzoek externe veiligheid inrichtingen	116
3.2.10	EM-velden hoogspanningsleidingen	116
3.2.10.1	Wettelijk kader	116
3.2.10.2	Verkennd onderzoek	116
HOOFDSTUK IV	BESTEMMINGSREGELING	118
4.1	Bestemmingen	118
4.1.1	Centrum	118
4.1.2	Dienstverlening	118
4.1.3	Groen	118
4.1.4	Horeca	119
4.1.5	Maatschappelijk	119
4.1.6	Tuin	119
4.1.7	Verkeer	119
4.1.8	Wonen	120
4.1.9	Wonen – Met bouwmogelijkheid	120
4.1.10	Wonen – Zonder bouwmogelijkheid	120
4.1.11	Woongebied – Centrum Wessem	121
4.1.12	Woongebied – Europlein	121
4.1.13	Woongebied – Meers	121
4.1.14	Woongebied – Reutsdael	122
4.1.15	Woongebied – Schoolstraat	122
4.1.16	Woongebied – Sleydal	123
4.2	Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen	123
4.2.1	Gasleiding	123
4.2.2	Archeologische waarden	123
4.2.3	Beschermd dorpsgezicht	123
4.2.4	Waterveiligheid	124
4.2.5	Bescherming tegen geluidhinder als gevolg van industrie	124



4.2.6	Bescherming voor grondwaterwinning	124
4.2.7	Bescherming tegen LPG-vulpunt	124
4.2.8	Bescherming van een zone voor de molen	124
HOOFDSTUK V	BESTUURLIJK EN MAATSCHAPPELIJK DRAAGVLAK	126
5.1	Bestuurlijk overleg	126
5.2	Voor aankondiging van eerdere betrokkenheid	126
5.3	Zienswijzen	126
5.3.1	Procedure	126
5.3.2	Resultaat	127
HOOFDSTUK VI	UITVOERBAARHEID	128
6.1	Economische uitvoerbaarheid	128
6.1.1	Grondexploitatie	128
6.1.1.1	Wettelijk kader	128
6.1.1.2	Exploitatieovereenkomst / exploitatieplan	128
6.1.2	Planschade	129
6.2	Juridische verantwoording	130
6.2.1	Wettelijk voorgeschreven standaardisering	130
6.2.2	Aanvulling van RO-standaarden	131
6.2.2.1	Algemeen	131
6.2.2.2	Bestemmingsregels	131
6.2.2.3	Algemene regels	131
BIJLAGEN VAN DE TOELICHTING		132
BIJLAGE 1		133
	Beleid 2018-2019 Uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024	133
BIJLAGE 2		160
	Zienswijzen (geanoniseerd)	160
BIJLAGE 3		161
	Beantwoording zienswijzen (geanoniseerd)	161



TOELICHTING



HOOFDSTUK I INLEIDING

Inleiding

1.1 Aanleiding

In regionaal verband is beleid opgesteld met betrekking tot het woningbouwprogramma en de volkshuisvestingsopgaven in Midden-Limburg, waarin ook een opgave voor de gemeente Maasgouw begrepen. Dit voorziet onder andere in een reductie van de plancapaciteit voor het realiseren van nieuwe woningen. Om deze reductie te kunnen verwezenlijken is een actualisering nodig van de bestaande bestemmingsplannen voor die locaties waar het binnen deze bestemmingsplannen mogelijk is om nieuwe woningen te kunnen realiseren.

1.2 Doel van het bestemmingsplan

Het doel van het bestemmingsplan is om een reductie van de plancapaciteit voor het realiseren van nieuwe woningen te bewerkstelligen. Het bestemmingsplan omvat daarmee de vastlegging van bouwtitels voor wonen. Het maakt geen grootschalige, nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk.

1.3 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied bestaat uit een groot aantal deelgebieden, die verspreid over het grondgebied van de gemeente Maasgouw gelegen zijn. In paragrafen 3.1.2 tot en met 3.1.10 worden de afzonderlijke locaties omschreven en wordt gemotiveerd aangegeven welk uitvoeringsbeleid hiervoor wordt gehanteerd.

1.4 Voorheen geldende ruimtelijke planregimes

Binnen het plangebied waren voor het van kracht worden van dit bestemmingsplan de volgende planregimes van kracht:



Bestemmingsplan:	Vastgesteld op:
Kern Heel	21 september 2006 (goedgekeurd door GS op 1 mei 2007)
Oude Kern Wessem	7 juli 2011
Eiland 31 te Stevensweert	15 maart 2012
Oude Kern Stevensweert	19 april 2012
Stevensweert	19 april 2012
Inbreiding Burg. Joostenlaan - Schoolstraat	20 september 2012
Brede School Maasbracht	1 november 2012
Maasbracht-Brachterbeek	8 maart 2013
Kerkstraat 7 te Ohé en Laak	19 december 2013
Land van Thorn	22 mei 2014
Oude Kern Thorn	22 mei 2014



Linne	18 december 2014
Heel – Panheel	19 maart 2015
Reparatieplan	22 april 2015
Europelein te Maasbracht	7 februari 2018

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd.

In Hoofdstuk 2 worden de beleidsvisies weergegeven, zijnde het beleid dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt. Er wordt voornamelijk ingegaan op het gemeentelijk en regionaal beleid met betrekking tot volkshuisvesting en dan met name over de capaciteit van de te bouwen woningen binnen de regio en de gemeente.

Daarnaast wordt kort ingegaan op het overige relevante gemeentelijk en regionaal beleid, het Rijksbeleid, het provinciale beleid en het waterschapbeleid. Rijksbeleid, voor zover dit beleid betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Naast toetsing aan dat beleid vindt in dit hoofdstuk ook de toetsing aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening plaats.

In Hoofdstuk 3 worden alle percelen die betrokken zijn bij het afbouwen van de planvoorraad beschreven. Per perceel is specifiek aangegeven hoe de gemeente is omgegaan met de aanwezige bouwmogelijkheid en waarom tot die specifieke keuze is gekomen.

Vervolgens worden de resultaten van het verkennend onderzoek weergegeven dat op grond van de toepasselijke wetgeving moet worden verricht ter voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan.

In Hoofdstuk 4 wordt de wijze van bestemmen gemotiveerd.

In Hoofdstuk 5 worden de bestuurlijke en maatschappelijke uitvoerbaarheid (draagvlak) weergegeven.



In Hoofdstuk 6, tot slot, worden de juridische en technische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond.

HOOFDSTUK II BELEIDSVISIE

Beleidsvisie

2.1 Gemeentelijk beleidskader

2.1.1 Structuurvisie Maasgouw 2030

2.1.1.1 Wettelijk kader

Op 5 juli 2012 heeft de raad van de gemeente een structuurvisie, zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening, vastgesteld, getiteld Structuurvisie Maasgouw 2030. Dit vormt het toetsingskader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, waarin eveneens de samenhang met economisch, ecologisch en sociaal beleid wordt aangegeven.

2.1.1.2 Inhoud algemeen

Met de structuurvisie wordt een toekomstbeeld geschetst van de gemeente Maasgouw in 2030. Dit toekomstbeeld wordt weliswaar in de huidige situatie door de huidige samenleving bepaald, maar omdat de economie en samenleving dynamisch zijn, is de huidige stand daarvan hierbij niet leidend. Een krachtig, helder toekomstbeeld stimuleert nieuwe investeringen en beperkt de gevolgen van de krimp van de bevolking.

2.1.1.3 Wonen

De structuurvisie streeft naar een wervende woningvoorraad. Er worden woningen aangeboden in een verschijningsvorm die mensen als prettig en wervend ervaren. Ook wordt gestreefd naar sociale integratie, met verschillende leeftijdsgroepen en inkomensgroepen naast elkaar. Dit streven wordt door nieuwbouw, renovatie en het beperkt onttrekken van een deel van de woningen aan de woningvoorraad bewerkstelligd. Het doel van de structuurvisie is te voorkomen dat de huidige inwoners naar elders wegtrekken en nieuwe inwoners aan te trekken.



Limburg heeft te maken met een krimpende bevolking, zo ook Maasgouw. Door vergrijzing en ontgroening neemt de vraag naar voorzieningen en specifieke huisvesting voor ouderen toe. Tegelijk krimpt de beroepsbevolking door veroudering op termijn en ontstaan er meer kleine huishoudens. Het op peil houden van de identiteit, het karakter, de grootte en het voorzieningenniveau van de kernen vragen daarom extra aandacht.

Dit is naar een vijftal hoofddoelstellingen vertaald, gericht op het behoud van vitale, leefbare kernen door:

1. voldoende en op de vraag afgestemde woningbouw, die een bijdrage levert aan een evenwichtige leeftijdsopbouw met een evenwichtige verhouding tussen starters, gezinnen en senioren;
2. een integrale en gecoördineerde aanpak van de herstructurering. De bestaande woningvoorraad en de woonomgeving moeten voldoen aan de eisen van de tijd en de vraag van de woonconsument;
3. afstemming van wonen, zorg en welzijn. Met de toenemende vergrijzing en het vaker en langer zelfstandig wonen van de ouderen is een sluitend aanbod van geschikte woningen, zorg en welzijn van groot belang;
4. keuzevrijheid op de lokale en subregionale woningmarkt en een betaalbaar woningaanbod;
5. binnen de kernen te bouwen op een wijze die qua uitstraling, maat, schaal en dichtheid aansluit bij het sfeerbeeld en identiteit van de kern.

De hoofdlijnen van beleid zijn:

1. Centrumwonen/historisch wonen. Het versterken van de historische identiteit door het vinden van een passend hergebruik voor vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing, verbetering van de omgevingskwaliteit, herinrichting van de openbare ruimten en het nemen van andere sfeerverhogende maatregelen. Er wordt een grote eenheid van grondgebonden woningen met een individueel karakter nagestreefd. Sterk contrasterende bedrijfsgebouwen komen voor vervangende kleinschalige bebouwing in aanmerking.
2. Stabiele, groene woonmilieus. In alle kernen komen vrijwel uitsluitend woonbuurten voor met een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit. Deze vaak groene woonmilieus zijn gewild bij woningzoekenden. Het beleid voor deze groene, gewilde woonmilieus richt zich op het behoud van de ruimtelijke kwaliteiten en het vormen van stabiele woonbuurten.
3. Extensivering woonbuurten. In diverse kernen komt een gering aantal bouwblokken voor met louter aaneengebouwde, grondgebonden woningen. De bebouwingsintensiteit is hier (te) hoog en daarmee ook de parkeerdruk op de openbare ruimte. De bouwkundige kwaliteit van deze woningen laat vaak te wensen over. Dit betekent dat deze complexen voor groot onderhoud in aanmerking komen: of een volledige renovatie is noodzakelijk, of een sanering van het gehele bouwblok. In de komende jaren is er dan ook een beperkte opgave op het



gebied van sloop en vervangende nieuwbouw. De vervangende nieuwbouw moet tevens leiden tot “verdunding” door een deel van vervangende woningen in het duurdere segment te realiseren. Hierdoor ontstaan gedifferentieerde buurten en wordt een wooncarrière binnen de eigen kern mogelijk.

4. Sterke fasering locaties. Door de woningmarkt nu en in de toekomst moet wellicht met een sterke fasering van locaties rekening worden gehouden, waarbij delen van een aangewezen of al bouwrijp gemaakte locatie niet of slechts gefaseerd in tijd op de markt worden gebracht. Dit betekent wel, dat maatregelen genomen moeten worden om ook in deze tijdelijke situatie een acceptabel woon- en leefmilieu voor omwonenden te krijgen. Deze moeten niet op een open, geleidelijk verwilderend terrein uitkijken. Dit betekent, dat deze gronden bij voorkeur met tijdelijk groen moeten worden ingericht. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan hobbyweiden, aanplant van snel groeiende bomen, beperkt agrarisch gebruik, hagen op perceelsgrenzen, etc. Afhankelijk van de vraag kunnen kavels dan geleidelijk worden uitgegeven.

De gemeente Maasgouw beschikt over een diversiteit aan kernen en woonmilieus, waarmee kan worden ingespeeld op de woonwensen van verschillende doelgroepen: jongeren, kleine huishoudens, gezinnen en ouderen. Starters moeten de mogelijkheid hebben om in hun eigen omgeving een huur- of koopwoning te betrekken. De zorgvraag wordt opgepakt bij de noodzakelijke vernieuwing en uitbreiding van ouderenhuisvesting en door levensloopbestendig bouwen. Levensloopbestendig wordt bij voorkeur in of nabij centra gebouwd en/of op locaties waar direct of indirect voorzieningen in de sfeer van zorg betrokken kunnen worden.

2.1.2 Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014 – 2018

2.1.2.1 Wettelijk kader

De raad van de gemeente Maasgouw heeft op 18 december 2014 de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024 vastgesteld. Deze is samen met de zes overige gemeenten in Midden-Limburg en in samenwerking met de provincie Limburg tot stand gebracht op basis van het in mei 2012 ondertekende Bestuursakkoord Wonen Midden-Limburg. Daarnaast is het een uitvloeisel van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (zie paragraaf 2.3.1 van deze toelichting).

Voor wat betreft het woonbeleid heeft deze structuurvisie de algemene Structuurvisie Maasgouw 2030 vervangen.

Het is bedoeld als een uitvoeringsgericht plan. Het plan is goed toetsbaar en uit te leggen. Het biedt uiteindelijk een goed instrumentarium om hieraan uitvoering te geven. De structuurvisie is hiermee



de basis voor het geven van sturing aan en voeren van regie over het in de regio te voeren beleid op het vlak van wonen, zorg en woonomgeving.

2.1.2.2 Inhoud algemeen

De Structuurvisie is een antwoord op de vraag hoe om te gaan met de actuele en te verwachten demografische en economische ontwikkelingen, zoals afnemende bevolkingsgroei of zelfs krimp. Als gevolg hiervan is er sprake van een veranderende kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte. Dit vraagt om transformatie van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving en nog slechts om beperkte uitbreiding van de woningvoorraad. De regio heeft voorheen vooral in kwantitatieve zin het plannings- en programmeringsvraagstuk van de geplande woningbouw ingevuld, maar wil hier nu verder kwalitatieve of ruimtelijke richting aan geven.

De actuele ontwikkelingen in de zorg zijn erg dynamisch met grote consequenties voor invulling van wonen met zorg. Scheiden van wonen en zorg en verdergaande vergrijzing is in de regio een van de belangrijke ontwikkelingen. Daarnaast is er aandacht voor de aanwezigheid en kwaliteit van voorzieningen in de directe woonomgeving en anderzijds op de bestaande woningvoorraad en het publieke domein. De structuurvisie dient drie doelen:

- het vormt de inhoudelijke afweging en ordening voor plannen en projecten;
- het biedt ontwikkelaars, bouwers, corporaties en zorgaanbieders houvast om hun bijdrage te leveren aan de kwantitatieve en kwalitatieve woonopgave;
- het bundelt en integreert op overzichtelijke wijze alle visies en programma's en resultaten met betrekking tot wonen en zorg tot op heden.

2.1.2.3 Wonen

Het antwoord op de vraag hoe met de ontwikkelingen om te gaan, kan liggen in transformatiemogelijkheden, zoals opwaardering van sociale huurwoningen in kwaliteit, maar ook in functionaliteit voor andere doelgroepen, in hergebruik van vrijkomend vastgoed vanuit de zorg, kantoren, scholen en dergelijke, en vrijkomende agrarische gebouwen. Daarnaast is een reductie van de plancapaciteit een optie, omdat meer nieuwbouwwoningen zijn gepland dan noodzakelijk. Verder zijn veel plannen nog niet gedifferentieerd, of geplande woningtypes voldoen niet meer aan de huidige vraag. Hier kan een heroverweging plaatsvinden, met daarbij een oog op kwaliteit van de locatie.

Hierbij moet nadrukkelijker gekeken worden naar de mismatch met de bestaande woningvoorraad voor wat betreft de vergrijzing, naar nieuwe doelgroepen zoals arbeidsmigranten (een doelgroep die ook prima kan worden gehuisvest in de bestaande voorraad), maar ook naar kansmarkten, zoals thematisch wonen (water, ecologisch, landelijk, stedelijk, en dergelijke).



Veel kernen in de regio zijn relatief klein in inwonertal; voorzieningen staan hier onder druk. Minder mobiele mensen worden hierdoor afhankelijk van anderen. De burger moet uitgedaagd worden om te 'participeren' en zelf na te denken over zijn huidige woonsituatie en woonomgeving en de leefbaarheid in stand te houden. Voor de gemeente ligt hier een faciliterende rol, met ondersteuning van corporaties en zorgaanbieders. Van partijen wordt vaak een inzet gevraagd die mogelijk anders is dan in het verleden. Met creativiteit moeten nieuwe markten worden aangeboord. Het is op korte termijn niet de eenvoudigste weg, maar moet wel leiden tot een blijvend gunstige verhouding tussen waardevastheid en maatschappelijke gevolgen op de langere termijn.

De regionale groei in de periode 2014 tot en met 2023 bedraagt om en nabij 4,2%. Deze wordt verdeeld over de gemeenten, naar rato van de huishoudensverdeling per 1 januari 2013. Voor Maasgouw houdt dit een maximale toevoeging van 430 woningen in. Omdat de plancapaciteit per 1 januari 2014 1095 woningen bedroeg, leidt dit tot een overcapaciteit van 665 woningen. Het is de bedoeling deze overcapaciteit tussen 2014 en 2017 met 40% (266 woningen) te reduceren. Dit betekent dat de overige 399 woningen tussen 2017/2018 en 2023 uit de plancapaciteit moeten worden gehaald.

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

2.1.3.1 Wettelijk kader

Op 18 januari 2018 heeft de raad van de gemeente Maasgouw het Beleid 2018-2019 Uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024 vastgesteld. Het volledige beleid is opgenomen in Bijlage 1 van deze toelichting. Hierna volgt een samenvatting van dat beleid.

Eerder had het college van Burgemeester en wethouders al op 1 september 2015 vooruitlopend het Beleid lokale uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg vastgesteld.

De onderhavige bestemmingsplanherziening die plaatsvindt in dit bestemmingsplan komt voort uit het beleid van 2015. Daarin is namelijk de basis gelegd voor het beleid van 2018 dat moet leiden tot een reductie van de plancapaciteit.

2.1.3.2 Inhoud

Het Beleid 2018-2019 Uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024 legt vast welke woningbouwplannen al dan niet passend zijn binnen de kaders van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.



Om daadwerkelijk sturing te geven binnen de aangereikte afwegingskaders is instrumentarium beschikbaar, waaruit afhankelijk van de behoefte geput kan worden:

- Omgevingswet: hiermee vervalt onder andere de 10-jaars-termijn van bestemmingsplannen, waardoor bepaalde sturingsinstrumenten niet meer of slechts beperkt gehanteerd kunnen worden;
- intrekken omgevingsvergunningen: hieraan is een procedure verbonden, waarbij zienswijzen kunnen worden ingediend en uiteindelijk bezwaar en beroep mogelijk is. Bij geldende omgevingsvergunningen handhaven gemeenten de termijnen;
- reductie plancapaciteit door aanpassen nieuwe of bestaande bestemmingsplannen: in nieuwe bestemmingsplannen wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een bouwmogelijkheid te verwijderen indien binnen een bepaalde termijn na inwerkingtreding van het plan geen aanvraag om een woning te mogen bouwen is ingediend of indien geen aanvang met de bouwwerkzaamheden is gemaakt;
- ontbinding privaatrechtelijke overeenkomsten: dit kan uitsluitend via een wederkerige overeenkomst;
- anticiperen op provinciaal Transitiefonds: hiermee worden provinciale middelen ingezet om vraag en aanbod in de woningmarkt weer dusdanig in balans te krijgen dat de noodzakelijke dynamiek in de markt weer op gang wordt gebracht;
- beter afstemmen verkoop woningen door woningcorporaties: het is gewenst om in bepaalde gebieden/zones een (tijdelijke) stop op de verkoop van bepaalde huurwoningen te zetten. Hiervoor moeten de woningcorporaties hun beleid wijzigen. Afspraken hierover dienen vastgelegd te worden in regionale prestatieafspraken;
- handhaven in geval van permanente bewoning van recreatiewoningen: de opstelling van een adequaat regionaal handhavingsbeleid is een belangrijk instrument voor de aanpak van onrechtmatige bewoning;
- niches: er moet veel meer onderscheid gemaakt worden met behulp van verschillende niches in de woningmarkt en ruimte geboden worden voor differentiatie;
- beperken nieuwe woningbouw in buitengebied: de bouw van nieuwe woningen is uitsluitend mogelijk als er tegelijkertijd een kwaliteitsverbetering plaatsvindt conform het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), hoewel een gemeente kan besluiten dit niet toe te passen;
- monitoring en evaluatie: jaarlijks vindt er in ieder geval een monitoring plaats van de bevolkingsontwikkeling, de voortgang van de uitvoering van woningbouw en herstructurering per categorie en kwaliteiten (sloop, nieuwbouw, transformatie) en de planning van woningbouw en herstructurering per categorie en kwaliteiten. Na vier jaar vindt een evaluatie van het beleid plaats, waarbij ook de inzet van de genoemde sturingsinstrumenten aan de orde komt.



2.2 Beleidskader Rijksoverheid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

2.2.1.1 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.

2.2.1.2 Inhoud

De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door 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. Een actualisering van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om de nieuwe aanpak vorm te geven.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om.

Alleen in de stedelijke regio's rondom de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met 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.

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').

Nabij het plangebied bevindt zich een deel van de rivier de Maas welke door het Rijk is aangewezen als onderdeel van het internationale stroomgebied. Het is noodzakelijk om op nationale en internationale schaal kaders en normen te stellen en beheer te voeren, zowel als het gaat om de waterkwaliteit als om waterkwantiteit. Zo wordt voorkomen dat vervuiling of piekbelasting in een stroomgebied een probleem vormt in een boven- of benedenstrooms gebied.

2.2.1.3 Toepassing op het bestemmingsplan

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

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

2.2.2.1 Wettelijk kader

Het Rijk heeft uitvoering gegeven aan artikel 4.3 van de Wet ruimtelijke ordening door middel van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna afgekort als: Barro).

2.2.2.2 Inhoud

De in het Barro gestelde normstelling is ten opzichte van de Wet ruimtelijke ordening vernieuwend, maar sluit wel aan op vroegere planologische kernbeslissingen, concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang. Het kabinet heeft ervoor gekozen om de normering uit het Barro zoveel mogelijk direct te laten doorwerken op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Naar aanleiding van het advies van de Raad van State, voorziet het Barro tevens in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling. In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit de titels 2.6: Defensie, 2.7: Hoofdwegen en hoofdspoorwegen en 2.9: Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

2.2.2.3 Toepassing op het bestemmingsplan

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in of in de directe nabijheid van een aangewezen gebied van nationaal belang, met name dat van 'Grote rivieren'. Hierbinnen wordt onder andere het rivierbed en het stroomvoerend deel van het rivierbed aangegeven.



Op een klein deel van de percelen na, is het plangebied gelegen binnen het gebied dat als rivierbed wordt aangeduid in het gebied van nationaal belang 'Grote rivieren'. Het overgrote deel van de percelen is gelegen in het gebied dat is aangemerkt als een artikel 2a-gebied, waardoor de beperkingen van het rivierbed geen invloed hebben op het bestemmingsplan.

Met betrekking tot het rivierbed stelt het Barro dat een bestemmingsplan ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan alleen nieuwe bestemmingen mag aanwijzen wanneer:

- het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
- de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier niet feitelijk belemmerd wordt;
- de waterstandverhoging of afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is, en
- de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert.

Daarnaast moeten resterende waterstandeffecten of afname van het bergend vermogen gecompenseerd worden.

De wijzigingen die het bestemmingsplan voorstaat zijn van zodanige aard, dat deze geen negatieve invloed hebben op het gebruik en de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam. Ook vormen ze geen belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier.

2.2.3 Nationaal Waterplan 2016 – 2021

2.2.3.1 Wettelijk kader

Het Rijk heeft uitvoering gegeven aan de Waterwet door middel van het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 (hierna afgekort als: NWP).

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. Het NWP 2009 – 2015 verving destijds het waterbeleid van de Vierde Nota waterhuishouding en voorliggende versies, en het waterbeleid als vervat in de voormalige Nota Ruimte. Het huidige NWP is een actualisering van dit plan, welke op 10 december 2015 in werking is getreden.

2.2.3.2 Inhoud

Het plan omvat de stroomgebied-beheersplannen die zijn opgesteld op grond van de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW is een Europese richtlijn waarin 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, waarop de richtlijn van toepassing is en waarvoor een stroomgebied-beheersplan is opgesteld.

2.2.3.3 Toepassing op het bestemmingsplan

Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvarend waterland veilig gesteld moet worden, moet een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer. Gemeenten en provincies worden gevraagd het generieke beleid lokaal en regionaal te vertalen en vast te leggen in structuurvisies, bestemmingsplannen en waterplannen. Bij de planuitwerking van dit bestemmingsplan dient dan ook rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer. Deze uitwerking is verwoord in paragraaf 3.2.3 van deze toelichting.

2.3 Provinciaal beleidskader

2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

2.3.1.1 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.

2.3.1.2 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 er naar toe 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.

2.3.1.3 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.

2.3.1.4 Wonen

Een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat kan natuurlijk niet zonder woon- en leefomgeving van goede kwaliteit. Die leefomgeving heeft een fysieke én een sociale kant. Die laatste omvat aspecten



als sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur. De fysieke aspecten staan in POL2014 centraal.

De Limburgse woningmarkt moet kwalitatief en kwantitatief de sprong maken naar een nieuwe werkelijkheid. Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De groei eindigt, maar niet in de hele provincie gelijktijdig en op dezelfde manier: de top in de woningbehoefte wordt naar verwachting in Midden-Limburg bereikt rond 2028.

Dat vergt andere benaderingen, als inbreiding in plaats van uitleglocaties, planmatig verdichten en verdunnen. De opgave ligt vooral in het onttrekken van incurante (particuliere) woningen, het omvangrijk genoeg houden (c.q. maken) van het aanbod aan huurwoningen, en het planologisch niet meer uitbreiden van hetgeen er al in overvloed is.

De kwalitatieve opgave is mogelijk nog uitdagender. Maatschappelijke trends (inclusief demografische) leveren een vraag op naar andere woningen dan de voorraad nu biedt. Bijvoorbeeld meer vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens, in plaats van de gezinswoningen, meer vraag naar aanpasbare en levensloopbestendige woningen en naar energiezuinige woningen.

Deze kwalitatieve opgave moet, gezien de afnemende kwantitatieve vraag, vooral gerealiseerd worden in de bestaande woningvoorraad, waarbij nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding dan wel vervanging) vooral moet worden ingezet om te voorzien in de vraag naar datgene waaraan ook op langere termijn het meest behoefte bestaat.

De noodzakelijke transformatie kan slechts slagen als de regionale partners gezamenlijk invulling weten te geven aan dynamisch voorraadbeheer. Dit zal vorm en inhoud moeten krijgen door opstelling én uitvoering van een regionale structuurvisie voor Midden-Limburg. Dit is reeds gebeurd met de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg en gebeurt in 2019 opnieuw via een geactualiseerde nieuwe versie. Deze visie bevat gezamenlijke ambities en opgaven, gezamenlijke principes en spelregels (toegespitst op de regionale situatie) en een gezamenlijke werkwijze. De ambities, uitgangspunten en principes uit het POL2014 waren het vertrekpunt voor de regionale structuurvisie.

In alle drie de regio's is de leegstand puur kwantitatief voldoende om nog enkele jaren te kunnen voldoen aan de woningbehoefte. In Midden-Limburg is er daarna wel een toenemende woningbehoefte, die in de jaren 2025 à 2030 een top bereikt en daarna daalt.

Het beleid houdt vanzelfsprekend ook rekening met kwalitatieve aspecten. Het brengt onder andere de zachte en harde planvoorraad en gegevens over toevoegingen en onttrekkingen hieraan in beeld.



De regionale schaal leent zich bij uitstek om de afwegingen te maken die nodig zijn om de plancapaciteit op te schonen en terug te brengen tot realistische proporties. De Wro-structuurvisie geeft de gemeente een juridisch handvat om voorzienbaarheid te creëren en aan te kondigen dat plancapaciteit na een overgangperiode door de gemeenteraad wordt ingetrokken. Deze aanpak kan alleen lukken als elke betrokken partner de eigen verantwoordelijkheid hiervoor benut.

De uitdrukkelijke oproep aan gemeenten luidt om in de regionale structuurvisies Wonen en Leefbaarheid de bestaande harde plancapaciteit:

1. te specificeren waar een duidelijke specificatie (aantal woningen, type, segmentering, enz.) in het huidige plan nog ontbreekt;
2. te actualiseren door te bepalen:
 - a. welke plannen (inclusief omgevingsvergunningen e.d.) naar verwachting zullen worden gerealiseerd en deel uitmaken van de regionale programmering; deze plannen staan daarmee niet ter discussie;
 - b. welke plannen (inclusief omgevingsvergunningen e.d.) nog steeds gewenst blijven in het licht van deze visie en passen binnen de regionale programmering (als onderdeel van de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014 – 2024), maar een gespecificeerde uitvoeringstermijn vergen. In de programmering bij de betreffende structuurvisie wordt voor deze plannen een passende uitvoeringstermijn (houdbaarheid) opgenomen (eventueel met fasering);
 - c. welke plannen niet tot uitvoering zullen komen en daarmee onderdeel worden van een heroverweging volgens in de structuurvisie op te nemen criteria en overlegroute;
 - d. voor welke specifiek te noemen plannen (inclusief omgevingsvergunningen e.d.) de gemeenteraad de intrekking aankondigt. Intrekking kan ook in stappen gebeuren, door in de regionale structuurvisies de te hanteren overlegroute en criteria op te nemen om een verantwoorde selectie mogelijk te maken.

Deze operatie moet zorgvuldig, maar ook met grote voortvarendheid worden opgepakt. Dit is inmiddels gerealiseerd via de lokale uitwerking / het lokaal beleid.

Bij planvorming voor uitbreiding van de woningvoorraad wordt de ladder voor duurzame verstedelijking en de voorkeur voor gebruik van leegstaand (monumentaal of beeldbepalend) vastgoed consequent gehanteerd. De nog voorziene beperkte groei moet vooral worden ingezet voor het versterken van het wonen in steden en kernen en het kwalitatief verantwoord afronden daarvan. Dit is in de regionale visie verder geconcretiseerd. Daarin is ook bepaald welke ruimte er is voor kleine ontwikkelingen buiten het bestaand bebouwd gebied.

Over de uitvoering van de regeling Ruimte voor Ruimte zijn in 2001 afspraken gemaakt tussen de provincie Limburg, de gemeenten van Midden-Limburg en Ruimte voor Ruimte BV. Die worden door dit POL niet gewijzigd.



Daarnaast zal in de regionale structuurvisie een gezamenlijk gedragen focus worden beschreven waar (locaties binnen regionaal herkenbare woonsferen zoals stedelijk, dorps en suburbaan) welke woonkwaliteiten gewenst zijn, toekomst hebben en aandacht moeten krijgen. Dat geldt zowel voor de ontwikkeling van de bestaande voorraad als voor voorraadontwikkeling. Steeds vindt volgens een heldere getrapte methode een afweging plaats, in hoeverre bestaand vastgoed kan worden ingezet om aan de nieuwe vraag te voldoen. Bij een keuze voor nieuwbouw gelden hoge ambities t.a.v. toekomstbestendigheid (waar mogelijk voldoen aan hogere normen dan alleen het wettelijk niveau).

2.3.1.5 Toepassing op het bestemmingsplan

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

2.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

2.3.2.1 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 ontgrondingen.

Op dit bestemmingsplan zijn de volgende regels van toepassing.

2.3.2.2 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 3.2.1 van deze toelichting wordt getoetst. Het tweede punt is voor dit bestemmingsplan niet van toepassing.

2.3.2.3 Wonen

In artikel 2.4.2 van de OvL2014 is de regeling omtrent de bestaande voorraad en bestaande planvoorraad aan, onder andere, woningen neergelegd. Voor zover die regeling van toepassing is op het voorliggende bestemmingsplan, luidt deze als volgt:

1. een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg;
2. de toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde onder 1.;
3. de toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen als bedoeld onder 1.

Aan het bepaalde onder 2. en 3. in samenhang met 1. wordt met dit bestemmingsplan voldaan (zie paragrafen 3.1.1 tot en met 3.1.10 van deze toelichting).

2.3.2.4 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 van dit bestemmingsplan is weliswaar niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, maar bevindt zich wel binnen een relatief zeer beperkte afstand (namelijk binnen een straal van 1500 meter) van een grondwaterbeschermingsgebied.

Op basis van het genoemde artikel uit de provinciale verordening is het, in dat gebied, onder andere niet toegestaan een inrichting op te richten voor het opslaan, bewerken, verwerken of verwijderen van afval.

Vanwege de ligging direct nabij het grondwaterbeschermingsgebied is er voor dit bestemmingsplan gekozen voor een verbod om een inrichting op te richten voor het opslaan, bewerken, verwerken of verwijderen van afval.

Het plangebied ligt geheel in de boringsvrije zones Roerdalslenk II en Roerdalslenk III. Een deel van de percelen is tevens gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied (freatisch). In de regels van dit bestemmingsplan zijn de beschermingsregels van de OvL2014 voor deze milieubeschermingsgebieden overgenomen (zie verder paragraaf 4.2.4 van deze toelichting).



2.4 Beleidskader Waterschap Limburg

2.4.1 Waterbeheerplan (Limburg) 2016 – 2021

2.4.1.1 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.

2.4.1.2 Toepassing op het bestemmingsplan

Het waterbeheerplan is niet van toepassing op het plandeelgebied omdat de te verbeteren dijken buiten het plangebied liggen.



HOOFDSTUK III INVENTARISATIE EN ONDERZOEK

Inventarisatie en onderzoek

3.1 Inventarisatie

3.1.1 Inleiding

Op 18 december 2014 is de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving 2014 -2024 voor de regio Midden-Limburg door de gemeenteraad vastgesteld. Deze structuurvisie omvat de opdracht om het aantal woningbouwplannen terug te brengen, zodat het aantal woningen dat tussen 2014 en 2024 in de gemeente Maasgouw gerealiseerd zou kunnen worden op 430 zou uitkomen.

Uitgaande van een planvoorraad van ongeveer 1100 woningen betekende dit dat keuzes gemaakt moesten worden welke woningen het meest passend zouden zijn binnen de kaders van de structuurvisie.

In september 2015 is hiertoe het Beleid uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2015 vastgesteld. In september 2015 is hiertoe het Beleid uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2015 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Dit uitvoeringsbeleid is in 2017 geactualiseerd en op 18 januari 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Maasgouw.

Onderstaand is aangegeven op welke wijze tot het meest gewenste resultaat is gekomen. Deze uitwerking is afkomstig uit het Uitvoeringsbeleid 2015 en verder verfijnd in het Uitvoeringsbeleid 2018. Hieruit moet blijken of al dan niet in combinatie met de mogelijke ruimte die regionaal en provinciaal geboden is, ruimte is voor het toevoegen van nieuwe woningbouwinitiatieven.

In het uitvoeringsbeleid is bepaald hoe we omgaan met de in 2018 aanwezige woningbouwplannen. Deze zijn toen op basis van criteria uit de structuurvisie ingedeeld in een viertal categorieën:

- ja;

- ja, mits;
- nee, tenzij;
- nee.

Dit betreft een volkshuisvestelijke afweging, waarin overigens ook ruimtelijke criteria zijn meegenomen.

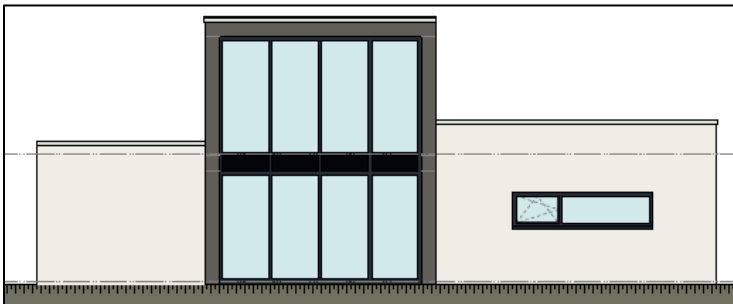
Afhankelijk van de status van het plan zijn vervolgens planeigenaren in de gelegenheid gesteld hun plan alsnog te realiseren of gereed te maken voor realisatie.

Per plan is in het bijgevoegde uitvoeringsbeleid de uitkomst met een motivering geduid (zie Bijlage 1 van deze toelichting). 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 gemeenteraad heeft hiervan in 2015 en 2016 al kennis genomen, door toezending van het principebesluit door het college.

3.1.2 Beegden

3.1.2.1 Bosstraat 12a

Voor het perceel Bosstraat 12a heeft de gemeente in het bestemmingsplan “Reparatieplan” een mogelijkheid opgenomen voor de bouw van 1 woning. Voor de woning is inmiddels een omgevingsvergunning aangevraagd.



De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een ‘ja, mits’-bouwplan. De initiatiefnemer dient binnen 26 weken te starten met de bouw van de woning. Indien de initiatiefnemer niet binnen die termijn start met de bouw van de woning, zal overgegaan worden tot het wegnemen van de bouwmogelijkheid.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming “Wonen - Met bouwmogelijkheid”.

Dit plan zorgt voor een toename van 1 woning.

3.1.2.2 Dorpstraat 29

Voor het perceel Dorpstraat 29 heeft de gemeente in het bestemmingsplan “Reparatieplan” een mogelijkheid opgenomen voor de bouw van 1 woning. Voor de woning is inmiddels een omgevingsvergunning aangevraagd.



De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een ‘ja, mits’-bouwplan. De initiatiefnemer dient binnen 26 weken te starten met de bouw van de woning.

Indien de initiatiefnemer niet binnen die termijn start met de bouw van de woning, zal overgegaan worden tot het wegnemen van de bouwmogelijkheid.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming ‘Wonen - Met bouwmogelijkheid’.

Dit plan zorgt voor een toename van 1 woning.

3.1.2.3 Dorpstraat 31-33

Voor het perceel Dorpstraat 31-33 heeft de gemeente in het bestemmingsplan “Reparatieplan” een mogelijkheid opgenomen voor de bouw van 1 woning. Voor de woning is inmiddels een omgevingsvergunning aangevraagd.



De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'ja, mits'-bouwplan. De initiatiefnemer dient binnen 26 weken te starten met de bouw van de woning.

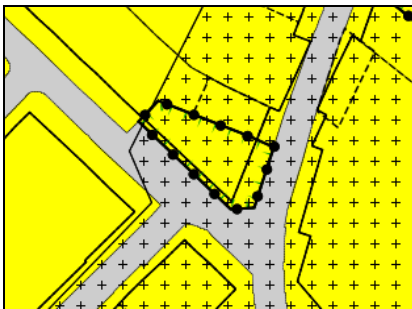
Indien de initiatiefnemer niet binnen die termijn start met de bouw van de woning, zal overgegaan worden tot het wegnemen van de bouwmogelijkheid.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming 'Wonen - Met bouwmogelijkheid'.

Dit plan zorgt voor een toename van 1 woning.

3.1.2.4 Eindstraat 9

Op het perceel aan de Eindstraat 9 is op de hoek van het perceel in het bestemmingsplan "Beegden" een bouwmogelijkheid opgenomen voor 1 woning.



De eigenaar van het perceel heeft geen initiatief getoond voor de realisatie van de desbetreffende woning.

De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'nee'-bouwplan.

De bouwmogelijkheid wordt in dit bestemmingsplan dan ook verwijderd.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming “Tuin”.

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 1 woning.

3.1.2.5 Krijtenberg

In 2006 is gestart met het woningbouwproject “Krijtenberg”. Het project omvatte de realisatie van 86 woningen en de restauratie en verbouwing van de bestaande hoeve “Huis ter Beegden”. Ruim 40 woningen zijn intussen gerealiseerd. Van de nog te bouwen woningen zijn er circa 25 geprojecteerd in het woongebied “Krijtenberg”, 15 woningen zullen in de vorm van levensloopbestendige appartementen naast de oude hoeve aan de Heerstraat worden gerealiseerd. De oude hoeve zelf wordt omgevormd tot een intramurale zorgvoorziening: de wooneenheden die daarin worden gerealiseerd, tellen daarom niet mee in de planvoorraad. Voor deze deelontwikkeling is een apart bestemmingsplan in procedure gebracht.



3.1.2.6 Ruimte voor Ruimte-project “De Tes”

In 2009 is gestart met het Ruimte voor Ruimte-project “Bosstraat Beegden”. Inmiddels is een deel van het plan gerealiseerd en is het project herbenaemd als “De Tes”. Het project bevatte in eerste instantie de realisatie van 23 Ruimte voor Ruimte-woningen. Door kavelsamenvoeging is thans het totaal 21 woningen.

In de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving is bepaald dat de Ruimte voor Ruimte-woningen geen onderdeel uitmaken van deze planvoorraad. De realisatie van Ruimte voor Ruimte-woningen blijft dus met de Structuurvisie Wonen mogelijk, omdat het plannen betreft die onderdeel uitmaken van de bestaande woningvoorraad en ook in het buitengebied kleinere nieuwe plannen mogelijk worden geacht.

3.1.2.7 Veldstraat 3

Voor het perceel Veldstraat 3 heeft de gemeente in het bestemmingsplan “Beegden” een mogelijkheid opgenomen voor de bouw van 1 woning. Voor deze woning is inmiddels een omgevingsvergunning verleend.



De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een ‘ja, mits’-bouwplan.

Op basis van artikel 7 van de koopovereenkomst d.d. 20 juli 2004 dient dit perceel, kadastraal bekend gemeente Beegden, sectie B nummer 1536, buiten dit bestemmingsplan gelaten te worden. Immers, de gemeente heeft in deze overeenkomst geen termijn opgenomen waarbinnen tot realisatie van een woning op het desbetreffende perceel dient te worden gekomen. Het perceel wordt, conform de koopovereenkomst, niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

3.1.3 Heel

3.1.3.1 Bernhardstraat 14

Op het perceel aan de Bernhardstraat 14 is op de hoek van het perceel in het bestemmingsplan “Heel – Panheel” een bouwmogelijkheid opgenomen voor 1 woning.



De eigenaar van het perceel heeft geen initiatief getoond voor de realisatie van de desbetreffende woning. De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'nee'-bouwplan. De bouwmogelijkheid wordt in dit bestemmingsplan dan ook verwijderd.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Wonen - Zonder bouwmogelijkheid".

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 1 woning.

3.1.3.2 Bongerdpad 17-19

Op het perceel Bongerdpad 17-19 is een bouwmogelijkheid opgenomen voor twee woningen in het bestemmingsplan "Heel – Panheel". Voor het perceel met deze bouwmogelijkheden is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van één woning.



De eigenaar van het perceel van de tweede woning heeft geen initiatief getoond voor de realisatie van de desbetreffende woning. Door de situering van de vergunde woning op het perceel is het bovendien niet langer mogelijk om op het perceel nog een tweede woning te realiseren.

Deze woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'nee'-bouwplan. De bouwmogelijkheid wordt in dit bestemmingsplan dan ook verwijderd.

De vergunde woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'ja, mits'-bouwplan. De initiatiefnemer dient binnen 26 weken te starten met de bouw van de woning. Indien de initiatiefnemer niet binnen die termijn start met de bouw van de woning, zal overgegaan worden tot het wegnemen van de bouwmogelijkheid.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Wonen - Met bouwmogelijkheid".

Het realiseren van deze woning zorgt voor een toename van 1 woning.

3.1.3.3 Catualiumplein

Aan beide zijde van het Catualiumstraatje is ruimte gereserveerd voor de realisatie van in totaal 8 woningen. Het project maakte destijds deel uit van het “Centrumplan Heel”.



Hoewel er in het verleden verschillende plannen zijn geweest voor de exacte invulling van het straatje, zijn deze plannen niet tot realisatie gekomen. De gemeente heeft als eigenaar van het perceel besloten af te zien van nieuwe pogingen om tot ontwikkeling van de locatie te komen.

De woningen zijn in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een ‘nee’-bouwplan. De bouwmogelijkheden worden in dit bestemmingsplan dan ook verwijderd.

De percelen worden voorzien van de bestemming “Groen”.

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 8 woningen.

3.1.3.4 Chateau Heel

In 2015 is gestart met het project “Chateau Heel”. Het project bevatte de sloop van een deel van het kloostergebouw en de realisatie van om en nabij 40 woningen in de overgebleven gebouwen.

Van het opbouwen van het complex is het tot op heden echter nog niet gekomen.



Ondanks dat dit plan in het eerdere beleid als 'nee'-bouwplan is aangeduid vanwege een 'zacht' plan, kent het plan een lange voorgeschiedenis. Begin 2015 is gestart met een proces om de haalbaarheid van invullingen van deze locatie nader te gaan onderzoeken. Dit heeft uiteindelijk eind augustus 2017 geleid tot een principeverzoek, waarop het college in november 2017 positief heeft beslist. Een bestemmingsplanherziening om tot realisatie van maximaal 30 woningen te komen is inmiddels in voorbereiding.

Het bijstellen van dit plan zorgt voor een toename van 30 woningen.

3.1.3.5 De Sleye

Op de locatie, waar in een eerder stadium de oude basisschool is gesloopt, is ruimte gereserveerd voor de realisatie van in totaal 10 woningen. Het project maakte destijds deel uit van het "Centrumplan Heel".



Een eerder ontwikkeld plan is niet doorgegaan. Gemeente Maasgouw is eigenaar van het perceel. Om de financiële pijn van het schrappen niet alleen bij de burger neer te leggen, maar ook zelf verantwoordelijkheid te nemen voor het afbouwen van de planvoorraad, is deze locatie in het



uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'nee'-bouwplan. De bouwmogelijkheden worden in dit bestemmingsplan dan ook verwijderd.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Groen".

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 10 woningen.

3.1.3.6 Heerbaan - Doormanweg

Het perceel Heerbaan-Doormanweg maakt onderdeel uit van een bebouwingscluster van in totaal vijf woningen.

Voor twee woningen aan de Doormanweg was een rechtstreekse bouwtitel opgenomen in het bestemmingsplan "Heel-Panheel". Deze twee woningen zijn vergund.

Voor drie woningen aan de Heerbaan was geen rechtstreekse bouwtitel opgenomen in het bestemmingsplan "Heel-Panheel". Voor de woning op de hoek Heerbaan-Doormanweg is een omgevingsvergunning verleend. Voor de twee resterende woningen aan de Heerbaan is een omgevingsvergunning aangevraagd.

Deze drie woningen zijn in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'ja, mits'-bouwplan.

De initiatiefnemers dienen binnen 26 weken te starten met de bouw van de woningen. Indien de initiatiefnemers niet binnen die termijn starten met de bouw van de woningen, zal overgegaan worden tot het wegnemen van de bouwmogelijkheid.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Wonen – Met Bouwmogelijkheid".

De hoek Heerbaan – Doormanweg is in het uitvoeringsbeleid opgenomen onder "Heerbaan / Doormanweg" voor 2 woningen en onder "Heerbaan 22 – 26" voor 3 woningen.

Dit plan zorgt voor een toename van 3 woningen.



3.1.3.7 Heerbaan 0-1

Voor het perceel Heerbaan 0-1 heeft de gemeente in het bestemmingsplan “Heel – Panheel” een mogelijkheid opgenomen voor de bouw van 1 woning.

Inmiddels is voor deze woning een omgevingsvergunning aangevraagd.



De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'ja, mits'-bouwplan. De initiatiefnemer dient binnen 26 weken te starten met de bouw van de woning.

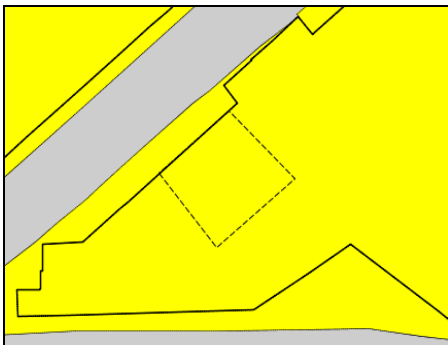
Indien de initiatiefnemer niet binnen die termijn start met de bouw van de woning, zal overgegaan worden tot het wegnemen van de bouwmogelijkheid.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Wonen - Met bouwmogelijkheid".

Dit plan zorgt voor een toename van 1 woning.

3.1.3.8 Heerbaan tussen 1 en 3

Op het perceel gelegen tussen Heerbaan 1 en 3 is in het bestemmingsplan "Heel – Panheel" een bouwmogelijkheid opgenomen voor 1 woning.



De eigenaar van het perceel heeft geen initiatief getoond voor de realisatie van de desbetreffende woning.

De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'nee'-bouwplan. De bouwmogelijkheid wordt in dit bestemmingsplan dan ook verwijderd.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Wonen - Zonder bouwmogelijkheid".

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 1 woning.

3.1.3.9 Meester Delhoofenstraat

Op de locatie aan de Meester Delhoofenstraat, waar in een eerder stadium een wooncomplex gesloopt is, is ruimte gereserveerd voor de realisatie van in totaal 15 woningen. Het project maakte destijds deel uit van het “Centrumplan Heel”.

Tot op heden zijn er nooit concrete plannen gemaakt voor de invulling van het terrein. Ook de huidige eigenaar van het perceel heeft geen initiatief getoond voor de realisatie van de desbetreffende woningen. De eigenaar van het terrein beschikt sinds 2006 over een vergund bouwplan, maar dit is tot op heden niet uitgevoerd.

De afgelopen jaren heeft de eigenaar herhaaldelijk – zowel schriftelijk als mondeling - aangegeven dat hij het vergunde bouwplan niet meer zal realiseren.

Aan de verplichting om vóór 15 januari 2018 een vergunning aan te vragen voor een nieuw bouwplan teneinde de bouwrechten te behouden, heeft de eigenaar geen gehoor gegeven. Inmiddels is de omgevingsvergunning ingetrokken.



De woningen zijn in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een ‘nee’-bouwplan. De bouwmogelijkheden worden in dit bestemmingsplan dan ook verwijderd.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming “Wonen – Zonder bouwmogelijkheid”.

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 15 woningen.

3.1.3.10 Rector Driessenstraat

Op de locatie, waar in een eerder stadium de oude boerderij gesloopt is, is ruimte gereserveerd voor de realisatie van in totaal 9 woningen. Het project maakte destijds deel uit van het “Centrumplan Heel”.



Tot op heden zijn er nooit concrete plannen gemaakt voor de invulling van het terrein. De gemeente heeft als eigenaar van het perceel besloten af te zien van nieuwe pogingen om tot ontwikkeling van de locatie te komen. De woningen zijn in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een ‘nee’-bouwplan. De bouw mogelijkheden worden in dit bestemmingsplan dan ook verwijderd.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming “Groen”.

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 9 woningen.

3.1.3.11 Reutsdael

In 2011 is gestart met het woningbouwproject “Reutsdael”. Het originele plan bestond uit de realisatie van 21 vrije kavels.



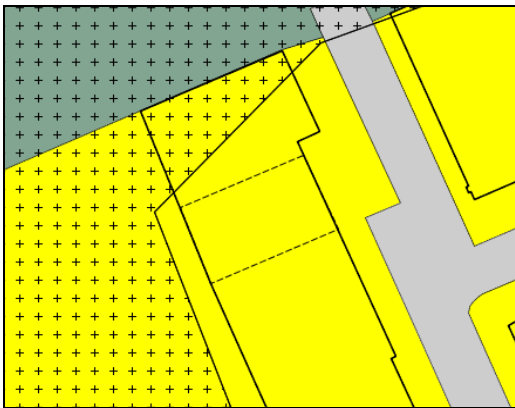
Inmiddels zijn er 5 woningen gerealiseerd en zijn er 7 van de overige kavels in ontwikkeling. Deze bevinden zich allemaal in het middengebied. Deze bouw kavels, voor zover nog niet gerealiseerd, blijven gehandhaafd. De gerealiseerde woningen worden bestemd als “Wonen”.

De nog niet bebouwde kavels worden voorzien van de bestemming “Woongebied – Reutsdael”. De 9 losse kavels aan de Sportparklaan komen te vervallen. De bouw mogelijkheid op deze kavels wordt dus wegbestemd. Deze percelen worden voorzien van de bestemming “Groen”.

Het handhaven van dit plan zorgt voor een toename van 12 woningen. Het schrappen van de kavels aan de Sportparklaan zorgt voor een afname van 9 woningen.

3.1.3.12 Rozenberglaan 7c

Op het perceel Rozenberglaan 7c is een bouw mogelijkheid opgenomen voor 1 extra woning.



De eigenaar van het perceel heeft geen initiatief getoond voor de realisatie van de desbetreffende woning.

De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een ‘nee’-bouwplan. De bouw mogelijkheid wordt in dit bestemmingsplan dan ook verwijderd.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming “Wonen - Zonder bouw mogelijkheid”.

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 1 woning.

3.1.3.13 Sleydal

In 1993 is al gestart met het project “Sleydal”. Inmiddels is een groot deel van het project gerealiseerd. De nu geldende bestemmingsplannen laten de bouw van 32 woningen toe (bestemmingsplan Heel Panheel: 30 woningen; bestemmingsplan Reparatieplan: 2 woningen). In de gesloten overeenkomst met de betrokken partijen is bepaald dat voor het project nog eens 17 extra woningen gerealiseerd mogen worden. Deze extra woningen worden in dit bestemmingsplan alsnog mogelijk gemaakt.



De percelen worden voorzien van de bestemming “Woongebied – Sleydal”. De percelen waarop de woningen al zijn gerealiseerd hebben de bestemming “Wonen” gekregen.

In de brief van Sleydal B.V. d.d. 12 maart 2018 (ontvangen d.d. 14 maart 2018 met kenmerk van gemeentewege IN/47453) is onder meer opgenomen (met onderlijning door Sleydal B.V.):
“Wij willen, ervan uitgaande dat dit de aantallen van Sleydal fase 5 zijn, deze parkeren tot na 2023”.

In de brief van gemeentewege d.d. 28 maart 2018 (verzonden d.d. 29 maart 2018, kenmerk UIT/53565) aan Sleydal B.V. is onder meer opgenomen:
“In 1993 is al gestart met het project Sleydal, waarvan inmiddels een groot deel is gerealiseerd. Het thans vigerende bestemmingsplan ‘Heel – Panheel’ (vastgesteld d.d. 19 maart 2015) laat de bouw van 30 woningen binnen de bestemming ‘Woongebied - Sleydal’ toe. Op grond van het in de gesloten overeenkomst d.d. 3 juni 2003 opgenomen verkavelingsplan dienen binnen het plangebied van voornoemde bestemming ‘Woongebied - Sleydal’ 47 woningen planologisch gereguleerd te worden. De voor het project nog eens 17 extra benodigde woningen worden in het bestemmingsplan

'Afbouw planvoorraad woningbouw 2018' alsnog mogelijk gemaakt, een en ander zoals nader omschreven in onze brief d.d. 22 januari 2018 (verzonden d.d. 26 januari 2018; kenmerk 52974). U heeft aangegeven dat dit aantal van 17 woningen voldoende is voor de afbouw van het desbetreffende plangebied van voornoemde bestemming 'Woongebied - Sleydal'.

In laatstgenoemd bestemmingsplan wordt voor alle 47 woningbouwtitels, gelegen binnen het plangebied van voornoemde bestemming 'Woongebied - Sleydal', de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

Burgemeester en wethouders kunnen het aantal wooneenheden, zoals genoemd in lid <...>, aanhef en onder a., verwijderen dan wel naar beneden bijstellen, met dien verstande dat deze wijziging uitsluitend mag plaatsvinden, indien:

- a. voor het desbetreffende perceel / de desbetreffende percelen op 1 januari 2024 geen omgevingsvergunningaanvraag is ingediend voor het bouwen / oprichten van een woning, of;*
- b. voor het desbetreffende perceel / de desbetreffende percelen op 1 januari 2024 geen woning is gebouwd / opgericht dan wel op dat moment in aanbouw is / in oprichting is.*

Van de overige 19 in de overeenkomst d.d. 3 juni 2003 nog planologisch te verankeren en door u te bouwen woningen in fase 5 van het project Sleydal is door u gesteld dat eerst na 2023 gezien wordt op welke wijze hier al dan geen invulling aan gegeven wordt."

Het handhaven van dit plan in zijn huidige vorm zorgt voor een toename van 17 woningen.

3.1.3.14 St. Anna

In 2012 is gestart met het woningbouwproject "St. Anna". Het project bevatte de realisatie van 85 woningen. Hiervan zijn inmiddels 26 woningen gerealiseerd en 20 woningen in aanbouw, in het noordelijke deel van het plangebied. De overige woningen moeten echter nog gerealiseerd worden.



In overleg met de betrokken partijen binnen het projectgebied wordt het plan aangepast om het aantal nog te realiseren woningen in het gebied zo minimaal mogelijk te houden.

3.1.4 Linne

3.1.4.1 Borgshof 26

Op het perceel Borgshof 26 is in het bestemmingsplan “Linne” een bouwmogelijkheid opgenomen voor 1 woning.

Voor de bouw van de woning is inmiddels een omgevingsvergunning verleend en er is inmiddels gestart met de bouw van de woning.



De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een ‘ja, mits’-bouwplan.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming “Wonen - Met bouwmogelijkheid”.

Dit plan zorgt voor een toename van 1 woning.

3.1.4.2 Breeweg 11a

Op het perceel Breeweg 11a is in het bestemmingsplan “Linne” een bouwmogelijkheid opgenomen voor 1 woning.



De eigenaar van het perceel heeft geen initiatief getoond voor de realisatie van de desbetreffende woning.

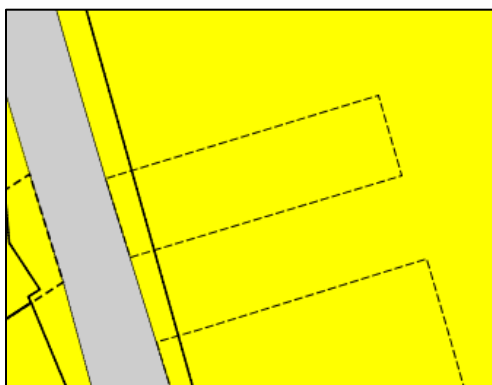
De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'nee'-bouwplan. De bouwmogelijkheid wordt in dit bestemmingsplan dan ook verwijderd.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Wonen - Zonder bouwmogelijkheid".

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 1 woning.

3.1.4.3 Breeweg 14a

Op het perceel Breeweg 14a is in het bestemmingsplan "Linne" een bouwmogelijkheid opgenomen voor 1 woning.



De eigenaar van het perceel heeft geen initiatief getoond voor de realisatie van de desbetreffende woning.

De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'nee'-bouwplan. De bouwmogelijkheid wordt in dit bestemmingsplan dan ook verwijderd.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Wonen - Zonder bouwmogelijkheid".

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 1 woning.

3.1.4.4 Breeweg 16a

Voor het perceel tussen Breeweg 16a heeft de gemeente in het bestemmingsplan "Linne" een mogelijkheid opgenomen voor de bouw van 1 woning.



Deze bouwmogelijkheid is inmiddels benut. De woning is gerealiseerd.

De woning wordt bestemd als "Wonen".

De realisatie van deze woning zorgt voor een toename van 1 woning.

3.1.4.5 Grotestraat 25

Voor de Grotestraat 25 is door de gemeente principemedewerking toegezegd voor de realisatie van twee appartementen. De realisatie van deze twee appartementen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er is dus sprake van een zogenaamd 'zacht plan'.

Omdat het een 'zacht plan' betreft, is de woning niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

Voor de realisatie van de twee appartementen is een omgevingsvergunning aangevraagd.

Dit plan zorgt voor een toename van 1 woning.

3.1.4.6 Grotestraat 30

Voor de Grotestraat 30 heeft de gemeente in een eerder stadium woningbouwcontingenten gereserveerd voor de realisatie van 8 woningen. De realisatie van deze woningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er is dus sprake van een 'zacht plan'.

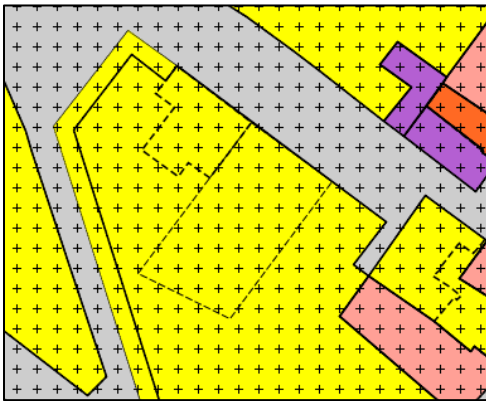
Initiatiefnemer heeft geen acties ondernomen om de woning alsnog planologisch mogelijk te maken. Het bouwplan voor deze 8 woningen is in het uitvoeringsbeleid daarom aangemerkt als een 'nee'-bouwplan.

Aangezien het geldende bestemmingsplan geen bouwmogelijkheid voor deze 8 woningen bevat, wordt het bouwplan niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het schrappen van dit bouwplan zorgt voor een afname van 8 woningen.

3.1.4.7 Kerkstraat tussen 9 en 11

Op het perceel tussen Kerkstraat 9 en 11 is in het bestemmingsplan "Linne" een bouwmogelijkheid opgenomen voor 1 woning.



De eigenaar van het perceel heeft geen initiatief getoond voor de realisatie van de desbetreffende woning.

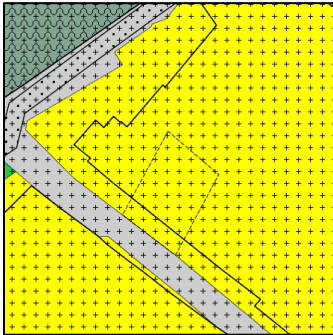
De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'nee'-bouwplan. De bouwmogelijkheid wordt in dit bestemmingsplan dan ook verwijderd.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Wonen - Zonder bouwmogelijkheid".

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 1 woning.

3.1.4.8 Keulstraat 2

Op het perceel Keulstraat 2 is in het bestemmingsplan “Linne” een bouwmogelijkheid opgenomen voor 1 woning.



De eigenaar van het perceel heeft geen initiatief getoond voor de realisatie van de desbetreffende woning.

De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een ‘nee’-bouwplan. De bouwmogelijkheid wordt in dit bestemmingsplan dan ook verwijderd.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming “Wonen - Zonder bouwmogelijkheid”.

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 1 woning.

3.1.4.9 Kloosterhof / Maasoever

Voor het gebied Kloosterhof / Maasoever heeft de gemeente in een eerder stadium een principemedewerking toegezegd voor de realisatie van 18 woningen.

De realisatie van deze woningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er is dus sprake van een zogenaamd ‘zacht plan’.

Tot op heden is er geen voortgang met de betrokken initiatiefnemers geboekt binnen de gestelde termijn van de intentieovereenkomst. Het bouwplan voor deze 18 woningen is in het uitvoeringsbeleid daarom aangemerkt als een ‘nee’-bouwplan.

Aangezien het geldende bestemmingsplan geen bouwmogelijkheid voor deze 18 woningen bevat, wordt het project niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 18 woningen.

3.1.4.10 Linne Zuidoost

Het bestemmingsplan “Linne Zuidoost” (NL.IMRO.1641.BPL004) en het exploitatieplan “Linne Zuidoost” zijn op 28 oktober 2010 vastgesteld en op 21 januari 2011 onherroepelijk in werking getreden.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woonwijk van maximaal 238 woningen met bijbehorende openbare ruimte. Zoals bekend, is op dit moment slechts een beperkt gedeelte van de (woon)wijk gerealiseerd. De vervangende sportveldaccommodatie is gerealiseerd. Voorts zijn 14 woningen gebouwd, gelegen aan de Sportveldstraat te Linne. Bij de ontwikkeling van de reeds gebouwde 14 woningen is van de oorspronkelijk verkaveling afgeweken: de woningen zijn een kwartslag gedraaid.

In het bestemmingsplan is nog steeds een plancapaciteit van 238 woningen opgenomen. De 14 reeds gebouwde woningen zijn opgenomen in het bestemmingsplan “Linne” dat op 18 december 2014 is vastgesteld door de raad (NL.IMRO.1641.BPL027); de plancapaciteit voor “Linne Zuidoost” is daardoor evenwel niet met 14 woningen verminderd.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 18 februari 2016 de 1e herziening van het exploitatieplan “Linne Zuidoost” (NL.IMRO.1641.BPL004-EPVG) vastgesteld. Het exploitatieplan Linne Zuidoost is gekoppeld aan onder meer het bestemmingsplan “Linne Zuidoost”.

3.1.4.11 Majoor Huthstraat

In 2011 heeft de gemeente een plan gemaakt om op de woonwagenlocatie van de Majoor Huthstraat een tweetal woningen te realiseren. Tot op heden heeft het niet geleid tot realisatie van de desbetreffende woningen.



De woningen zijn in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'nee'-bouwplan. De bouwmogelijkheid wordt in dit bestemmingsplan dan ook verwijderd.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Groen".

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 1 woning.

3.1.4.12 Molenweg 13

Op het perceel Molenweg 13 is in het bestemmingsplan "Linne" een bouwmogelijkheid opgenomen voor 1 woning.



De eigenaar van het perceel heeft geen initiatief getoond voor de realisatie van de desbetreffende woning.

De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'nee'-bouwplan. De bouwmogelijkheid wordt in dit bestemmingsplan dan ook verwijderd.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Wonen - Zonder bouwmogelijkheid".

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 1 woning.

3.1.4.13 Montforterweg 4a

Op het perceel Montforterweg 4a is in het bestemmingsplan "Linne" een bouwmogelijkheid opgenomen voor 2 woningen.



De eigenaren van het perceel hebben geen initiatief getoond voor de realisatie van de desbetreffende 2 woningen. De twee woningen zijn in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'nee'-bouwplan. De bouwmogelijkheid wordt in dit bestemmingsplan dan ook verwijderd.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Wonen - Zonder Bouwmogelijkheid".

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 2 woningen.

3.1.4.14 Montforterweg 27

Voor het perceel Montforterweg 27 heeft de gemeente in het bestemmingsplan "Linne" een mogelijkheid opgenomen voor de bouw van 1 woning.



Deze bouwmogelijkheid is inmiddels benut. De woning is gerealiseerd. De woning wordt bestemd als "Wonen".

De realisatie van deze woning zorgt voor een toename van 1 woning.

3.1.4.15 Nieuwe Markt 4

Voor het perceel Nieuwe Markt 4 heeft de gemeente in het bestemmingsplan “Linne” een mogelijkheid opgenomen voor de bouw van 1 woning. Voor deze woning is inmiddels een omgevingsvergunning verleend.



De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een ‘ja, mits’-bouwplan. De initiatiefnemer dient binnen 26 weken te starten met de bouw van de woning. Indien de initiatiefnemer niet binnen die termijn start met de bouw van de woning, zal overgegaan worden tot het wegnemen van de bouwmogelijkheid.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming “Wonen - Met bouwmogelijkheid”.

Dit plan zorgt voor een toename van 1 woning.

3.1.4.16 Nieuwe Mergelweg 20

Voor het perceel Nieuwe mergelweg 20 heeft de gemeente in het bestemmingsplan “Linne” een mogelijkheid opgenomen voor de bouw van 1 woning. Voor de woning is inmiddels een omgevingsvergunning aangevraagd.



De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'ja, mits'-bouwplan. De initiatiefnemer dient binnen 26 weken te starten met de bouw van de woning. Indien de initiatiefnemer niet binnen die termijn start met de bouw van de woning, zal overgegaan worden tot het wegnemen van de bouwmogelijkheid.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Wonen - Met bouwmogelijkheid".

Dit plan zorgt voor een toename van 1 woning.

3.1.4.17 Processieweg 1

Op het perceel Processieweg 1 is in het bestemmingsplan "Linne" een bouwmogelijkheid opgenomen voor 1 woning.



De eigenaar van het perceel heeft geen initiatief getoond voor de realisatie van de desbetreffende woning.

De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'nee'-bouwplan. De bouwmogelijkheid wordt in dit bestemmingsplan dan ook verwijderd.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Wonen - Zonder bouwmogelijkheid".

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 1 woning.

3.1.4.18 Processieweg 9

Op het perceel Processieweg 9 is in het bestemmingsplan "Linne" een bouwmogelijkheid opgenomen voor 1 woning.



De eigenaar van het perceel heeft geen initiatief getoond voor de realisatie van de desbetreffende woning.

De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'nee'-bouwplan. De bouwmogelijkheid wordt in dit bestemmingsplan dan ook verwijderd.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Tuin".

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 1 woning.

3.1.4.19 Ruimte voor Ruimte Mergelweg

In 2010 is gestart met het Ruimte voor Ruimte-project "Zuidrand Linne". Het project bevatte in eerste instantie, samen met het gebied aan de Ossenberweg, de realisatie van 20 woningen.

Het waren 16 Ruimte-voor-Ruimte-woningen en 4 kavels voor een andere projectontwikkelaar, als vergoeding voor het inbrengen van zijn eigendom. De aantallen voor Ruimte-voor-Ruimte in Linne zijn:



- locatie Mergelweg: 10 woningen;
- locatie Ossenbergweg: 12 woningen.

In de structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving is bepaald dat de Ruimte voor Ruimte-woningen geen onderdeel uit maken van deze planvoorraad. De realisatie van Ruimte voor Ruimte-woningen blijft dus met de Structuurvisie mogelijk, omdat het plannen betreft die onderdeel uitmaken van de bestaande woningvoorraad en ook in het buitengebied kleinere nieuwe plannen mogelijk worden geacht.

Met de provincie worden daarom nadere afspraken gemaakt met betrekking tot de realisatie van de resterende taakstelling Ruimte voor Ruimte-woningen.

3.1.4.20 Ruimte voor Ruimte Ossenbergweg

In 2010 is gestart met het Ruimte voor Ruimte-project “Zuidrand Linne”. Het project bevatte in eerste instantie, samen met het gebied aan de Mergelweg, de realisatie van 20 woningen.

Het waren 16 Ruimte-voor-Ruimte-woningen en 4 kavels voor een andere projectontwikkelaar, als vergoeding voor het inbrengen van zijn eigendom. De aantallen voor Ruimte-voor-Ruimte in Linne zijn:

- locatie Mergelweg: 10 woningen;
- locatie Ossenbergweg: 12 woningen.

In de structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving is bepaald dat de Ruimte voor Ruimte-woningen geen onderdeel uitmaken van deze planvoorraad. De realisatie van Ruimte voor Ruimte-woningen blijft dus met de Structuurvisie mogelijk, omdat het plannen betreft die onderdeel uitmaken van de bestaande woningvoorraad en ook in het buitengebied kleinere nieuwe plannen mogelijk worden geacht.

Met de provincie worden daarom nadere afspraken gemaakt met betrekking tot de realisatie van de resterende taakstelling Ruimte voor Ruimte-woningen.

3.1.4.21 Veestraat 8

Op het perceel Veestraat 8 is een bouwmogelijkheid opgenomen voor 1 woning.



De eigenaar van het perceel heeft geen initiatief getoond voor de realisatie van de desbetreffende woning.

De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'nee'-bouwplan. De bouwmogelijkheid wordt in dit bestemmingsplan dan ook verwijderd.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Wonen - Zonder bouwmogelijkheid".

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 1 woning.

3.1.4.22 Visserstraat 40

Voor het perceel Visserstraat 40 heeft de gemeente in het bestemmingsplan "Linne" een mogelijkheid opgenomen voor de bouw van 1 woning. Voor deze woning is inmiddels een omgevingsvergunning verleend.



De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'ja, mits'-bouwplan. De initiatiefnemer dient binnen 26 weken te starten met de bouw van de woning. Indien de initiatiefnemer niet binnen

die termijn start met de bouw van de woning, zal overgegaan worden tot het wegnemen van de bouwmogelijkheid.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming “Wonen - Met bouwmogelijkheid”.

Dit plan zorgt voor een toename van 1 woning.

3.1.5 Maasbracht

3.1.5.1 Bosserhofsveld

In 2015 is gestart met het woningbouwproject “Bosserhofsveld”. Voor de inrichting van dit woningbouwplan zijn stedenbouwkundige studies gedaan waaruit een stedenbouwkundig plan is opgesteld dat de mogelijke inrichting van het woningbouwplan weergeeft. De stedenbouwkundige inrichting voorziet in de ontwikkeling van 48 woningen in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap-woningen en woonblokken in de vorm van bastions. Het overige deel van het plangebied bestaat uit openbare groenvoorzieningen waarin zich speelvoorzieningen, wadi's en wandelpaden bevinden.



De verkoop van de vrije kavels aan particuliere bouwers is in 2015 gestart. Voor deze vrije kavels zijn inmiddels diverse omgevingsvergunningen voor het bouwen van de woningen verleend. De bouw van de eerste 20 projectwoningen is in mei 2018 gestart.

In het project “Bosserhofsveld” zijn dus verschillende partijen betrokken. Het gehele project wordt binnen de planperiode geheel gerealiseerd. Het project “Bosserhofsveld” maakt daarom geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Het voorlopig resultaat is dat er binnen het gebied 48 woningen gerealiseerd worden. Het handhaven van dit plan zorgt voor een toename van 48 woningen. De woningen zijn inmiddels planologisch-juridisch verankerd.

3.1.5.2 Brede School Maasbracht – locatie Kruisweg

In 2015 is gestart met het project “Brede School Maasbracht”. In het gebied aan de Kruisweg zouden in het oorspronkelijke plan op termijn, naast een brede school, zorggerelateerde voorzieningen, zorgeenheden (32 zorgplaatsen), en (maximaal) 120 gestapelde woningen (appartementen) worden ontwikkeld.

Op de vrijkomende schoollocaties zijn nieuwe grondgebonden woningen voorzien. De ontwikkeling van het gebied aan de Kruisweg en de vrijkomende onderwijslocaties vormen een integraal onderdeel van de totale ontwikkeling. Verdeeld over de vrijkomende schoollocaties zullen in totaal 20 woningen worden gerealiseerd.



Op de locatie van de Kruisweg is inmiddels de nieuwe school gerealiseerd. Daarnaast is het terrein ingevuld met 30 appartementen en 32 zorgwoningen.

De resterende bouwmogelijkheden worden niet verder benut. Het gebied wordt overeenkomstig het huidige gebruik bestemd.

3.1.5.3 Brede School Maasbracht – locatie Brachterbeek

In 2015 is gestart met het project “Brede School Maasbracht”. In het gebied aan de Kruisweg zouden in het oorspronkelijke plan op termijn, naast een brede school, zorggerelateerde voorzieningen, groepswoningen (32 zorgplaatsen), en (maximaal) 120 gestapelde woningen (appartementen) worden ontwikkeld.

Op de vrijkomende schoollocaties zijn nieuwe grondgebonden woningen voorzien. De ontwikkeling van het gebied aan de Kruisweg en de vrijkomende onderwijslocaties vormen een integraal onderdeel van de totale ontwikkeling. Verdeeld over de vrijkomende schoollocaties zullen in totaal 20 woningen worden gerealiseerd.



Inmiddels is de nieuwe school gerealiseerd, maar heeft er op de voormalige schoollocatie in Brachterbeek geen ontwikkeling meer plaats gevonden.

Het bouwplan voor deze woningen is in het uitvoeringsbeleid daarom aangemerkt als een 'nee'-bouwplan.

Het terrein van de voormalige school is in eigendom van de gemeente en inmiddels ingericht als parkeerterrein. De bestemming zal dus worden gewijzigd in de bestemming "Verkeer".

Het schappen van dit plan zorgt voor een afname van 4 woningen.

3.1.5.4 Brede School Maasbracht – locatie Europlein

Het nieuwe plan voor het Europlein heeft oorspronkelijk betrekking op de realisatie van een woonzorgvoorziening met maximaal 24 verzorgingswooneenheden, de realisatie van maximaal 20 grondgebonden woningen en de aanleg van een ontsluitingsweg en groenvoorzieningen aan het Europlein in Maasbracht. Ter plaatse waren voorheen twee basisscholen gevestigd, te weten de rooms-katholieke basisschool "De Tweesprong" en de openbare basisschool "Het Palet". De bebouwing van deze scholen is recentelijk gesloopt.



Het project is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een ‘ja, mits’-bouwplan. Voor het project is onlangs een bestemmingsplan vastgesteld.

In onderhavig bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die regelt dat burgemeester en wethouders de maatvoering “maximum aantal wooneenheden” kunnen verwijderen, dan wel naar beneden bijstellen, met dien verstande dat deze wijziging uitsluitend mag plaatsvinden indien:

- a. binnen 78 weken na inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen omgevingsvergunningaanvraag is ingediend voor het bouwen/oprichten van een woning; of
- b. 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.

Indien de initiatiefnemer niet binnen die termijn start met de bouw van de woningen, zal overgegaan worden tot het wegnemen van de bouwmogelijkheden.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming “Woongebied – Europlein”.

Dit plan zorgt voor een toename van 20 woningen.

3.1.5.5 Havenstraat 19

In 2015 is gestart met het project “Havenstraat 19”. Initiatiefnemer heeft het plan om de locatie aan de Havenstraat 19 in Maasbracht te herontwikkelen. De beoogde ontwikkeling ziet op het realiseren van horecagelegenheden op de begane grond en de realisatie van in totaal zes appartementen op de eerste, tweede en derde verdieping. Daarnaast worden er aan de achterkant van het perceel parkeerplaatsen en buitenbergingen gerealiseerd.



Het gehele project is inmiddels gerealiseerd.

Aangezien er voor dit plan ook een specifiek bestemmingsplan is opgesteld en de mogelijkheden uit dit plan al volledig benut zijn, wordt dit plan niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

Het handhaven van dit plan zorgt voor een toename van 6 woningen.

3.1.5.6 Havenstraat tussen 24-26

Voor het locatie aan de Havenstraat 24-26 heeft de gemeente in een eerder stadium een principemedewerking toegezegd voor de realisatie van tien appartementen.

De realisatie van deze appartementen past niet binnen het geldende bestemmingsplan “Maasbracht – Brachterbeek”. Er is dus sprake van een zogenaamd ‘zacht plan’.

De initiatiefnemer heeft inmiddels de eerste acties ondernomen om de appartementen alsnog planologisch mogelijk te maken.

De appartementen zijn in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een ‘ja, mits’-bouwplan.

Het plan wordt gehandhaafd omdat het verzoek medio 2016 kenbaar is gemaakt. Bovendien zijn met de initiatiefnemer onderhandelingen gevoerd op basis waarvan de panden zijn aangekocht.

Het plan sluit aan bij de gemeentelijke Structuurvisie en het wensbeeld voor de Haven in Maasbracht. Binnen twee jaar moet de bestemmingsplanprocedure worden afgerond. Vervolgens dient binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gestart te worden met de realisatie.

Dit plan zorgt wel voor een toename van 6 woningen.



3.1.5.7 Heuvelstraat 11

Voor de Heuvelstraat 11 heeft de gemeente in een eerder stadium een principemedewerking toegezegd voor de realisatie van een woning.

De realisatie van deze woning past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er is dus sprake van een zogenaamd 'zacht plan'.

De initiatiefnemer heeft, na de principemedewerking, geen acties ondernomen om de woning alsnog planologisch mogelijk te maken. Het bouwplan voor deze woning is in het uitvoeringsbeleid daarom aangemerkt als een 'nee'-bouwplan.

Aangezien het geldende bestemmingsplan geen bouwmogelijkheid voor deze woning bevat, wordt het project niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 1 woning.

3.1.5.8 Hofstraat

Voor de Hofstraat heeft de gemeente in een eerder stadium een principemedewerking toegezegd voor de realisatie van een vrijstaande woning en twee geschakelde seniorenwoningen.

De realisatie van deze woningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er is dus sprake van een zogenaamd 'zacht plan'.

De initiatiefnemer heeft, na de principemedewerking, geen acties ondernomen om de woningen alsnog planologisch mogelijk te maken. Het bouwplan voor deze woningen is in het uitvoeringsbeleid daarom aangemerkt als een 'nee'-bouwplan.

Aangezien het geldende bestemmingsplan geen bouwmogelijkheid voor deze 3 woningen bevat, wordt het project niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 3 woningen.

3.1.5.9 Hoofdstraat 6

Voor de Hoofdstraat 6 was een project gereserveerd van 20 woningen. De realisatie van deze woningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er is dus sprake van een zogenaamd 'zacht plan'.

De initiatiefnemer heeft geen acties ondernomen om de woningen alsnog planologisch mogelijk te maken. Het bouwplan voor deze woningen is in het uitvoeringsbeleid daarom aangemerkt als een 'nee'-bouwplan.



Aangezien het geldende bestemmingsplan geen bouwmogelijkheid voor deze 20 woningen bevat, wordt het project niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 20 woningen.

3.1.5.10 Kerkstraat 11

Voor het perceel Kerkstraat 11 heeft de gemeente in het bestemmingsplan “Maasbracht – Brachterbeek” een mogelijkheid opgenomen voor de bouw van 1 woning.



Deze bouwmogelijkheid is inmiddels benut. De woning is gerealiseerd. De woning wordt bestemd als “Wonen”.

De realisatie van deze woning zorgt voor een toename van 1 woning.

3.1.5.11 Kloosterstraat 5

Voor het perceel Kloosterstraat 5 heeft de gemeente in 2017 een omgevingsvergunning verleend voor de wijziging van de detailhandelsfunctie naar een woonfunctie.



Van deze vergunning is inmiddels gebruik gemaakt. De woning is gerealiseerd en wordt bestemd als “Dienstverlening” met functieaanduiding “Wonen”.

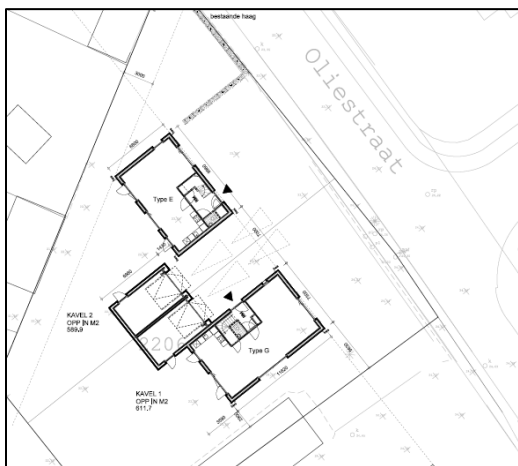
De realisatie van deze woning zorgt voor een toename van 1 woning.

3.1.5.12 Oliestraat – Hurks

Voor het perceel aan de Oliestraat heeft de gemeente in het bestemmingsplan “Maasbracht – Brachterbeek” een mogelijkheid opgenomen voor de bouw van 4 woningen.

De initiatiefnemer heeft op 8 december 2017 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van twee van de vier woningen.

Gezien de positionering van deze woningen wordt hiermee het volledige bouwkvael benut. De twee overige nog te bouwen woningen kunnen niet meer op het perceel gerealiseerd worden.



De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een ‘ja, mits’-bouwplan. De initiatiefnemer dient binnen 26 weken te starten met de bouw van de twee woningen.

Indien de initiatiefnemer niet binnen die termijn start met de bouw van de woningen, zal overgegaan worden tot het wegnemen van de resterende bouw mogelijkheden. De twee niet benutte bouw mogelijkheden worden geschrapt.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming “Wonen - Met bouw mogelijkheid”.

Dit plan zorgt voor een toename van 2 woningen.

3.1.5.13 Oranjelaan

Voor de oude woonwagenlocatie aan de Oranjelaan heeft de gemeente in een eerder stadium een plan opgesteld voor de realisatie van woningen.

De realisatie van deze woningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er is dus sprake van een zogenaamd ‘zacht plan’.



De gemeente heeft het plan geschrapt, omdat er geen concrete belangstelling was. Er is daarom ook geen concreet plan geweest, waardoor er aan deze locatie ook geen woningen gekoppeld waren.

Het bouwplan voor deze woningen is in het uitvoeringsbeleid daarom aangemerkt als een 'nee'-bouwplan.

Aangezien het geldende bestemmingsplan geen bouwmogelijkheid voor deze woningen bevat, wordt het project niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het schrappen van dit plan heeft geen invloed op het aantal woningen.

3.1.5.14 Stationsweg 1

Voor het perceel aan de Stationsweg 1 heeft de gemeente in een eerder stadium een principemedewerking toegezegd voor de realisatie van een woning.

De realisatie van deze woning past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er is dus sprake van een zogenaamd 'zacht plan'.

De initiatiefnemer heeft inmiddels de eerste acties ondernomen om de woning alsnog planologisch mogelijk te maken.

De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'ja, mits'-bouwplan. De initiatiefnemer dient binnen 8 weken te starten met het definitieve vergunningentraject.

Omdat het een 'zacht plan' betreft is de woning niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

Dit plan zorgt wel voor een toename van 1 woning.

3.1.5.15 Tergouwen 18

Voor het perceel aan de Tergouwen 18 heeft de gemeente in een eerder stadium een principemedewerking toegezegd voor de realisatie van acht woningen.

De realisatie van deze woningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er is dus sprake van een zogenaamd 'zacht plan'.

De initiatiefnemer heeft inmiddels de eerste acties ondernomen om de woning alsnog planologisch mogelijk te maken.

De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'ja, mits'-bouwplan. De initiatiefnemer dient binnen 8 weken te starten met het definitieve vergunningentraject.

Omdat het een 'zacht plan' betreft zijn de woningen niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

Dit plan zorgt wel voor een toename van 8 woningen.

3.1.5.16 Tipstraat 13

Voor het perceel Tipstraat 13 heeft de gemeente in 2017 een omgevingsvergunning verleend voor de wijziging van de horecafunctie van de bovenverdieping naar een woonfunctie.



De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'ja, mits'-bouwplan. De initiatiefnemer dient binnen 26 weken te starten met de bouw van de woning.

Indien de initiatiefnemer niet binnen die termijn start met de bouw van de woning, zal overgegaan worden tot het wegnemen van de bouwmogelijkheid.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Horeca" met functieaanduidingen "horeca van categorie 2" en "wonen".

De realisatie van deze woning zorgt voor een toename van 1 woning.

3.1.5.17 Uitbreiding Heuvelstraat

Voor de Heuvelstraat heeft de gemeente in een eerder stadium een principemedewerking toegezegd voor de realisatie van 10 bouwkavels.

De realisatie van deze woningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er is dus sprake van een zogenaamd 'zacht plan'.

De initiatiefnemer heeft, na de principemedewerking, geen acties ondernomen om de woningen alsnog planologisch mogelijk te maken.



Het bouwplan voor deze woningen is in het uitvoeringsbeleid daarom aangemerkt als een 'nee'-bouwplan.

Aangezien het geldende bestemmingsplan geen bouwmogelijkheid voor deze woningen bevat, wordt het project niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 10 woningen.

3.1.5.18 Voortstraat 1

Op het perceel Voortstraat 1 is in het bestemmingsplan "Maasbracht – Brachterbeek" de bouwmogelijkheid opgenomen voor 6 woningen.



De eigenaar van het perceel heeft geen initiatief getoond voor de realisatie van de desbetreffende woningen.

De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'nee'-bouwplan. De bouwmogelijkheid wordt in dit bestemmingsplan dan ook verwijderd.

Omdat de bestaande woonboerderij wordt gehandhaafd, wordt het perceel voorzien van de bestemming "Wonen".

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 6 woningen.

3.1.5.19 Voortstraat 23

Voor het perceel Voortstraat 23 heeft de gemeente in het bestemmingsplan "Maasbracht – Brachterbeek" een woonbestemming opgenomen waarbij het aantal woningen niet mag toenemen.



Deze bouwmogelijkheid is inmiddels benut. De woning is gerealiseerd.

De woning wordt bestemd als “Wonen”.

De realisatie van deze woning zorgt voor een toename van 1 woning.

3.1.5.20 Voortstraat 25

Voor het perceel Voortstraat 25 heeft de gemeente in het bestemmingsplan “Maasbracht – Brachterbeek” een mogelijkheid opgenomen voor de bouw van 1 woning.



Deze bouwmogelijkheid is inmiddels benut. De woning is gerealiseerd.

De woning wordt bestemd als “Wonen”.

De realisatie van deze woning zorgt voor een toename van 1 woning.

3.1.5.21 Wilgenlaan 2

De initiatiefnemer is voornemens een woning te realiseren op het perceel sectie E nr. 3591 aan de Wilgenlaan 2 te Maasbracht. Bij de aankoop van het perceel is door de voormalige eigenaar van het perceel bij de gemeente Maasgouw op 19 oktober 2015 een principeverzoek hiervoor ingediend.

De gemeente Maasgouw heeft op 20 november 2017 een omgevingsvergunning voor het project verleend op basis van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3 van de Wabo voor het afwijken van een bestemmingsplan met een “Wabo-projectbesluit”.



De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een ‘ja, mits’-bouwplan. De initiatiefnemer dient binnen 26 weken te starten met de bouw van de woning.

Indien de initiatiefnemer niet binnen die termijn start met de bouw van de woning, zal overgegaan worden tot het wegnemen van de bouwmogelijkheid.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming “Wonen - Met bouwmogelijkheid”.

Dit plan zorgt voor een toename van 1 woning.

3.1.6 Ohé en Laak

3.1.6.1 Burgemeester Minkenberglaan 22

Voor de Burgemeester Minkenberglaan 22 heeft de gemeente in een eerder stadium een principemedewerking toegezegd voor omvorming van een oude schuur naar 1 woning.

De realisatie van deze woning past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er is dus sprake van een zogenaamd ‘zacht plan’.

De initiatiefnemer heeft, na de principemedewerking, geen acties ondernomen om de woning alsnog planologisch mogelijk te maken.

Het bouwplan voor deze woning is in het uitvoeringsbeleid daarom aangemerkt als een ‘nee’-bouwplan.

Aangezien het geldende bestemmingsplan geen bouwmogelijkheid voor deze woning bevat, wordt het project niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 1 woning.

3.1.6.2 Dorpsstraat tussen 6 en 8

Op het perceel tussen Dorpsstraat 6 en 8 is een bouwmogelijkheid opgenomen voor 1 woning.



De eigenaar van het perceel heeft geen initiatief getoond voor de realisatie van de desbetreffende woning.

De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'nee'-bouwplan. De bouwmogelijkheid wordt in dit bestemmingsplan dan ook verwijderd.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Wonen - Zonder bouwmogelijkheid".

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 1 woning.

3.1.6.3 Dorpsstraat tussen 7 en 9

Op het perceel tussen Dorpsstraat 7 en 9 is een bouwmogelijkheid opgenomen voor 1 woning.



De eigenaar van het perceel heeft geen initiatief getoond voor de realisatie van de desbetreffende woning.

De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'nee'-bouwplan. De bouwmogelijkheid wordt in dit bestemmingsplan dan ook verwijderd.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Wonen - Zonder bouwmogelijkheid".

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 1 woning.

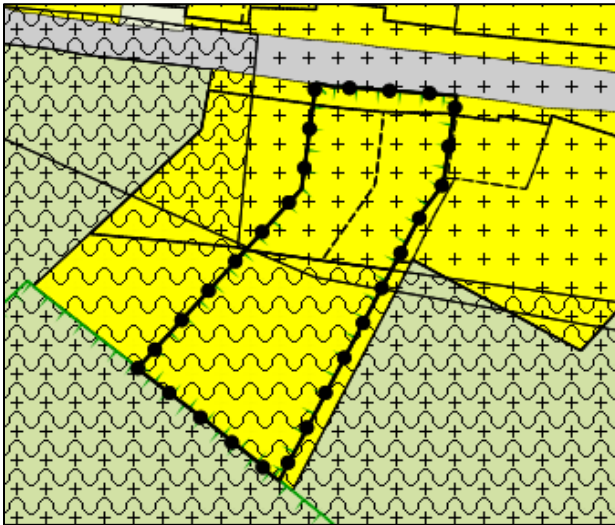
3.1.6.4 Dorpsstraat 24a-b

Op het perceel Dorpsstraat 24a-b is een bouwmogelijkheid opgenomen voor twee woningen. Eén woning is gerealiseerd.

Voor de bouw van de tweede woning is in 2011 een bouwvergunning verleend. Deze woning is tot op heden echter niet gerealiseerd. De eigenaar van het perceel van de tweede woning heeft tot 1 augustus 2018 de tijd gekregen om te starten met de bouwwerkzaamheden.

De twee woningen zijn in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'ja, mits'-bouwplan.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Wonen - Met bouwmogelijkheid".



Het realiseren van deze twee woningen van dit plan zorgt voor een toename van 2 woningen.

3.1.6.5 Dorpsstraat 34a

Op het perceel Dorpsstraat 34a is een bouwmogelijkheid opgenomen voor een woning. Voor de bouw van de woning is inmiddels een omgevingsvergunning verleend.



De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'ja, mits'-bouwplan. De initiatiefnemer dient binnen 26 weken te starten met de bouw van de woning. Indien de initiatiefnemer niet binnen die termijn start met de bouw van de woning, zal overgegaan worden tot het wegnemen van de bouwmogelijkheid.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Wonen - Met bouwmogelijkheid".

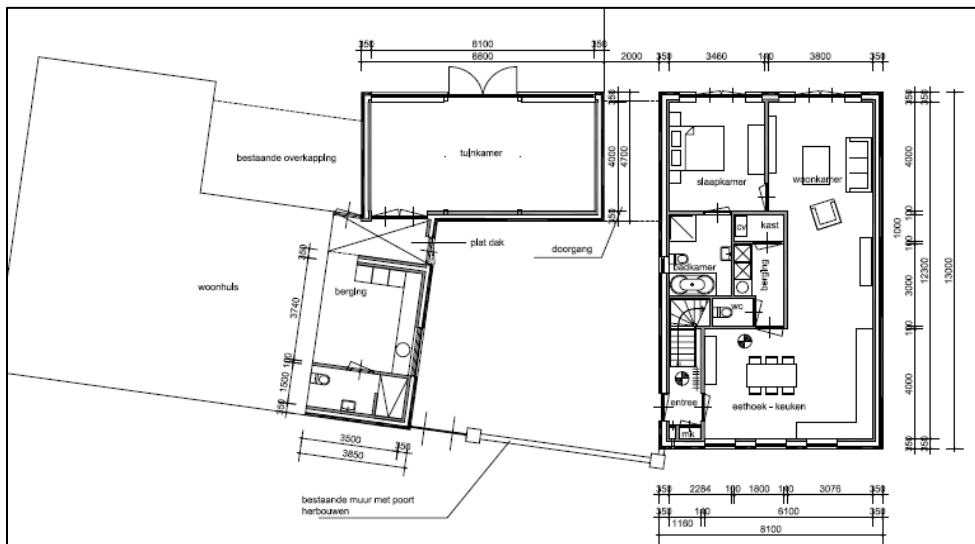
Dit plan zorgt voor een toename van 1 woning.

3.1.6.6 Kerkstraat 7

Het grootste bijgebouw op het perceel betreft een grote, oude schuur. Deze schuur was in gebruik als bijgebouw bij de woning. Het plan is om deze aanwezige schuur te verbouwen/herbouwen tot woning. Gezien de omvang en het stedenbouwkundig karakter van de schuur is het planvoornemen om de schuur te verbouwen/herbouwen tot een levensloopbestendige woning (nultredenwoning). Het verbouwen/herbouwen van de schuur tot woning was op basis van het toen geldende bestemmingsplan Ohé en Laak niet rechtstreeks mogelijk.

Voor het perceel is daarom een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Dit plan maakte de verbouw van de schuur tot woning mogelijk.

Inmiddels is ook een vergunning aangevraagd voor de verbouwing van de schuur.



De bestaande woning is in dit plan gehandhaafd. Aangezien deze woning wel onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Kerkstraat 7 is deze ook in dit plan meegenomen en bestemd als “Wonen”.

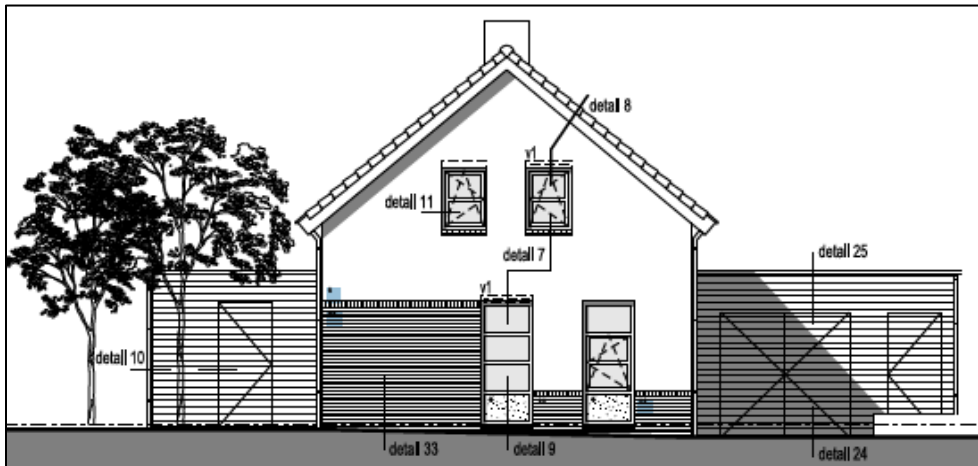
De te realiseren woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een ‘ja, mits’-bouwplan. De initiatiefnemer dient binnen 26 weken te starten met de bouw van de woning. Indien de initiatiefnemer niet binnen die termijn start met de bouw van de woning, zal overgegaan worden tot het wegnemen van de bouwmogelijkheid.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming “Wonen - Met bouwmogelijkheid”.

Dit plan zorgt voor een toename van 1 woning.

3.1.6.7 Moeder Magdalenastraat 19

De initiatiefnemer is voornemens een extra woning te realiseren op het perceel Moeder Magdalenastraat 19. De gemeente Maasgouw heeft een omgevingsvergunning voor het project verleend op basis van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3, van de Wabo voor het afwijken van een bestemmingsplan met een “Wabo-projectbesluit”.



De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een ‘ja, mits’-bouwplan. De initiatiefnemer dient binnen 26 weken te starten met de bouw van de woning.

Indien de initiatiefnemer niet binnen die termijn start met de bouw van de woning, zal overgegaan worden tot het wegnemen van de bouwmogelijkheid.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming “Wonen - Met bouwmogelijkheid”.

Dit plan zorgt voor een toename van 1 woning.

3.1.6.8 Schoollocatie Kerkstraat

Voor het projectgebied, bekend als “Schoollocatie”, heeft de gemeente in een eerder stadium een principemedewerking toegezegd voor de realisatie van 7 woningen.

De realisatie van deze woningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er is dus sprake van een zogenaamd ‘zacht plan’.

De initiatiefnemer heeft, na de principemedewerking, geen acties ondernomen om de woningen alsnog planologisch mogelijk te maken. Er is echter wel concreet zicht op het starten van de vereiste planologische procedure.

De woningen zijn daarom in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een ‘ja, mits’-bouwplan.

Aangezien het geldende bestemmingsplan geen bouwmogelijkheid voor deze 7 woningen bevat, wordt het project niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

Dit plan zorgt voor een toename van 7 woningen.

3.1.7 Panheel

3.1.7.1 Pater Jac. Schreursweg

Voor de Pater Jac. Schreursweg heeft de gemeente in een eerder stadium een principemedewerking toegezegd voor de realisatie van vier woningen. De realisatie van deze woningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er is dus sprake van een zogenaamd “zacht plan”.

Initiatiefnemer heeft aangegeven uitsluitend zes woningen te willen realiseren en heeft daarom, na de principemedewerking, geen acties ondernomen om de woningen alsnog planologisch mogelijk te maken. Het bouwplan voor deze woningen is in het uitvoeringsbeleid daarom aangemerkt als een ‘nee’-bouwplan.

Aangezien het geldende bestemmingsplan geen bouwmogelijkheid voor deze vier woningen bevat, wordt het project niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 4 woningen.

3.1.7.2 Thornerweg 1a

De initiatiefnemer is voornemens de kantoorruimte om te vormen tot een woning. De gemeente Maasgouw heeft in 2016 een omgevingsvergunning voor het project verleend. Het project is inmiddels gerealiseerd.



Het perceel wordt voorzien van de bestemming “Wonen”.

Dit plan zorgt voor een toename van 1 woning.

3.1.8 Stevensweert

3.1.8.1 Bilt – Gouverneur Houbenstraat

Initiatiefnemer is voornemens een woning te realiseren op het perceel Bilt - Gouverneur Houbenstraat. De gemeente Maasgouw heeft op 27 maart 2017 een omgevingsvergunning voor het project verleend op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wet algemene regels omgevingsrecht voor het afwijken van een bestemmingsplan met een “Wabo-projectbesluit”.



De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een ‘ja, mits’-bouwplan. De initiatiefnemer dient binnen 26 weken te starten met de bouw van de woning. Indien de initiatiefnemer niet binnen die termijn start met de bouw van de woning, zal overgegaan worden tot het wegnemen van de bouwmogelijkheid.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming “Wonen - Met bouwmogelijkheid”.

Dit plan zorgt voor een toename van 1 woning.

3.1.8.2 Bilt 4a

Voor het perceel Bilt 4a heeft de gemeente in het bestemmingsplan “Stevensweert” een mogelijkheid opgenomen voor de bouw van 1 extra woning in een cluster van 6 bestaande woningen.



De initiatiefnemer heeft acties ondernomen om de woning alsnog te realiseren. Het bouwplan voor deze woning is in het uitvoeringsbeleid daarom aangemerkt als een 'ja'-bouwplan.

Aangezien in het voorheen geldende bestemmingsplan de woning was opgenomen in een cluster van 6 bestaande woningen, is het cluster van de bestaande woningen bestemd als "Wonen". De nieuwe woning is bestemd als "Wonen – Met bouwmogelijkheid".

Dit plan zorgt voor een toename van 1 woning.

3.1.8.3 Bilt R26

Voor het perceel aan de Bilt met de kadastrale aanduiding sectie R, perceelnummer 26 heeft de gemeente in een eerder stadium een principemedewerking toegezegd voor de realisatie van 1 woning.

De realisatie van deze woning past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er is dus sprake van een zogenaamd 'zacht plan'.

De initiatiefnemer heeft, na de principemedewerking, geen acties ondernomen om de woning alsnog planologisch mogelijk te maken.

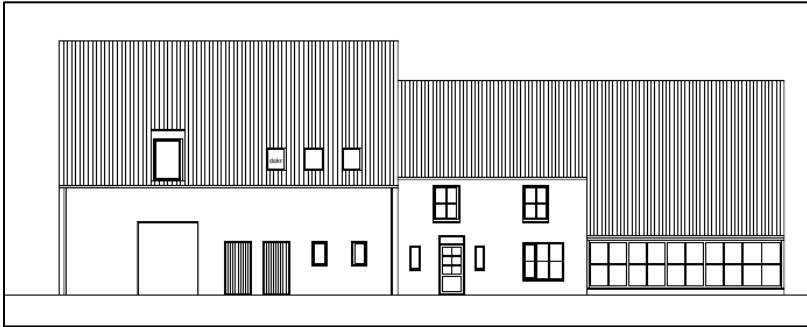
Het bouwplan voor deze woning is in het uitvoeringsbeleid daarom aangemerkt als een 'nee'-bouwplan.

Aangezien het geldende bestemmingsplan geen bouwmogelijkheid voor deze woning bevat, wordt het project niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 1 woning.

3.1.8.4 Brandt 14

Voor het perceel Brandt 14 heeft de gemeente in het bestemmingsplan “Stevensweert” een mogelijkheid opgenomen voor de bouw van 1 extra woning. Inmiddels is voor deze woning een omgevingsvergunning verleend.



De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een ‘ja, mits’-bouwplan. De initiatiefnemer dient binnen 26 weken te starten met de bouw van de woning. Indien de initiatiefnemer niet binnen die termijn start met de bouw van de woning, zal overgegaan worden tot het wegnemen van de bouwmogelijkheid.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming “Wonen - Met bouwmogelijkheid”.

Dit plan zorgt voor een toename van 1 woning.

3.1.8.5 Bruidsweg

Voor het perceel aan de Bruidsweg heeft de gemeente in een eerder stadium een principemedewerking toegezegd voor de realisatie van een woning. De realisatie van deze woning past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er is dus sprake van een zogenaamd ‘zacht plan’.

Initiatiefnemer heeft inmiddels de eerste acties ondernomen om de woning alsnog planologisch mogelijk te maken. De benodigde omgevingsvergunning is inmiddels verleend.

De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een ‘ja, mits’-bouwplan. De initiatiefnemer dient binnen 8 weken te starten met het definitieve vergunningentraject.

Omdat het een ‘zacht plan’ betreft, is de woning niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

Dit plan zorgt wel voor een toename van 1 woning.

3.1.8.6 Eiland 31

Voor het perceel Eiland 31 is in 2012 medewerking verleend voor de realisatie van twee grondgebonden woningen. Voor dit plan is een specifiek bestemmingsplan opgesteld.



De eigenaar van het perceel heeft de aanwezige opstallen gesloopt, maar geen initiatief getoond voor de realisatie van de desbetreffende woningen.

De woningen zijn in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'nee'-bouwplan. De bouwmogelijkheid wordt in dit bestemmingsplan dan ook verwijderd.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Wonen - Zonder bouwmogelijkheid".

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 2 woningen.

3.1.8.7 Maaspoort 8

Voor het perceel Maaspoort 8 heeft de gemeente in een eerder stadium een principemedewerking toegezegd voor een bouwplan.

De realisatie van het bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er is dus sprake van een zogenaamd 'zacht plan'.

Uit de nadere projectbeschrijving blijkt dat het bouwplan geen realisatie van woningen mogelijk maakt. Het project heeft daarom ook geen invloed op de planvoorraad.

3.1.8.8 Naast Brandt 6

Voor het perceel naast Brandt 6 heeft de gemeente in een eerder stadium een principemedewerking toegezegd voor de realisatie van 1 woning.

De realisatie van deze woning past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er is dus sprake van een zogenaamd 'zacht plan'.

Initiatiefnemer heeft, na de principemedewerking, geen acties ondernomen om de woning alsnog planologisch mogelijk te maken.

Het bouwplan voor deze woning is in het uitvoeringsbeleid daarom aangemerkt als een 'nee'-bouwplan.

Aangezien het geldende bestemmingsplan geen bouwmogelijkheid voor deze woning bevat, wordt het project niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 1 woning.

3.1.8.9 Nieuwendijk 5

Initiatiefnemer is voornemens de voormalige supermarkt in het centrum van Stevensweert om te vormen tot een woning. De gemeente Maasgouw heeft een omgevingsvergunning voor het project verleend.



De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'ja, mits'-bouwplan. De initiatiefnemer dient binnen 26 weken te starten met de bouw van de woning. Indien de initiatiefnemer niet binnen die termijn start met de bouw van de woning, zal overgegaan worden tot het wegnemen van de bouwmogelijkheid.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Wonen - Met bouwmogelijkheid".

Dit plan zorgt voor een toename van 1 woning.

3.1.8.10 Op de Konie

Het project "Op de Konie" bevat de realisatie van 109 woningen, waarvan 16 bouwkvavels op grond in eigendom van gemeente. Voor een deel van de woningen is ondertussen een omgevingsvergunning aangevraagd.

Het overgrote deel moet echter nog gerealiseerd worden.



In het project “Op de Konie” zijn dus verschillende partijen betrokken.

In overleg met de betrokken partijen binnen het projectgebied wordt het plan aangepast om het aantal nog te realiseren woningen in het gebied zo minimaal mogelijk te houden.

Voor het project “Op de Konie” wordt, nadat er overeenstemming is over de nieuwe invulling en het exact aantal woningen, een separaat bestemmingsplan opgesteld.

Het voorlopige resultaat van de gesprekken is, dat er binnen het gebied 29 woningen worden gerealiseerd en dat de overige 80 woningen niet gerealiseerd worden.

De afname van deze 80 woningen wordt in het separate bestemmingsplan “Op de Konie” gerealiseerd.

3.1.8.11 Singelstraat Noord, naast 15

Voor het perceel naast Singelstraat Noord 15 heeft de gemeente in een eerder stadium een principemedewerking toegezegd voor de realisatie van een woning. De realisatie van deze woning past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er is dus sprake van een zogenaamd ‘zacht plan’.

De initiatiefnemer heeft, na de principemedewerking, geen acties ondernomen om de woning alsnog planologisch mogelijk te maken.

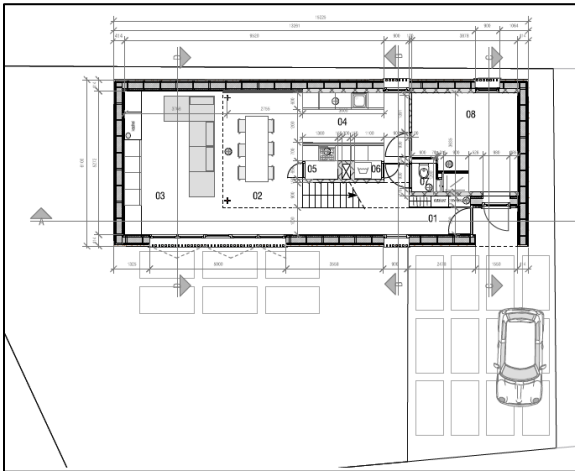
Het bouwplan voor deze woning is in het uitvoeringsbeleid daarom aangemerkt als een ‘nee’-bouwplan.

Aangezien het geldende bestemmingsplan geen bouwmogelijkheid voor deze woning bevat, wordt het project niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 1 woning.

3.1.8.12 Singelstraat Noord 13

Voor het perceel Singelstraat Noord 13 heeft de gemeente in het bestemmingsplan “Oude kern Stevensweert” een mogelijkheid opgenomen voor de bouw van één extra woning. Inmiddels is voor deze woning een omgevingsvergunning verleend.



De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'ja, mits'-bouwplan. De initiatiefnemer dient binnen 26 weken te starten met de bouw van de woning. Indien de initiatiefnemer niet binnen die termijn start met de bouw van de woning, zal overgegaan worden tot het wegnemen van de bouwmogelijkheid.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Wonen - Met bouwmogelijkheid".

Dit plan zorgt voor een toename van 1 woning.

3.1.8.13 Singelstraat Noord 21

Op het perceel Singelstraat Noord 21 is een bouwmogelijkheid opgenomen voor een woning.



De eigenaar van het perceel heeft geen initiatief getoond voor de realisatie van de desbetreffende woning.

De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'nee'-bouwplan. De bouwmogelijkheid wordt in dit bestemmingsplan dan ook verwijderd.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Wonen - Zonder bouwmogelijkheid".

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 1 woning.

3.1.8.14 Wilhelminalaan 24a

Op het perceel Wilhelminalaan 24a is een mogelijkheid opgenomen om de bestaande schuur om te bouwen tot 1 woning.



De eigenaar van het perceel heeft geen initiatief getoond voor de realisatie van de desbetreffende woning.

De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'nee'-bouwplan. De bouwmogelijkheid wordt in dit bestemmingsplan dan ook verwijderd.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Wonen - Zonder bouwmogelijkheid".

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 1 woning.

3.1.9 Thorn

3.1.9.1 Akker 8

Voor Akker 8 heeft de gemeente in een eerder stadium een principemedewerking toegezegd voor de realisatie van drie woningen.

De realisatie van deze woningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er is dus sprake van een zogenaamd 'zacht plan'.

De initiatiefnemer heeft, na de principemedewerking, geen acties ondernomen om de woningen alsnog planologisch mogelijk te maken.

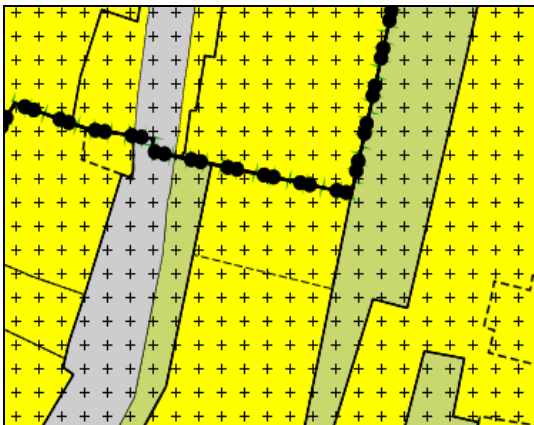
Het bouwplan voor deze woningen is in het uitvoeringsbeleid daarom aangemerkt als een 'nee'-bouwplan.

Aangezien het geldende bestemmingsplan geen bouwmogelijkheid voor deze drie woningen bevat, wordt het project niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 3 woningen.

3.1.9.2 Akkerwal 16

Op het perceel Akkerwal 16 is een bouwmogelijkheid opgenomen voor een woning.



De eigenaar van het perceel heeft geen initiatief getoond voor de realisatie van de desbetreffende woning.

De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'nee'-bouwplan. De bouwmogelijkheid wordt in dit bestemmingsplan dan ook verwijderd.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Wonen - Zonder bouwmogelijkheid".

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 1 woning.

3.1.9.3 Akkerwal 27

Voor het perceel Akkerwal 27 heeft de gemeente in een eerder stadium een principemedewerking toegezegd voor de realisatie van zeven woningen.

De realisatie van deze woningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er is dus sprake van een zogenaamd 'zacht plan'.

De initiatiefnemer heeft, na de principemedewerking, geen acties ondernomen om de woningen alsnog planologisch mogelijk te maken.

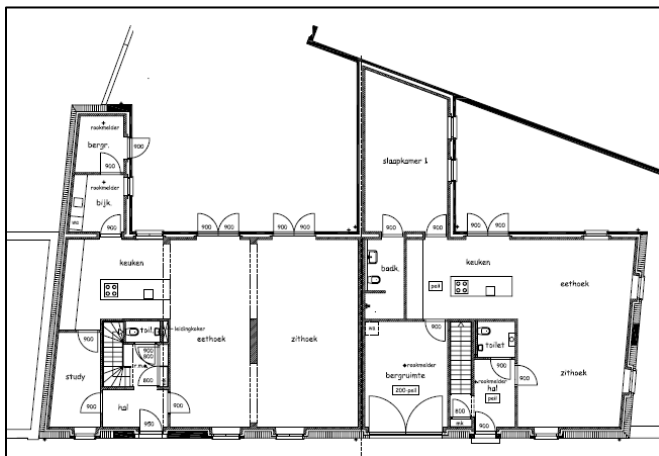
Het bouwplan voor deze woningen is in het uitvoeringsbeleid daarom aangemerkt als een 'nee'-bouwplan.

Aangezien het geldende bestemmingsplan geen bouwmogelijkheid voor deze zeven woningen bevat, wordt het project niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 7 woningen.

3.1.9.4 Daalstraat 8

Initiatiefnemer is voornemens het voormalige jeugdhuis in het centrum van Thorn om te vormen tot een tweetal woningen. De gemeente Maasgouw heeft een omgevingsvergunning voor het project verleend.



De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'ja, mits'-bouwplan. De initiatiefnemer dient binnen 26 weken te starten met de bouw van de woningen.

Indien de initiatiefnemer niet binnen die termijn start met de bouw van de woningen, zal overgegaan worden tot het wegnemen van de bouwmogelijkheid.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Centrum".

Dit plan zorgt voor een toename van 2 woningen.

3.1.9.5 Eind 13

Voor het perceel Eind 13 is toentertijd een bouwgunning verleend middels vrijstelling op grond van artikel 19 van de voormalige Wet Ruimtelijke Ordening. Tevens is een monumentenvergunning verleend.

Inmiddels is voor deze woningen één omgevingsvergunning verleend.



De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'ja, mits'-bouwplan. De initiatiefnemer dient binnen 26 weken te starten met de bouw van de woning. Indien de initiatiefnemer niet binnen die termijn start met de bouw van de woning, zal overgegaan worden tot het wegnemen van de bouwmogelijkheid.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Wonen - Met bouwmogelijkheid".

Dit plan zorgt voor een toename van 8 woningen.

3.1.9.6 Hoogstraat 24

Voor het perceel Hoogstraat 24 is in december 2016 principemedewerking toegezegd voor de realisatie van één woning. Inmiddels is voor deze woning een omgevingsvergunning verleend.

De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'ja, mits'-bouwplan. De initiatiefnemer dient binnen 26 weken te starten met de bouw van de woning. Indien de initiatiefnemer niet binnen die termijn start met de bouw van de woning, zal overgegaan worden tot het wegnemen van de bouwmogelijkheid.

De woning is inmiddels gerealiseerd en bewoond.

Het perceel is voorzien van de bestemming "Wonen".

Dit plan zorgt voor een toename van 1 woning.

3.1.9.7 Ittervoorterweg 16

Voor de Ittervoorterweg 16 heeft de gemeente in een eerder stadium een principemedewerking toegezegd voor de realisatie van twee woningen.

De realisatie van deze woningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er is dus sprake van een zogenaamd 'zacht plan'.

De initiatiefnemer heeft, na de principemedewerking, geen acties ondernomen om de woningen alsnog planologisch mogelijk te maken.

Het bouwplan voor deze woningen is in het uitvoeringsbeleid daarom aangemerkt als een 'nee'-bouwplan.

Aangezien het geldende bestemmingsplan geen bouwmogelijkheid voor deze twee woningen bevat, wordt het project niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 2 woningen.

3.1.9.8 Kruisweg 43

Op het perceel Kruisweg 43 is een bouwmogelijkheid opgenomen voor 1 woning.



De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'ja, mits'-bouwplan.

Dit plan zorgt voor een toename van 1 woning.

3.1.9.9 Meers 1

In het verleden is gestart met een plan voor woningbouw aan de Meers in Thorn. De oude garage wordt gesloopt en op de locatie zullen 13 woningen verrijzen, waarbij een deel als gestapeld gerealiseerd gaat worden.



Inmiddels is er een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van 13 grondgebonden woningen.

De woningen zijn in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'ja, mits'-bouwplan. De initiatiefnemer dient binnen 26 weken te starten met de bouw van de woning.

Indien de initiatiefnemer niet binnen die termijn start met de bouw van de woningen, zal overgegaan worden tot het wegnemen van de bouwmogelijkheid.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Woongebied – Meers".

Dit plan zorgt voor een toename van 13 woningen.

3.1.9.10 Oude Trambaan

Voor het perceel aan de Oude Trambaan heeft de gemeente in het bestemmingsplan "Land van Thorn" een tweetal mogelijkheden opgenomen voor de bouw van woningen. Het betroffen in totaal vijf woningen, waarvan één vrijstaande woning en de mogelijkheid voor de bouw van 4 twee-aaneen gebouwde woningen.

De vrijstaande woning is inmiddels gerealiseerd. Voor 3 andere woningen is inmiddels een omgevingsvergunning aangevraagd.

De gerealiseerde woning is bestemd als “Wonen”.

De andere 3 woningen zijn in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een ‘ja, mits’-bouwplan. De initiatiefnemer dient binnen 26 weken te starten met de bouw van de woning.

Indien de initiatiefnemer niet binnen die termijn start met de bouw van de woningen, zal overgegaan worden tot het wegnemen van de bouwmogelijkheid.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming “Wonen - Met bouwmogelijkheid”.

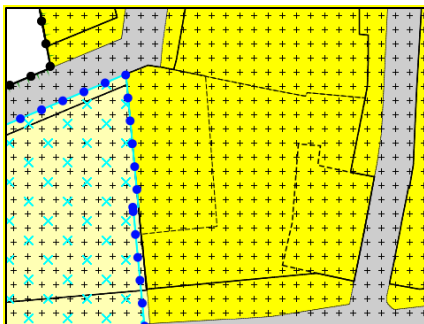
Dit plan zorgt voor een toename van 4 woningen.

3.1.9.11 Oude Trambaan 31

In 2012 is gestart met de herontwikkeling van de schoollocatie in Thorn. Hierbij werd het gehele terrein voorzien van een nieuwe indeling, waaronder een nieuw gemeenschapshuis, een nieuwe school en woningen. De gronden betroffen de tuin bij Oude Trambaan 31.

Het overgrote deel van deze woningen betreft een projectmatige ontwikkeling. In het plan was de mogelijkheid voor de realisatie van twee particuliere woningen.

Tot op heden is het echter niet gekomen tot een ontwikkeling op die locatie.



De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een ‘nee’-bouwplan. De bouwmogelijkheid wordt in dit bestemmingsplan dan ook verwijderd.

Het perceel wordt voorzien van de bestemmingen “Groen” en “Wonen -Zonder bouwmogelijkheid”.

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 1 woning.

3.1.9.12 Parrenhof

Op de locatie Parrenhof heeft de projectlocatie de bestemming “Bedrijf”, met een bouwmogelijkheid voor het realiseren van bedrijfshallen. In het verleden zijn de hallen gesloopt om

plaats te maken voor woningbouw. Voor het project is inmiddels een ontwerpbestemmingsplan Parrenhof (NL.IMRO.1641.BPL055-ON01) opgesteld. Het plan voorziet in de ontwikkeling van in totaal (maximaal) 10 woningen, in combinatie met een interne erftoegangsweg, aan de Wilhelminalaan 37 – 39 in de kern Thorn.

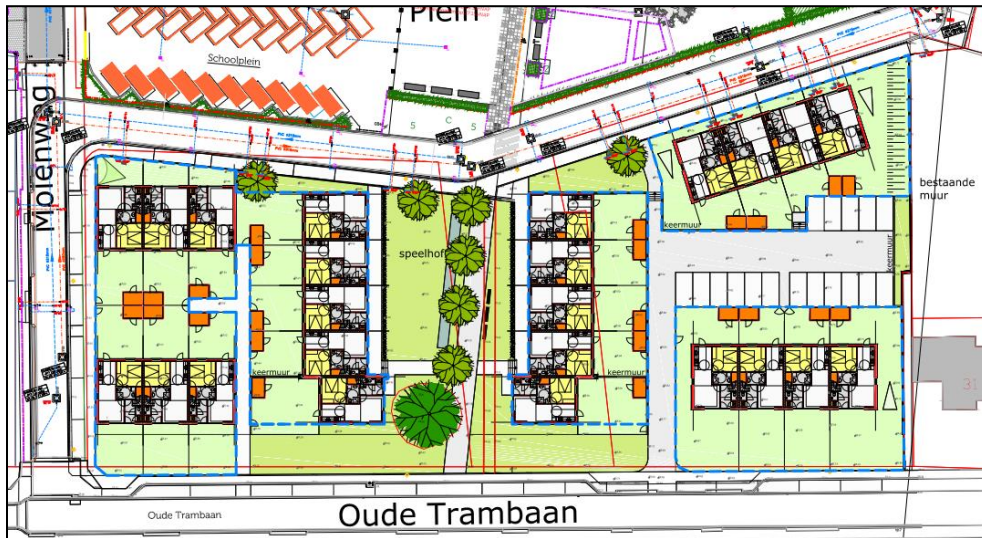


Vooruitlopend op deze bestemmingswijziging was het perceel in het ontwerp van dit bestemmingsplan voorzien van de bestemming “Groen” om de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de bedrijfsbestemming te verwijderen. Aangezien er inmiddels een bestemmingsplan voor de woningbouwontwikkeling in procedure is, is een tussentijdse aanpassing van deze bestemming niet meer noodzakelijk en is het perceel uit het bestemmingsplan verwijderd.

3.1.9.13 Schoollocatie Thorn

In 2012 is gestart met de herontwikkeling van de schoollocatie in Thorn. Hierbij werd het gehele terrein voorzien van een nieuwe indeling, waaronder een nieuw gemeenschapshuis, een nieuwe school en woningen.

Het project betreft de realisatie van een 24 geschakelde levensloopwoningen met voor- en achtertuin en berging.



Het project is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'ja, mits'-bouwplan. Voor het project is onlangs een bestemmingsplan vastgesteld en een omgevingsvergunning verleend.

De initiatiefnemer dient binnen 26 weken te starten met de bouw van de woningen.

Indien de initiatiefnemer niet binnen die termijn start met de bouw van de woningen zal overgegaan worden tot het wegnemen van de bouw mogelijkheden.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Woongebied – Schoolstraat".

Dit plan zorgt voor een toename van 24 woningen.

3.1.9.14 Schoolstraat 40

In 2012 is gestart met de herontwikkeling van de schoollocatie in Thorn. Hierbij werd het gehele terrein voorzien van een nieuwe indeling, waaronder een nieuw gemeenschapshuis, een nieuwe school en woningen.

Het overgrote deel van deze woningen betreft een projectmatige ontwikkeling. In het plan was de mogelijkheid voor de realisatie van twee particuliere woningen.

Tot op heden is het echter niet gekomen tot een ontwikkeling op die locatie. Een deel van het kavel is verhuurd aan de eigenaar van Schoolstraat 42 waardoor de realisatie van de woning niet meer mogelijk is.



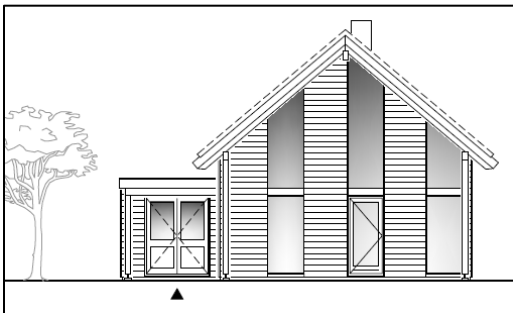
De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'nee'-bouwplan. De bouwmogelijkheid wordt in dit bestemmingsplan dan ook verwijderd.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Wonen - Zonder bouwmogelijkheid".

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 1 woning.

3.1.9.15 Sleestraat 2

Voor het perceel Sleestraat 2 heeft de gemeente in het bestemmingsplan "Land van Thorn" een mogelijkheid opgenomen voor de bouw van 1 woning.



De eigenaar van het perceel heeft geen initiatief getoond voor de realisatie van de desbetreffende woning.

De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'nee'-bouwplan. De bouwmogelijkheid wordt in dit bestemmingsplan dan ook verwijderd.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Wonen – Zonder bouwmogelijkheid".

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 1 woning.

3.1.9.16 Steeg 18

Voor het perceel Steeg 18 heeft de gemeente in een eerder stadium een principemedewerking toegezegd voor de realisatie van twee woningen. De realisatie van deze woningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er is dus sprake van een zogenaamd 'zacht plan'.

Initiatiefnemer heeft aangegeven af te zien van realisatie. Het bouwplan voor deze woningen is in het uitvoeringsbeleid daarom aangemerkt als een 'nee'-bouwplan.

Aangezien het geldende bestemmingsplan geen bouwmogelijkheid voor deze twee woningen bevat, wordt het project niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 2 woningen.

3.1.9.17 Trippaardstraat 37

Voor het perceel Trippaardstraat 37 is een bouwmogelijkheid opgenomen voor een woning.



De eigenaar van het perceel heeft geen initiatief getoond voor de realisatie van de desbetreffende woning.

De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'nee'-bouwplan. De bouwmogelijkheid wordt in dit bestemmingsplan dan ook verwijderd.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Wonen - Zonder bouwmogelijkheid".

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 1 woning.



3.1.10 Wessem

3.1.10.1 Burgemeester Joostenlaan 14

Voor het perceel Burgemeester Joostenlaan 14 heeft de gemeente in een eerder stadium een principemedewerking toegezegd voor de realisatie van een woning.

De realisatie van deze woning past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er is dus sprake van een zogenaamd 'zacht plan'.

De initiatiefnemer heeft, na de principemedewerking, geen acties ondernomen om de woning alsnog planologisch mogelijk te maken. Het bouwplan voor deze woning is in het uitvoeringsbeleid daarom aangemerkt als een 'nee'-bouwplan.

Aangezien het geldende bestemmingsplan geen bouwmogelijkheid voor deze woning bevat, wordt het project niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 1 woning.

3.1.10.2 Groenstraat 15-19

Voor het perceel Groenstraat 15-19 heeft de gemeente in een eerder stadium een principemedewerking toegezegd voor de realisatie van vijf woningen.

De realisatie van deze woningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er is dus sprake van een zogenaamd 'zacht plan'.

De initiatiefnemer heeft, na de principemedewerking, geen acties ondernomen om de woningen alsnog planologisch mogelijk te maken. Het bouwplan voor deze woningen is in het uitvoeringsbeleid daarom aangemerkt als een 'nee'-bouwplan.

Aangezien het geldende bestemmingsplan geen bouwmogelijkheid voor deze vijf woningen bevat, wordt het project niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 5 woningen.

3.1.10.3 Maasstraat 11

Initiatiefnemer is voornemens om het pand aan de Maasstraat 11 te Wessem op te splitsen in twee woningen. De bestaande woning blijft hierbij gehandhaafd en wordt gerenoveerd en de bijbehorende schuur aan de straatzijde wordt intern verbouwd tot woning. Hierdoor is sprake van een extra woning. Voor de realisatie van deze woning is op 18 juli 2016 een omgevingsvergunning verleend.



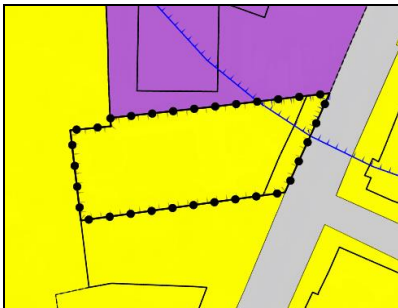
De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'ja, mits'-bouwplan. De initiatiefnemer dient binnen 26 weken te starten met de bouw van de woning. Indien de initiatiefnemer niet binnen die termijn start met de bouw van de woning, zal overgegaan worden tot het wegnemen van de bouwmogelijkheid.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Wonen - Met bouwmogelijkheid".

Dit plan zorgt voor een toename van 1 woning.

3.1.10.4 Molenweg 5

Op het perceel aan de Molenweg 5 is aan de achterzijde van het perceel een bouwmogelijkheid opgenomen voor een woning.



De eigenaar van het perceel heeft geen initiatief getoond voor de realisatie van de desbetreffende woning.

De woning is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'nee'-bouwplan. De bouwmogelijkheid wordt in dit bestemmingsplan dan ook verwijderd.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Wonen - Zonder bouwmogelijkheid".

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 1 woning.

3.1.10.5 Mutsaersstichting

Tussen de gemeente en de Mutsaersstichting is op 3 november 2014 een intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van het terrein van de Mutsaersstichting aan de Thornerweg gesloten. In deze intentieovereenkomst is vastgelegd dat via een haalbaarheidsonderzoek wordt onderzocht welke ontwikkeling voor het projectgebied de meest wenselijke is en of deze ontwikkeling als haalbaar moet worden gekenmerkt.

Er heeft zich bij de Mutsaersstichting vervolgens een koper (Montforts Beheer B.V.) voor het terrein gemeld. Door Montforts Beheer B.V. is een principeverzoek ingediend. Dit principeverzoek ziet op de ontwikkeling van maximaal 11 bouwkavels. Aan het principeverzoek is door het college van Maasgouw onder enkele voorwaarden, op 19 juli 2016 (bijgesteld op 18 april 2017) principemedewerking verleend voor het project en de aanpassing van het bestemmingsplan.



Voor dit plan wordt nog een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. In dit bestemmingsplan worden dezelfde voorwaarden omtrent het realiseren van woningen opgenomen als in dit plan.

Het project voor de Mutsaersstichting wordt daarom niet opgenomen in dit plan.

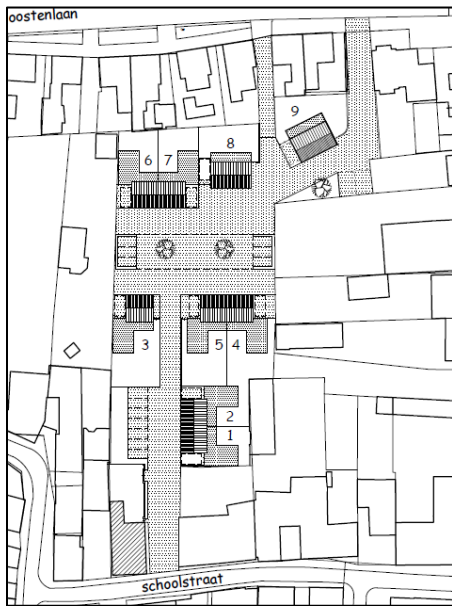
De realisatie van dit plan zorgt voor een toename van 11 woningen.

3.1.10.6 Inbreiding Burgemeester Joostenlaan – Schoolstraat

In 2006 hebben de toenmalige gemeente Heel, tegenwoordig deel uitmakend van de gemeente Maasgouw, en Renovatiebouw Paul Corstjens B.V. in gezamenlijkheid besloten om voor het gebied, gelegen tussen de Schoolstraat, de Helstraat, de Kloosterlaan, de Burgemeester Joostenlaan en de Marktstraat in Wessum een stedenbouwkundige visie op te stellen.

De stedenbouwkundige visie beslaat het gehele gebied tussen de genoemde straten, waardoor een integrale kijk op het gebied verkregen werd. Een deel van het gebied is eigendom van Renovatiebouw Paul Corstjens B.V. Voor dit gedeelte van het gebied is de stedenbouwkundige visie uitgewerkt in een inrichtings- / verkavelingsplan.

Voor een deel van dit plan is op 20 september 2012 een bestemmingsplan vastgesteld.



Vervolgens is voor negen woningen in 2017 een omgevingsvergunning aangevraagd en nog in behandeling. Daarnaast bevat het plan een bestaande woning (Schoolstraat 32).

Deze woningen zijn in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'ja, mits'-bouwplan. De initiatiefnemer dient binnen 26 weken te starten met de bouw van de woning. Indien de initiatiefnemer niet binnen die termijn start met de bouw van de woningen, zal overgegaan worden tot het wegnemen van de bouwmogelijkheid.

Het perceel wordt voorzien van de bestemming "Woongebied - Centrum Wessem".

Het bouwvoornemen voor de overige zes woningen is in het uitvoeringsbeleid aangemerkt als een 'nee'-bouwplan.

Dit plan zorgt voor een toename van 10 woningen.

3.1.10.7 St. Jozef

Voor het projectgebied was reeds de realisatie van 10 woningen gereserveerd. De realisatie van deze woningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er is dus sprake van een zogenaamd 'zacht plan'.

Initiatiefnemer heeft geen acties ondernomen om de woningen alsnog planologisch mogelijk te maken. Het bouwplan voor deze woningen is in het uitvoeringsbeleid daarom aangemerkt als een 'nee'-bouwplan.

Aangezien het geldende bestemmingsplan geen bouwmogelijkheid voor deze 10 woningen bevat, wordt het project niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 10 woningen.

3.2 Onderzoek

3.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.2.1.1 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 2.3.2 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.



Deze toets richt zich tot het woningbouwplan “Sleydal”, dat de enige ontwikkeling is die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Hier wordt de realisatie van 17 extra woningen mogelijk gemaakt.

3.2.1.2 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).

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt planologisch-juridisch de verdere ontwikkeling van het woningbouwplan “Sleydal” mogelijk gemaakt en wel tot een maximaal aantal woningen van 45.

Op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan Heel - Panheel konden volgens de bestemming “Woongebied – Sleydal” (artikel 29 van de regels) reeds maximaal 30 woningen worden gerealiseerd. Twee woningen zijn inmiddels gerealiseerd.

Omdat het voorliggende bestemmingsplan voorziet in uitbreiding van die stedelijke ontwikkeling die op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan mogelijk was, en wel met 17 woningen, kan niet worden gesproken van een onbenutte planologische mogelijkheid. Er is dus sprake van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling.

De gronden waarop de bestemming ligt behoort tot het stedelijk gebied en wel dat van de kern Heel. Volgens de wet, zoals die in de voorgaande paragraaf is beschreven, heeft de behoefte aan de ontwikkeling (slechts) worden *beschreven*. Een motiveringsplicht is niet aan de orde.

3.2.1.3 Beschrijving van de behoefte aan ontwikkeling

De 30 woningbouwtitels voor het project “Sleydal” – zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Heel – Panheel” dat op 19 maart 2015 door de raad was vastgesteld - zijn inmiddels omgezet in een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. De 17 woningbouwtitels die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, bevinden zich in hetzelfde plangebied als de voornoemde 30 woningbouwtitels. Het woningbouwplan “Sleydal” wordt afgebouwd



volgens de oorspronkelijke verkaveling, die uitgaat van in totaal 47 woningen in het desbetreffende plangebied. De ontwikkelaar heeft de resterende 17 woningbouwplannen al in de markt uitgezet. Er is dus behoefte aan de ontwikkeling van 47 woningen in woningbouwplan "Sleydal".

3.2.2 Bedrijven en milieuzonering

3.2.2.1 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).

Dit onderzoek richt zich tot het woningbouwplan “Sleydal” dat de enige ontwikkeling is die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

3.2.2.2 Verkennend onderzoek

In de nabijheid van het woningbouwplan “Sleydal” is het dichtstbijzijnde bedrijf op ruim 300 meter afstand gelegen aan de Dorpsstraat in Heel. Hier zijn uitsluitend bedrijven uit milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. De richtafstand is voor milieucategorie met 30 meter het grootst, wat inhoudt dat gevoelige functies niet binnen deze afstand mogelijk zouden moeten worden gemaakt. Gezien de afstand van deze locatie tot het woningbouwplan “Sleydal” levert dit geen belemmering op.

3.2.3 Water

3.2.3.1 Wettelijk kader

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening moet voor alle ruimtelijke plannen een “watertoets” worden uitgevoerd. Dit is bepaald 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.

Dit onderzoek richt zich tot het woningbouwplan “Sleydal” dat de enige ontwikkeling is die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

3.1.3.2 Watertoets

Omdat in dit bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt die het waterbeheer beïnvloeden, hoeft er geen ruimtelijke afweging ten opzichte van de waterhuishoudkundige doelstellingen plaats te vinden.

Bij nieuwbouw, vernieuwbouw, aanbouw is de ontwikkelaar wel verplicht zijn regenwater tot 50 mm/m² op eigen terrein te verwerken mits dit doelmatig is.



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

3.2.4 Grondwaterbescherming

3.2.4.1 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 2.3.2.4 van deze toelichting).

Dit onderzoek richt zich tot het woningbouwplan “Sleydal” dat de enige ontwikkeling is die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

3.2.4.2 Verkennend onderzoek

Volgens de OvL2014 ligt het plangebied binnen de boringsvrije zones Roerdalslenk II en Roerdalslenk III. De in deze zone aanwezige afschermdende (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 de zone Roerdalslenk II, ter bescherming van de strategische grondwatervoorraad, in principe alleen toegestaan tot aan het Bovenste Brunssumklei en met een ontheffing op grond van de Omgevingsverordening. Voor de zone Roerdalslenk III geldt hetzelfde voor boringen dieper dan 80 meter beneden maaiveld. In bepaalde gevallen kan met een melding worden volstaan.

In de regels van dit bestemmingsplan zijn ter bescherming van de boringsvrije zones de gebiedsaanduidingen ‘milieuzone - roerdalslenk 2’ en ‘milieuzone - roerdalslenk 3’ opgenomen.

3.2.5 Archeologie

3.2.5.1 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 wel in de Monumentenwet 1988. Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden die de Monumentenwet 1988 vervangt. De hieronder aangehaalde artikelen van die wet blijven echter op grond van het overgangsrecht van de Erfgoedwet van kracht totdat de Omgevingswet in werking is getreden.

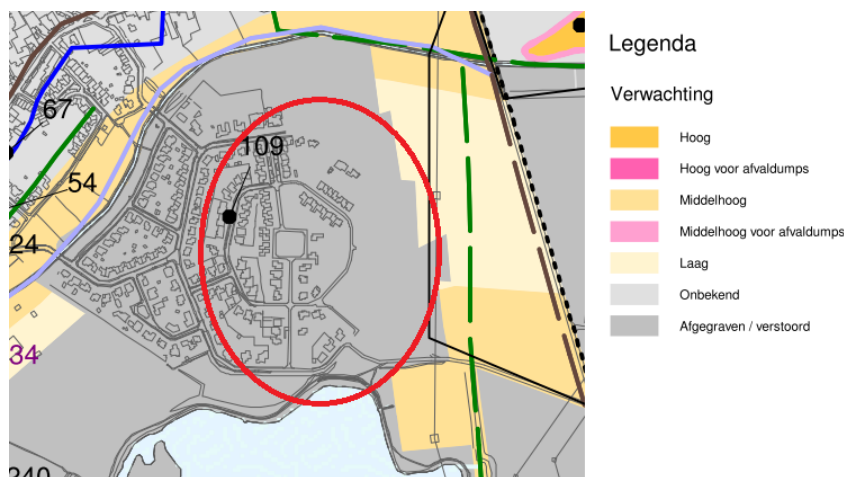
In artikelen 38, 39 en 40 van de Monumentenwet 1988 is bepaald, dat het archeologisch erfgoed beschermd dient te worden middels het bestemmingsplan. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Hieronder vallen zowel reeds bekende archeologisch waardevolle gebieden als gebieden waarvoor een (verhoogde) archeologische verwachting geldt. Deze waarden krijgen een archeologische (dubbel)bestemming in de planregels waaraan een vergunningstelsel is gekoppeld. Op de planverbeelding wordt het gebied vastgesteld en in de plantoelichting wordt een en ander toegelicht.

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.

Dit onderzoek richt zich tot het woningbouwplan “Sleydal” dat de enige ontwikkeling is die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

3.2.5.2 Verkennend onderzoek

De Archeologische waardenkaart van de gemeente geeft de archeologische verwachting weer voor de binnen de gemeente gelegen gronden. Volgens de waardenkaart zijn de gronden van woningbouwplan “Sleydal” aangewezen als afgegraven/verstoord.



Figuur 1 – Uitsnede Archeologische waardenkaart gemeente Maasgouw met de locatie van woningbouwplan “Sleydal” rood omcirkeld



Een nader archeologisch onderzoek is dus niet noodzakelijk.

3.2.6 Luchtkwaliteit

3.2.1.1 Wettelijk kader

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 betekende mate bijdragen aan concentratie in de buitenlucht van bijvoorbeeld fijn stof. In de daartoe opgestelde Regeling niet in betekende 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.

3.2.6.2 Verkennend onderzoek

Het woningbouwplan “Sleydal” moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). In de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) wordt zo een locatie aangewezen als locatie die niet in betekende 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 voornoemd woningbouwplan (maximaal 45 woningen met één ontsluitingsweg) is het dus uitgesloten, dat het bouwplan leidt tot een in betekende mate bijdragen aan de concentraties fijn stof en NO₂.

Overige ontwikkelingen worden met dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

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



3.2.7 Geluidskwaliteit

3.2.7.1 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 het algemeen is een geluidsbelasting op de gevel van een bestaande woning tot een maximum van 55 dB(A) toegestaan. Op andere geluidsgevoelige objecten kan die norm anders zijn. De wet kent de aanname dat het gebruik van een autoweg, waarvoor als verkeersmaatregel een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, geen ongeoorloofde geluidsbelasting teweegbrengt.

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.

Dit onderzoek richt zich tot het woningbouwplan “Sleydal” dat de enige ontwikkeling is die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

3.2.7.2 Wegverkeerslawaai

In of in de directe nabijheid van genoemd woningbouwplan bevindt zich geen verkeersweg waarvan met de geluidshinder rekening hoeft te worden gehouden.

De autosnelweg A2 ligt 1,9 kilometer van het woongebied zoals dit op de verbeelding van dit bestemmingsplan is opgenomen.

3.2.7.3 Industrielawaai

In of in de direct nabijheid van genoemd woningbouwplan bevindt zich geen gezoneerd industrieterrein waarvan met de geluidshinder rekening hoeft te worden gehouden.

De geluidscontouren voor Industrielawaai, met name die van de Clauscentrale (rode contour in onderstaande afbeelding), liggen op 388 meter of meer van het woongebied zoals dit op de verbeelding van dit bestemmingsplan is opgenomen.



Figuur 2 – Geluidszones industrielawaai

3.2.8 Bodemkwaliteit

3.2.8.1 Wettelijk kader

De Wet bodembescherming ziet, vanuit een goed milieubeheer, op de bodembescherming en bodemsanering. Met deze wet moet rekening worden gehouden met het ontwikkelen en realiseren van ruimtelijke plannen. In een bestemmingsplan dat voorziet in ruimtelijke ontwikkeling, moet verantwoord zijn dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is op grond van de bodemkwaliteit voor die ruimtelijke ontwikkeling.

Dit onderzoek richt zich tot het woningbouwplan “Sleydal” dat de enige ontwikkeling is die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

3.2.8.2 Verkennend onderzoek

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

De bestemming Woongebied, ter plaatse van het project Sleydal ziet niet in een wijziging van de bestemming Woongebied. Deze bestemming is op de percelen al aanwezig (sinds de vaststelling



van het bestemmingsplan Kern Heel in 2006). Met dit bestemmingsplan worden het aantal woningen binnen deze bestemming alleen verhoogd met 17 woningen.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning dien wel middels een bodemonderzoek aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik.

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect bodem voornog geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

3.2.9 Externe veiligheid

3.2.9.1 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 routering 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.

Dit onderzoek richt zich tot het woningbouwplan "Sleydal" dat de enige ontwikkeling is die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

3.2.9.2 Verkennend onderzoek transport gevaarlijke stoffen over de weg

De snelweg A2 is op een afstand van zeker 1,9 kilometer van het woningbouwplan "Sleydal" gelegen. In verband met het transport van gevaarlijke stoffen zijn ter hoogte van de A2 een veiligheidszone en een plasbrandaandachtsgebied aangewezen.

De afstand van de snelweg tot het woningbouwplan is zodanig groot, dat de veiligheidszone en het plasbrandaandachtsgebied niet op het woningbouwplan van invloed zijn.



3.2.9.3 Verkennend onderzoek transport gevaarlijke stoffen over het water

Op circa 700 meter ten oosten van het woningbouwplan “Sleydal” is het Lateraalkanaal Linne-Buggenum gelegen. Dit maakt onderdeel uit van de Maascorridor, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden. In verband hiermee is een veiligheidszone aangewezen, die vrijwel overeenkomt met de rand van de vaarweg. Daarnaast is een plasbrandaandachtsgebied aangewezen van 25 meter in de uiterwaarden grenzend aan de vaarweg.

De afstand van het Lateraalkanaal Linne-Buggenum tot het woningbouwplan is zodanig groot, dat de veiligheidszone en het plasbrandaandachtsgebied niet van invloed zijn op het woningbouwplan.

3.2.9.4 Verkennend onderzoek transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het bestemmingsplan beslaat diverse percelen verdeeld over de gehele gemeente.

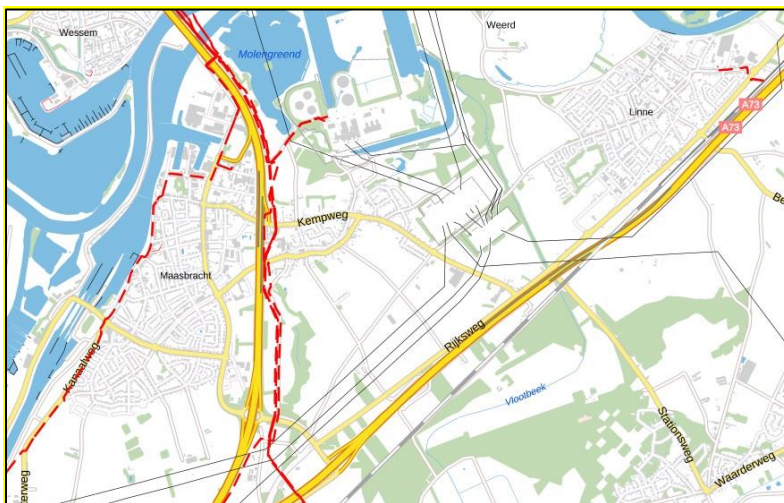
In het deelgebied Reutsdael is een buisleiding voor gastransport gelegen in het plangebied. Het betreft een aardgasleiding NEN 3650 met de codering Z - 513-01. Het betreft een buisleiding met een uitwendige diameter van 212 mm, een wanddikte van 6 mm en een druk van 40 bar. Ter plaatse is de bestemming “Groen” opgenomen. Voor de buisleiding is een bebouwingsvrije zone van 5 meter aangehouden. Aangezien de bestemming gewijzigd wordt van de bestemming “Wonen” naar “Groen”, neemt het groepsrisico ter plaatse af.

In de nabijheid van de andere percelen bevindt zich een aantal andere buisleidingen. De bestemming van deze percelen wordt niet zodanig aangepast dat het groepsrisico ter plaatse toeneemt. Op een aantal locaties wordt de bestemming zelfs zodanig aangepast dat het groepsrisico afneemt

Dit aantal betreft de volgende leidingen:

Type:	Naam:	Code:	Uitwendige diameter:	Wanddikte:	Druk:
aardgasleiding	NEN 3650	Z-513-01	212 mm	6 mm	40 bar
aardgasleiding	NEN 3650	Z-540-01	368 mm	8 mm	40 bar
aardgasleiding	NEN 3650	A-585	1067 mm	14 mm	67 bar
aardgasleiding	NEN 3650	Z-509-05	368 mm	6 mm	40 bar
aardgasleiding	NEN 3650	A-521	914 mm	15 mm	67 bar
aardgasleiding	NEN 3650	Z-540-01	273 mm	6 mm	40 bar

Voor de ligging van de leidingen wordt verwezen naar de onderstaande afbeeldingen.



De dichtstbijzijnde gastransportleiding ten opzichte van het woningbouwplan “Sleydal”, de enige ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, is op een afstand van 630 meter gelegen. Het woningbouwplan bevindt zich daarmee buiten de 1%-letaliteitsafstand. Daarnaast vindt er maar een zeer beperkte groei van het aantal woningen (en daarmee het groepsrisico) plaats.

Bij nieuwe bouwplannen binnen de 1% letaliteitsafstand wordt geadviseerd contact op te nemen met de Gasunie over de noodzaak van het uitvoeren van een groepsrisicoberekening.



3.2.9.5 Verkennend onderzoek externe veiligheid inrichtingen

In de huidige situatie zijn er geen risicovolle bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen of het Besluit risico's zware ongevallen aanwezig binnen het plangebied. Dit plan maakt de vestiging van nieuwe bedrijven die wel onder genoemde besluiten vallen niet mogelijk.

3.2.10 EM-velden hoogspanningsleidingen

3.2.10.1 Wettelijk kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de gemeente op grond van artikel 3.1.6, eerste lid onder d., van het Besluit ruimtelijke ordening 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 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).

Dit onderzoek richt zich tot het woningbouwplan "Sleydal" dat de enige ontwikkeling is die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

3.2.10.2 Verkennend onderzoek

Over het plangebied van genoemd woningbouwplan loopt het EM-veld van de 380 kV-hoogspanningsverbinding Maasbracht – Boxmeer. De indicatieve EM-veldzone voor deze verbinding bedraagt 155 meter aan weerszijden uit het hart van de hoogspanningsverbinding. Het woningbouwplan "Sleydal" is grotendeels binnen deze zone gelegen.

Voorkomen moet worden dat nieuwe gevoelige functies binnen de magneetveldzone van 0,4 microTesla liggen. Dit blijkt uit het advies van het rijk uit 2005 en de toelichtende brief van 2008 over bovengrondse hoogspanningslijnen. In de brieven van 2005 en 2008 is toegelicht dat bestemmingen waar kinderen (tot 15 jaar) langdurig kunnen verblijven worden aangemerkt als gevoelig. Het gaat hierbij om woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen. 'Zoveel als redelijkerwijs mogelijk' houdt in dat er een zorgvuldige afweging moet plaatsvinden. De voor- en



nadelen en de specifieke lokale omstandigheden kunnen ertoe leiden dat er besloten wordt om dergelijke functies toch binnen de zone toe te staan. Gemeenten, provincies en het rijk moeten hierbij hun eigen verantwoordelijkheid nemen bij het maken van keuzen.

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de magneetveldzone. Dit betekent, dat voorkomen moet worden dat er gevoelige functies binnen een zone van een hoogspanningslijn komen te liggen. Is dit wel het geval, dan moet er een zorgvuldige afweging plaatsvinden. Dit volgt ook uit twee uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS van 29 december 2010, nr. 200908100/1/R1, en ABRvS van 21 januari 2009, nr. 200802705/1). De verantwoording hiervan moet opgenomen worden in de toelichting van het bestemmingsplan. Het is niet nodig om de magneetveldzones vast te leggen in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. De 30 woningbouwtitels voor project "Sleydal", zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Heel – Panheel", zijn inmiddels omgezet in een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. De 17 woningbouwtitels, die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, bevinden zich in hetzelfde plangebied als de voornoemde 30 woningbouwtitels. Het project "Sleydal" wordt afgebouwd volgens de oorspronkelijke verkaveling, die uitgaat van in totaal 47 woningen in het desbetreffende plangebied. De wijk "Sleydal" betreft dus een bestaande woonwijk, gelegen binnen het EM-veld. De toevoeging van de al geplande 17 woningen is daarmee te verantwoorden.

HOOFDSTUK IV BESTEMMINGSREGELING

Bestemmingsregeling

4.1 Bestemmingen

De ruimtelijke functies in het plangebied hebben op de planverbeelding en in de planregels de volgende bestemmingen of aanduidingen gekregen.

4.1.1 Centrum

De locatie Daalstraat 8 in Thorn is voorzien van de bestemming “Centrum” (C) waarbinnen wonen is toegestaan.

4.1.2 Dienstverlening

De locatie Kloosterstraat 5 in Maasbracht is voorzien van de bestemming “Dienstverlening” (DV) met functieaanduiding “wonen” (maximaal twee wooneenheden toegestaan).

4.1.3 Groen

Op een aantal locaties, voornamelijk binnen de kern Heel en de neutrale hoek in Maasbracht, zijn bouwmogelijkheden wegbestemd. Een groot deel van deze locaties is in eigendom van de gemeente. Aangezien ze een parkachtige invulling hebben gekregen, zijn deze voorzien van de bestemming “Groen” (G).

Daarnaast zijn enkele delen als “Groen” bestemd om de overgang van de woonfunctie naar openbaar gebied te verzachten.



4.1.4 Horeca

De locatie Tipstraat 13 in Maasbracht is voorzien van de bestemming “Horeca” (H) met functieaanduiding “wonen” (maximaal twee wooneenheden toegestaan).

4.1.5 Maatschappelijk

Op de locatie Kruisweg van de Brede School Maasbracht is binnen de destijds geldende bestemming “Gemengd” een woonzorgcomplex gerealiseerd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale en maatschappelijke dienstverlening, waaronder begrepen de huisvesting van 32 verpleegplaatsen.

De gehele bestemming “Gemengd” wordt in dit bestemmingsplan vervangen in verband met de bouwmogelijkheid voor woningbouw. Het zorgcomplex is voorzien van een passende bestemming “Maatschappelijk” (M).

Op de gronden waarop een praktijk ergotherapie wordt gevestigd is binnen die bestemming een functieaanduiding “gezondheidszorg” neergelegd.

4.1.6 Tuin

Daar waar de bouwmogelijkheid voor een woning wordt wegbestemd worden de percelen voorzien van de bestemming “Wonen - Zonder bouwmogelijkheid” (zie verder paragraaf 4.1.10 van deze toelichting). Deze bestemming laat het realiseren van bijbehorende bouwwerken (al dan niet vergunningsvrij) toe. Op bepaalde locaties, hoeksituaties of achterkantsituaties die aan het openbaar gebeid zijn gelegen) is het niet wenselijk dat ter plaatse bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. Deze gronden zijn voorzien van de bestemming “Tuin” (T). Deze bestemming laat het plaatsen van bijbehorende bouwwerken niet toe.

4.1.7 Verkeer

In de voorheen geldende bestemmingsplannen zijn, op bepaalde locaties, de bouwmogelijkheden ruimer opgenomen dan kadastraal mogelijk was. Op bepaalde percelen is de openbare weg voorzien van een bouwmogelijkheid. Deze omissie in de voorheen geldende bestemmingsplan wordt hersteld. Daar waar de openbare ruimte voorzien is van een woonbestemming is deze nu bestemd als “Verkeer”.

Op de locatie Kruisweg van de Brede School Maasbracht is in het voorheen geldende bestemmingsplan een ruime bestemming “Gemengd” opgenomen. Deze gehele bestemming wordt



in dit bestemmingsplan vervangen in verband met de bouwmogelijkheid voor woningbouw. Het centrale plein, bij de Neutrale Hoek en de parkeervoorziening worden bestemd als “Verkeer” (V).

4.1.8 Wonen

De percelen die in de voorheen geldende bestemmingsplannen aangemerkt waren met bouwmogelijkheden en waar die bouwmogelijkheden benut zijn (dat wil zeggen, de te bouwen woning is gerealiseerd) zijn voorzien van de bestemming “Wonen” (W).

Hiermee sluit de bestemming van de gerealiseerde woning aan bij de andere gerealiseerde woningen binnen de gemeente. In deze bestemming is dan ook bepaald dat het aantal woningen binnen het bouwperceel niet mag toenemen.

Aangezien de bouwmogelijkheid al benut is, is de bestemming niet voorzien van de wijzigingsbevoegdheid waarmee bouwmogelijkheden verwijderd kunnen worden.

Op één locatie is een woonwagen aanwezig. Deze is voorzien van een specifieke aanduiding. Dit geldt ook voor het gerealiseerde appartementengebouw aan de Neutrale Hoek. Deze is voorzien van de bouwaanduiding “gestapeld”.

4.1.9 Wonen – Met bouwmogelijkheid

In paragrafen 3.2 tot en met 3.10 van deze toelichting is aangegeven welke woningbouwmogelijkheden aangemerkt zijn als een te handhaven bouwmogelijkheid. Deze percelen zijn voorzien van de bestemming “Wonen – Met bouwmogelijkheid” (W-MB). De bestemming sluit aan bij de bestaande woonbestemmingen. Per perceel is bepaald hoeveel woningen er op het perceel gerealiseerd mogen worden.

Daarnaast is binnen de bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen binnen welke termijn er gestart moet worden met het benutten van de bouwmogelijkheid.

Indien de bouwmogelijkheid niet benut wordt binnen de gestelde termijn kan, met het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid, de bouwmogelijkheid alsnog uit het bestemmingsplan verwijderd worden.

4.1.10 Wonen – Zonder bouwmogelijkheid

In paragrafen 3.2 tot en met 3.10 van deze toelichting is aangegeven welke woningbouwmogelijkheden aangemerkt zijn als een te schrappen bouwmogelijkheid. Deze



percelen zijn voorzien van de bestemming “Wonen - Zonder bouwmogelijkheid” (W-ZB). De percelen hebben een woonbestemming gekregen die aansluit bij de bestaande regeling. De grote uitzondering hierbij is dat ter plaatse geen (nieuwe) hoofdgebouwen mogen worden opgericht.

Het oprichten van bijbehorende bouwwerken blijft echter wel een mogelijkheid.

4.1.11 Woongebied – Centrum Wessem

In paragraaf 3.1.10.6 van deze toelichting is aangegeven dat het project “Inbreiding Wessem” is aangemerkt als een te handhaven woningbouwproject. Gezien de grootte van het project (meerdere woningen) en de gewenste flexibele invulling van het gebied, is voor dit gebied gekozen voor de bestemming “Woongebied – Centrum Wessem” (WG-CW).

Ook is binnen de bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen binnen welke termijn er gestart moet worden met het benutten van de bouwmogelijkheden.

Indien de bouwmogelijkheden niet benut worden binnen de gestelde termijn kan, met het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid, de mogelijkheid alsnog uit het bestemmingsplan verwijderd worden.

4.1.12 Woongebied – Europlein

In paragraaf 3.1.5.4 van deze toelichting is aangegeven dat het project Europlein is aangemerkt als een te handhaven woningbouwproject. Gezien de grootte van het project (meerdere woningen) en de gewenste flexibele invulling van het gebied, is voor dit gebied gekozen voor de bestemming “Woongebied – Europlein” (WG-E).

Ook is binnen de bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen binnen welke termijn er gestart moet worden met het benutten van de bouwmogelijkheden.

Indien de bouwmogelijkheden niet benut worden binnen de gestelde termijn kan, met het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid, de mogelijkheid alsnog uit het bestemmingsplan verwijderd worden.

4.1.13 Woongebied – Meers



In paragraaf 3.1.9.9 van deze toelichting is aangegeven dat het project “Meers Thorn” is aangemerkt als een te handhaven woningbouwproject. Gezien de grootte van het project (meerdere woningen) en de gewenste flexibele invulling van het gebied, is voor dit gebied gekozen voor de bestemming “Woongebied – Meers” (WG-M).

Ook is binnen de bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen binnen welke termijn er gestart moet worden met het benutten van de bouwmogelijkheden.

Indien de bouwmogelijkheden niet benut worden binnen de gestelde termijn kan, met het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid, de mogelijkheid alsnog uit het bestemmingsplan verwijderd worden.

4.1.14 Woongebied – Reutsdael

In paragraaf 3.1.3.11 van deze toelichting is aangegeven dat het project “Reutsdael” is aangemerkt als een te handhaven woningbouwproject. Gezien de grootte van het project (meerdere woningen) en de gewenste flexibele invulling van het gebied, is voor dit gebied gekozen voor de bestemming “Woongebied – Reutsdael” (WG-R).

Ook is binnen de bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen binnen welke termijn er gestart moet worden met het benutten van de bouwmogelijkheden.

Indien de bouwmogelijkheden niet benut worden binnen de gestelde termijn kan, met het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid, de mogelijkheid alsnog uit het bestemmingsplan verwijderd worden.

4.1.15 Woongebied – Schoolstraat

In paragraaf 3.1.9.13 van deze toelichting is aangegeven dat het project “Schoolstraat Thorn” is aangemerkt als een te handhaven woningbouwproject. Gezien de grootte van het project (meerdere woningen) en de gewenste flexibele invulling van het gebied, is voor dit gebied gekozen voor de bestemming “Woongebied – Schoolstraat” (WG-SS).

Ook is binnen de bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen binnen welke termijn er gestart moet worden met het benutten van de bouwmogelijkheden.

Indien de bouwmogelijkheden niet benut worden binnen de gestelde termijn kan, met het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid, de mogelijkheid alsnog uit het bestemmingsplan



verwijderd worden. In dit geval bedraagt die termijn, als gevolg van een overeenkomst, tot 1 januari 2024. Laatstgenoemde datum sluit aan bij de horizon van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 2014.

4.1.16 Woongebied – Sleydal

In paragraaf 3.1.3.13 van deze toelichting is aangegeven dat het project “Sleydal” is aangemerkt als een te handhaven woningbouwproject. Gezien de grootte van het project (meerdere woningen) en de gewenste flexibele invulling van het gebied, is voor dit gebied gekozen voor de bestemming “Woongebied – Sleydal” (WG-S).

Ook is binnen de bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen binnen welke termijn er gestart moet worden met het benutten van de bouwmogelijkheden.

Indien de bouwmogelijkheden niet benut worden binnen de gestelde termijn kan, met het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid, de mogelijkheid alsnog uit het bestemmingsplan verwijderd worden. In dit geval bedraagt die termijn, als gevolg van een overeenkomst, tot 1 januari 2024. Laatstgenoemde datum sluit aan bij de horizon van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 2014.

4.2 Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

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

4.2.1 Gasleiding

De beschermingsstrook langs de gasleiding is in dit bestemmingsplan bestemd als dubbelbestemming “Leiding” met specificatie “Gas” (L-G). Aan deze dubbelbestemming is een aanlegstelsel verbonden.

4.2.2 Archeologische waarden

De gronden met archeologische verwachtingswaarden in het plangebied zijn in het bestemmingsplan bestemd als dubbelbestemming “Waarde” met specificatie “Archeologie” (WR-A). Aan deze dubbelbestemming is een aanlegstelsel verbonden.

4.2.3 Beschermd dorpsgezicht



De gronden in het plangebied, die deel uitmaken van het beschermd dorpsgezicht zijn in het bestemmingsplan bestemd als dubbelbestemming “Waarde” met specificatie “Beschermd stadsgezicht” (WR-BES). Aan deze dubbelbestemming is een aanlegstelsel verbonden.

4.2.4 Waterveiligheid

Op grond van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie paragraaf 2.2.2 van deze toelichting) is ter plaatse van het waterbergend rivierbed van de Maas de dubbelbestemming “Waterstaat” met specificatie “Waterbergend rivierbed” (WS-WBR) gegeven.

De locatie Moeder Magdalenastraat 19 in Ohé en Laak is voorzien van de dubbelbestemming “Waterstaat” met specificatie “Waterkering” (WS-WK).

4.2.5 Bescherming tegen geluidhinder als gevolg van industrie

De zone waarbinnen beschermende maatregelen tegen ontoelaatbare geluidhinder afkomstig van een industrieterrein (industrielawaai) in de planregels zijn geregeld, heeft de gebiedsaanduiding “geluidszone – industrie” gekregen.

4.2.6 Bescherming voor grondwaterwinning

Het freatisch grondwaterbeschermingsgebied heeft de gebiedsaanduiding “milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied (freatisch)” gekregen.

De boringsvrije zone Roerdalslenk II heeft de gebiedsaanduiding “milieuzone - roerdalslenk 2” gekregen en de boringsvrije zone Roerdalslenk III de gebiedsaanduiding “milieuzone - roerdalslenk 3”. De voor deze gebiedsaanduidingen gestelde regels zijn identiek aan die welke voor deze gebieden zijn gesteld in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

4.2.7 Bescherming tegen LPG-vulpunt

Het invloedgebied van een LPG-vulpunt is in dit bestemmingsplan voorzien van de gebiedsaanduiding “veiligheidszone – bevi”. Binnen dit gebied is het niet mogelijk om nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten te realiseren.

4.2.8 Bescherming van een zone voor de molen



De zone die vrijgehouden moet worden van bebouwing ten behoeve van het belang van de windvang van de molen, heeft de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – molenbiotoop” gekregen.



HOOFDSTUK V BESTUURLIJK EN MAATSCHAPPELIJK DRAAGVLAK

Bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak

5.1 Bestuurlijk overleg

In de maand juli 2018 heeft het bestuurlijk vooroverleg plaatsgevonden over het voorontwerp van dit bestemmingsplan, als geboden in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

De provincie Limburg heeft een reactie gegeven op het bestemmingsplan die niet heeft geleid tot inhoudelijke aanpassing van het plan.

5.2 Vooraankondiging van eerdere betrokkenheid

Op 8 november 2018 is publiekelijk kennis gegeven 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 Zienswijzen

5.3.1 Procedure

Van vrijdag 16 november 2018 tot en met donderdag 27 december 2018 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.



5.3.2 Resultaat

Gedurende deze periode zijn er zeven zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan, welke voor een deel hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De geanonimiseerde zienswijzen zijn geplaatst in Bijlage 2 van deze toelichting en de beantwoording daarvan in Bijlage 3 van deze toelichting.

**HOOFDSTUK VI UITVOERBAARHEID**

Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Grondexploitatie

6.1.1.1 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.

6.1.1.2 Exploitatieovereenkomst / exploitatieplan

Het bestemmingsplan maakt, met uitzondering van 1 locatie, geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, zodat kostenverhaal op grond van grondexploitatie niet nodig is.

Binnen het projectgebied "Sleydal" in Heel worden ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan 17 woningen toegevoegd. Het realiseren van deze 17 extra woningen is geborgd in een eerder afgesloten overeenkomst tussen de ontwikkelende partij en de gemeente. Hiermee is het kostenverhaal van deze 17 extra woningen geborgd.



6.1.2 Planschade

Als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan kan planschade ontstaan. De juridische grondslag voor planschade is vastgelegd in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Er kan sprake zijn van directe en indirecte planschade.

Indirecte planschade heeft betrekking op schade die een eigenaar van een perceel lijdt doordat een bestemmingsplan ongunstige, waardedrukkende ontwikkeling in de naaste omgeving mogelijk maakt. Gezien de doelstelling van het bestemmingsplan en de wijze van bestemmen is de verwachting dat er geen sprake zal zijn van indirecte planschade.

Directe planschade heeft betrekking op schade die een eigenaar lijdt doordat de gebruiks- en bouwingsmogelijkheden op zijn eigen perceel worden beperkt.

Bij de beoordeling van de schade wordt rekening gehouden met het “normaal maatschappelijk risico” (artikel 6.2, lid 1, Wro). Dit is schade die elke burger behoort te dragen. Deze schade is op in ieder geval 2% van de waarde van de onroerende zaak gesteld, dan wel op 2% van het inkomen ingeval van inkomensderving.

Gezien de doelstelling van het bestemmingsplan en de wijze van bestemmen is er voor de eigenaren van de diverse percelen sprake van directe planschade die het normaal maatschappelijk risico zullen overschrijden.

Actieve en passieve risicoaanvaarding

Naast de vraag of er een planologisch nadeel is ontstaan, zal ook de vraag of deze verandering te voorzien was een rol spelen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen actieve en passieve risicoaanvaarding.

We spreken van *actieve* risicoaanvaarding als een belanghebbende weet of behoort te weten dat een nieuw bestemmingsplan een voor hem nadelige verandering zou kunnen meebrengen en hij toch tot de verwerving van een onroerende zaak overgaat. Dat wil zeggen dat wanneer de schade voor de aanvrager voorzienbaar was en hij bewust het risico van intreden van de schade heeft genomen, de schade voor rekening van de belanghebbende gelaten mag worden (artikel 6.3, aanhef en onder a, Wro).

Voor wat betreft de *passieve* risicoaanvaarding speelt het volgende.

De gemeente Maasgouw heeft op 18 december 2014 de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg vastgesteld. Deze structuurvisie is op 21 januari 2015 gepubliceerd in de Staatscourant en het lokale nieuwsblad.



Vanaf dat moment kon een potentiële koper van een woningbouwtitel weten dat er risico bestaat dat de gemeente de woningbouwtitel zou wegbestemmen.

Op 9 december 2015 heeft de gemeente de eerste concrete lijst met weg te bestemmen woningbouwtitels gepubliceerd in de Staatscourant en het lokale nieuwsblad. Vanaf dat moment is er concreet sprake van passieve risicoaanvaarding voor de aangegeven weg te bestemmen woningbouwmogelijkheden.

Van passieve risicoaanvaarding is sprake indien een eigenaar (of gebruiker) van een onroerende zaak van de mogelijkheden die hij volgens een bestemmingsplan heeft, geen gebruik maakt, terwijl hij weet of kan weten dat er voornemens zijn die mogelijkheden weg te nemen of te verminderen door een bestemmingsplanherziening. Indien voor zijn stilzitten geen goede reden bestaat, kan ook in een dergelijk geval geoordeeld worden dat hij het risico op intreden van de schade genomen heeft en de schade dus redelijkerwijs voor zijn rekening gelaten mag worden (artikel 6.3, aanhef en onder b, Wro).

Zoals hierboven aangegeven heeft de gemeente op 9 december 2015 de gemeente de eerste concrete lijst met weg te bestemmen woningbouwtitels gepubliceerd in de Staatscourant en het lokale nieuwsblad. Daarnaast zijn alle perceelseigenaren op 15 januari 2016 persoonlijk bericht over het plan om hun specifieke bouwmogelijkheid weg te bestemmen.

In de brief is aangegeven dat de eigenaar van de woningbouwtitel twee jaar de tijd krijgt om de woning alsnog te realiseren. Indien binnen die termijn de woning niet gerealiseerd is, gaat de gemeente over tot het wegbestemmen van de woningbouwmogelijkheid.

De lijst is geactualiseerd en opgenomen in de notitie Beleid 2018-2019 Uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024 (zie paragraaf 2.1.3 van deze toelichting). In deze lijst zijn ten opzichte van de lijst van 2016 geen nieuwe weg te bestemmen woningen opgenomen.

Gezien de jurisprudentie is de gestelde termijn van twee jaar tussen de bekendmaking van de intentie tot het wegbestemmen van de bouwmogelijkheid en het daadwerkelijk wegnemen van de bouwmogelijkheid ruim voldoende voor risicoaanvaarding.

De verwachting is dat er zowel sprake is van actieve als ook passieve risicoaanvaarding. Hiermee is er geen, tot nauwelijks, sprake van planschade als gevolg van het vaststellen van dit bestemmingsplan.

6.2 Juridische verantwoording

6.2.1 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, Staatscourant 2013, nr. 33375, en Staatscourant 2014, nr. 29124). 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.

6.2.2 Aanvulling van RO-standaarden

6.2.2.1 Algemeen

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.

6.2.2.2 Bestemmingsregels

In paragrafen 4.1 en 4.2 van deze toelichting is de systematiek die aan het bestemmingsplan eigen is, waar het gaat om bestemmingen, functieaanduidingen en gebiedsaanduidingen, toegelicht voor zover die een aanvulling of een geoorloofde afwijking vormt van de SVBP.

6.2.2.3 Algemene regels

In de planregels is gebruik gemaakt van het SVBP-onderdeel "Overige regels". Hierin zijn opgenomen 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.



BIJLAGEN VAN DE TOELICHTING



BIJLAGE 1

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

Op 1 september 2015 is het gemeentelijk uitvoeringsbeleid voortvloeiend uit de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving 2014-2024 vastgesteld (18 december 2014). Dit beleid bepaalt hoe we omgaan met de toen aanwezige woningbouwplannen. Deze zijn toen op basis van criteria uit de structuurvisie ingedeeld in een viertal categorieën:

- Ja;
- Ja, mits;
- Nee, tenzij;
- Nee.

Afhankelijk van de status van het plan zijn vervolgens planeigenaren in de gelegenheid gesteld hun plan alsnog te realiseren of gereed te maken voor realisatie. De termijn hiervoor is inmiddels verstreken.

Daarom is nu een moment aangebroken om te bezien hoe we staan ten opzichte van het beleid van eind 2015.

Per woningbouwplan zal nu opnieuw inzicht worden gegeven hoe hier mee omgegaan is of om kan worden gegaan. Op die manier kunnen we zien hoe invulling gegeven is aan de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving uit 2014.

Dit betreft een volkshuisvestelijke afweging, waarin overigens ook ruimtelijke criteria zijn meegenomen. Dit op dezelfde wijze waarop het beleid uit 2015 vorm heeft gekregen.

In de lijn met het beleid uit 2015 is opnieuw een indeling in vier categorieën gemaakt:

Ja , Ja mits, Nee of Nee tenzij.

Per plan volgt onderstaand de uitkomst met een motivering.

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. Deze zijn herkenbaar aan de woorden "toevoeging 2016". De gemeenteraad heeft hiervan in 2015 en 2016 al kennis genomen, door toezending van het principebesluit door het college.

Beegden (nieuwbouwopgave 2014-2024: max. 32 woningen)

*** Krijtenberg**

Woningbouwprogramma totaal:

In overeenkomst: 86

Planologisch geregeld: 66



Nog planologisch te regelen: 15

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja mits, overleg met Krijtenberg BV om aantal nog te realiseren woningen zo minimaal mogelijk te houden.

Ten aanzien van de planologisch nog te regelen woningen in Huis ter Beegden en de aangrenzende nieuwbouw

Woningbouwprogramma: 15 zorgwoningen (Comfort Home)

Resultaat uitvoeringsbeleid op dit onderdeel:

Ja, mits deze 15 zorgwoningen binnen de gestelde termijnen zijn gerealiseerd.

Voorlopig resultaat zou dus -5 woningen in Krijtenberg zijn.

*** Bosstraat/De Tes (Ruimte voor Ruimte)**

Woningbouwprogramma: 12 bouwkavels.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Deze woningen tellen niet meer mee in de planvoorraad aangezien het om Ruimte voor ruimtewoningen gaat.

***Bosstraat 12a**

Woningbouwprogramma: 1 woning.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja, mits:

Aanvraag is verleend / aangevraagd. Uitvoering binnen gestelde termijnen.

*** Dorpstraat 29**

Woningbouwprogramma: 1 woning.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja, mits:

Aanvraag is in behandeling. Uitvoering binnen gestelde termijnen.

*** Dorpstraat 31-33**

Woningbouwprogramma: 1 woning.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja, mits:

Aanvraag is in behandeling. Uitvoering binnen gestelde termijnen.



*** Eindstraat 9**

Woningbouwprogramma: 1 woning.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee:

Geen actie om tot realisatie over te gaan.

*** Veldstraat 3 (is reeds een bestaande bouwtitel die per abuis niet opgenomen was)**

Woningbouwprogramma: 1 woning.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja, mits:

Aanvraag is in behandeling. Uitvoering binnen gestelde termijnen.

Samenvatting:

Op basis van deze adviezen wordt de planvoorraad uit 2015 voor Beegden van 67 woningen verhoogd naar 70 woningen waarmee de nieuwbouwopgave tot 2024 met 38 woningen wordt **overschreden**.

Maasbracht-Brachterbeek (nieuwbouwopgave 2014-2024: min. 132 woningen)

Het project Brede School Maasbracht bestaat uit 3 deelprojecten:

- 1. Brede School Maasbracht, locatie Europlein**
- 2. Brede School Maasbracht, locatie Brachterbeek**
- 3. Brede School Maasbracht, locatie Kruisweg**

*** (1) Brede School Maasbracht, locatie Europlein**

Woningbouwprogramma: 20 woningen.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja, mits: Voor de locatie zijn onderhandelingen lopende en wordt het bestemmingsplan binnenkort in ontwerp in procedure gebracht. Conform nieuw bestemmingsplan wordt ingezet op realisatie binnen 2 jaar. Zo niet kan van wijzigingsbevoegdheid gebruik worden gemaakt om weg te bestemmen.

*** (2) Brede School Maasbracht, locatie Brachterbeek**



Woningbouwprogramma: 4 woningen.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee: Bij gebrek aan initiatiefnemers plan verwijderen uit planvoorraad.

*** (3) Brede School Maasbracht, locatie Kruisweg**

Woningbouwprogramma: 30 appartementen en 32 psychiatrisch-geriatrische wooneenheden.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja: Het plan is in 2016 gerealiseerd.

*** Tergouwen 18**

Woningbouwprogramma: 7 grondgebonden huurwoningen voor senioren.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja, mits: het plan handhaven omdat een omgevingsvergunning is ingediend. Realisatie moet zijn gestart binnen 26 weken na vergunningverlening

*** Voortstraat 1**

Woningbouwprogramma: 1 grondgebonden eengezinskoopwoning en 6 koopappartementen.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee: het plan (7 woningen) verwijderen uit de planvoorraad omdat de vergunning op 30 mei 2017 is ingetrokken.

*** Havenstraat 19**

Woningbouwprogramma: 6 huurappartementen.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja: het plan is in 2016 gerealiseerd.

*** Bosserhofsveld**

Woningbouwprogramma: 22 bouwkvavels en 26 grondgebonden projectmatige woningen waaronder vrijstaande-, vrijstaand geschakelde-, geschakelde-, twee-onder-1-kap- en/of patiowoningen.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja, mits het plan binnen de bestemmingsplanperiode wordt afgerond.

*** Oranjelaan**

Woningbouwprogramma: n.v.t.

Resultaat uitvoeringsbeleid:



Nee: het plan is verwijderd uit planvoorraad vanwege het ontbreken van initiatieven.

*** Hofstraat**

Woningbouwprogramma: 1 vrijstaande woning en 2 geschakelde seniorenwoningen.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee: geen actie ondernomen tot realisatie.

*** Kerkstraat 11**

Woningbouwprogramma: 1 woning.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja: het plan is gerealiseerd.

*** Voortstraat 23**

Woningbouwprogramma: 1 woning.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja: het plan is gerealiseerd.

*** Voortstraat 25**

Woningbouwprogramma: 1 woning.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja: het plan is gerealiseerd.

*** Oliestraat/Hurks**

Woningbouwprogramma: 4 grondgebonden eengezinskoopwoningen. 2 Woningen zijn reeds vergund en m.b.t. de overige 2 woningen is principe-medewerking verleend.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee: de 2 vergunde woningen vergunning intrekken en weg te bestemmen vanwege het ontbreken van actie in de afgelopen 2 jaar. De overige 2 is geen actie ondernomen.

*** Uitbreiding Heuvelstraat**

Woningbouwprogramma: 10 bouwkavels.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee: het plan is verwijderd uit planvoorraad, vanwege een zacht plan.

*** Heuvelstraat, naast nr. 11**



Woningbouwprogramma: 1 grondgebonden eengezinskoopwoning.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee: het plan is verwijderd uit planvoorraad, vanwege een zacht plan.

*** Stationsweg 1 (toevoeging 2016)**

Woningbouwprogramma: 3 woningen

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja, mits: het plan handhaven in die zin dat de woning binnen de daarvoor geldende termijnen moet worden gerealiseerd en de 2 appartementen komen te vervallen vanwege het ontbreken van initiatieven.

*** Kloosterstraat 5 (toevoeging 2016)**

Woningbouwprogramma: 1 woning.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja: het plan is gerealiseerd

*** Havenstraat 24-26 (toevoeging 2016)**

Woningbouwprogramma: 8 woningen

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja, mits: het plan handhaven omdat het verzoek medio 2016 kenbaar is gemaakt, er onderhandelingen met de initiatiefnemer zijn gevoerd op basis waarvan panden zijn aangekocht.

Het plan sluit aan bij de gemeentelijke Structuurvisie en het wensbeeld voor de Haven in Maasbracht. Binnen twee jaar bestemmingsplanprocedure afronden. Vervolgens dient wel binnen 2 jaar na onherroepelijk bestemmingsplan tot realisatie te worden overgegaan en binnen 26 weken hierna met de bouw gestart.

*** Wilgenlaan 2 (toevoeging 2016)**

Woningbouwprogramma: 1 woning.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja, mits: het plan handhaven omdat een omgevingsvergunning is verleend. Binnen 26 weken na verlening starten met realisatie.

*** Tipstraat 13 (toevoeging 2016)**

Woningbouwprogramma: 2 woningen.

Resultaat uitvoeringsbeleid:



Ja, mits: het plan handhaven omdat een omgevingsvergunning is verleend. Binnen 26 weken na verlening starten met realisatie.

*** Hoofdstraat 6 (toevoeging 2016)**

Woningbouwprogramma: 20 woningen.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee: het plan verwijderen uit de planvoorraad omdat geen initiatief meer is ontplooid. Is een zacht plan.

Samenvatting: op basis van deze adviezen wordt de planvoorraad uit 2015 voor Maasbracht-Brachterbeek van 154 woningen teruggebracht naar 127 woningen. De nieuwbouwopgave tot 2024 omvat een minimumaantal van 132 woningen.

Heel-Panheel (nieuwbouwopgave 2014-2024: max. 68 woningen)

*** Catualiumplein**

Woningbouwprogramma: 8 woningen

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee: 8 rechtstreekse bouwtitels weg bestemmen mede omdat ook de initiatiefnemer heeft aangegeven niet tot realisatie van de woningen over te willen gaan.

*** St. Anna**

Woningbouwprogramma: 59 woningen.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja mits, overleg met Janssen de Jong BV om aantal nog te realiseren woningen zo minimaal mogelijk te houden.

*** De Sleye, Wilhelminaplein**

Woningbouwprogramma: 10 woningen

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee: er zijn geen initiatieven meer ontplooid op deze locatie.

*** Heerbaan/Doormanweg**

Woningbouwprogramma: 2 grondgebonden eengezinskoopwoningen.

Resultaat uitvoeringsbeleid:



Ja, mits: het plan handhaven mits aan de gestelde termijnen wordt voldaan om tot realisatie over te gaan op basis van verleende vergunning.

*** Sleydal**

Woningbouwprogramma: 66 woningen

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja, mits: Schrapen van in ieder geval 19 van de planologisch nog niet geregelde woningen (36).

*** Rector Driessenstraat**

Woningbouwprogramma: 9 woningen

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee: het plan is verwijderd uit planvoorraad.

*** Reutsdael**

Woningbouwprogramma: 21 bouwkavels.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja, mits: oorspronkelijk besluit uit 2015 handhaven, wat betekent dat van de 21 bouwkavels er 12 kunnen worden bebouwd.

*** Chateau Heel**

Woningbouwprogramma: oorspronkelijk 40 woningen

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja, mits: Ondanks dat dit plan in het eerdere beleid als “nee” is aangeduid vanwege een zacht plan, kent het plan een lange voorgeschiedenis. Begin 2015 is gestart met een proces om de haalbaarheid van invullingen van deze locatie nader te gaan onderzoeken. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een principeverzoek eind augustus 2017. In het proces zullen duidelijke afspraken over termijnstellingen moeten worden gemaakt om daadwerkelijk tot realisatie van 30 woningen te kunnen komen.

*** Meester Delhoofenstraat**

Woningbouwprogramma: 15 woningen

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee, tenzij:

plan handhaven tot 15 januari 2018 i.v.m. mogelijkheid tot aanvragen Omgevingsvergunning. Als geen aanvraag is ontvangen wordt dit plan afgevoerd. Als wel een aanvraag is ontvangen moet binnen 6 maanden na verlening hiervan gestart zijn met de bouwwerkzaamheden.



Momenteel loopt de intrekking van de eerder vergunde situatie.

*** Bongerdpad 17 en 19**

Woningbouwprogramma: 2 grondgebonden eengezinskoopwoningen.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee:

Eerdere vergunning is ingetrokken. Geen verdere actie ondernomen om tot realisatie over te gaan.

*** Pater Jac. Schreursweg 3, Panheel**

Woningbouwprogramma: 4 grondgebonden eengezinskoopwoningen.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee: het plan is verwijderd uit planvoorraad omdat initiatiefnemer enkel 6 woningen wenst te realiseren.

*** Thornerweg 1a, Panheel**

Woningbouwprogramma: 1 grondgebonden eengezinskoopwoning.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee: het plan is verwijderd uit planvoorraad.

*** Heerbaan 22-26**

Woningbouwprogramma: 3 grondgebonden eengezinskoopwoningen.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja, mits: het plan handhaven omdat voor 1 woning een omgevingsvergunning is aangevraagd en voor 2 woningen binnenkort worden aangevraagd. In de uitvoering moet worden voldaan de termijn van start bouw binnen 26 weken.

***Rozenberglaan 7c**

Woningbouwprogramma: 1 woning

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee:

Geen actie ondernomen tot realisatie.

***Heerbaan 0-1a**

Woningbouwprogramma: 1 woning

Resultaat uitvoeringsbeleid:



Nee:

Geen actie ondernomen tot realisatie.

***Heerbaan 1-3**

Woningbouwprogramma: 1 woning

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee:

Geen actie ondernomen tot realisatie.

***Bernhardstraat 14**

Woningbouwprogramma: 1 woning

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee:

Geen actie ondernomen tot realisatie.

Samenvatting: op basis van deze adviezen wordt de planvoorraad uit 2015 voor Heel-Panheel van 243 woningen teruggebracht naar 153 woningen waarmee de nieuwbouwopgave tot 2024 met 85 woningen wordt overschreden.

Linne (nieuwbouwopgave 2014-2024: min. 70 woningen)

*** Maj. Huthstraat 5**

Woningbouwprogramma: 2 grondgebonden eengezinskoopwoningen.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee: niet tot realisatie gekomen, gedurende de afgelopen 2 jaar.

*** Kloosterhof/Maasoever**

Woningbouwprogramma: 18 woningen

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee: het plan afvoeren omdat er geen voortgang met de betrokken initiatiefnemers is geboekt binnen de termijn van de intentieovereenkomst.

*** Ruimte voor Ruimte, Mergelweg**



Woningbouwprogramma: 10 woningen.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Deze woningen tellen niet meer mee in de planvoorraad.

*** Linne Zuid-Oost**

Woningbouwprogramma: 224 woningen.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Uitvoeringsbeleid d.d. 2015 gaf aan dat conform exploitatieplan zou worden gerealiseerd. Echter, er is niet tot realisatie gekomen de afgelopen 2 jaren. Daarom wordt, met inachtneming van het toepasselijke wettelijke instrumentarium, bezien of tot planafbouw moet worden gekomen. Het college van burgemeester en wethouders voert deze nadere afweging uit.

*** Ruimte voor Ruimte Linne, Ossenbergweg**

Woningbouwprogramma: 16 kavels.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Deze woningen tellen niet meer mee in de planvoorraad.

*** Montforterweg 4a**

Woningbouwprogramma: 2 woningen.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee, het plan verwijderen uit de planvoorraad omdat er in verband met een te overleggen wijzigingsplan geen initiatieven meer hebben plaats gevonden.

*** Borgshof 26**

Woningbouwprogramma: 1 woning

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja:

Bouw is inmiddels aan de gang.

*** Nieuwe Markt 4**

Woningbouwprogramma: 1 woning

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee:

Geen actie ondernomen tot realisatie.



*** Visserstraat 40**

Woningbouwprogramma: 1 woning

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja, mits:

Omgevingsvergunning is aangevraagd. Realisatie binnen gestelde termijnen.

*** Grotestraat 30 (toevoeging 2016)**

Woningbouwprogramma: 8 woningen

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee: het plan verwijderen uit de planvoorraad omdat het niet is opgenomen in het vastgestelde beleid en er geen initiatieven hebben plaatsgevonden.

*** Breeweg 11a**

Woningbouwprogramma: 1 woning

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee:

Geen actie ondernomen tot realisatie.

*** Breeweg 14a**

Woningbouwprogramma: 1 woning

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee:

Geen actie ondernomen tot realisatie.

*** Breeweg 16-18**

Woningbouwprogramma: 1 woning

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja : Woning is reeds gerealiseerd.

*** Kerkstraat 9-11**

Woningbouwprogramma: 1 woning

Resultaat uitvoeringsbeleid:



Nee:

Geen actie ondernomen tot realisatie.

*** Molenweg 13**

Woningbouwprogramma: 1 woning

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee:

Geen actie ondernomen tot realisatie.

*** Grotestraat 25 (toevoeging 2016)**

Woningbouwprogramma: 1

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja, mits: het plan handhaven mits de milieubelemmeringen worden opgelost en vervolgens binnen een termijn van 2 jaar een omgevingsvergunning is aangevraagd.

*** Keulstraat 2**

Woningbouwprogramma: 1

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee: het plan verwijderen uit de planvoorraad omdat ter plaatse een garage is gerealiseerd.

*** Nieuwe Mergelweg 20**

Woningbouwprogramma: 1 woning

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee:

Geen actie ondernomen tot realisatie.

*** Montforterweg 27**

Woningbouwprogramma: 1 woning

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja: het plan is gerealiseerd.

*** Processieweg 1**

Woningbouwprogramma: 1 woning



Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee:

Geen actie ondernomen tot realisatie.

*** Processieweg 9**

Woningbouwprogramma: 1 woning

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee:

Geen actie ondernomen tot realisatie.

*** Veestraat 8**

Woningbouwprogramma: 1 woning

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee:

Geen actie ondernomen tot realisatie.

Samenvatting: op basis van deze adviezen wordt de planvoorraad uit 2015 voor Linne van 288 woningen teruggebracht naar 229 woningen. De nieuwbouwopgave tot 2024 omvat een minimumaantal van 70 woningen.

Ohé en Laak (nieuwbouwopgave 2014-2024: max. 15 woningen)

*** voorm. schoollocatie Kerk-/Schoolstraat**

Woningbouwprogramma: 7 woningen

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja, mits: plan handhaven is in ontwikkeling. Uitvoering binnen de gebruikelijke termijnen.

*** Dorpsstraat 24a-24b/Soldatenweg**

Woningbouwprogramma: 2 woningen.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja: Woningen zijn gerealiseerd



*** Kerkstraat 7**

Woningbouwprogramma: 1 woning.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja, mits:

Omgevingsvergunning is aangevraagd. Realisatie binnen gestelde termijnen.

*** Dorpsstraat 34a**

Woningbouwprogramma: 1 grondgebonden eengezinskoopwoning.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja, mits:

Omgevingsvergunning is aangevraagd. Realisatie binnen gestelde termijnen.

*** Burg. Minkenberglaan 22**

Woningbouwprogramma: oude schuur wordt 1 grondgebonden eengezinskoopwoning.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee:

Geen actie ondernomen tot realisatie.

*** Dorpsstraat 6-8**

Woningbouwprogramma: 1 grondgebonden eengezinskoopwoning.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee:

Geen actie ondernomen tot realisatie.

*** Dorpsstraat 7-9**

Woningbouwprogramma: 1 grondgebonden eengezinskoopwoning.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee:

Geen actie ondernomen tot realisatie.

*** Moeder Magdalenastraat 19**

Woningbouwprogramma: 1 woning



Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja, mits: Vergunning is aangevraagd. Na verlening binnen 26 weken start bouw.

Samenvatting: op basis van deze adviezen wordt de planvoorraad uit 2015 voor Ohé en Laak van 14 woningen teruggebracht naar 11 woningen waarmee de nieuwbouwpoging tot 2024 met 3 woningen wordt onderschreden.

Stevensweert (nieuwbouwpoging 2014-2024: max. 30 woningen)

*** Op de Konie**

Woningbouwprogramma: 109 woningen waarvan 16 bouwkvelds op grond in eigendom van gemeente.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee, tenzij: het plan verwijderen uit de planvoorraad met uitzondering van de woningen waarvoor vóór 15 januari 2018 een ontvankelijke omgevingsvergunning is aangevraagd en die passen binnen het huidige bestemmingsplan.

Over 29 woningen zal het overleg worden gevoerd.

*** Eiland 31**

Woningbouwprogramma: 2 grondgebonden eengezinskoopwoningen.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee:

Geen actie ondernomen tot realisatie.

*** Singelstraat Noord naast nr. 15**

Woningbouwprogramma: 1 woning.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee: is een zacht plan. Verwijderen uit de planvoorraad.

*** Wilhelminalaan tussen 24 en 26 (plan Cuijpers)**

Woningbouwprogramma: 1 woning.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee: eigenaar ziet af van planuitvoering.

*** Brandt 14**



Woningbouwprogramma: 1 woning.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja, mits: Situatie is vergund. Start bouw binnen gestelde termijnen.

*** Singelstraat Noord 21**

Woningbouwprogramma: 1 woning.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee:

Geen actie ondernomen tot realisatie.

*** Bilt perceel R26 (Bilt rechts naast Mols)**

Woningbouwprogramma: 1 grondgebonden eengezinskoopwoning.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee, dit betreft een potentieel (zacht) plan.

*** Bruidsweg**

Woningbouwprogramma: 1 grondgebonden eengezinskoopwoning.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja, mits: Aanvraag ingediend. Start bouw binnen gestelde termijnen

*** Perceel naast Brandt 6**

Woningbouwprogramma: 1 woning.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee, dit betreft een potentieel (zacht) plan.

*** Bilt/hoek Gouv. Houbenstraat (toevoeging 2016))**

Woningbouwprogramma: 1 woning

Resultaat woningbouwprogramma:

Ja: De bouwwerkzaamheden zijn inmiddels gestart.

*** Bilt 4a (blok van 7 bouwtitels)**

Woningbouwprogramma: 1 woning

Resultaat uitvoeringsbeleid:



Ja, mits: het plan handhaven mits vóór 31 december 2017 een aanvang met de bouwwerkzaamheden is gemaakt. Zo niet wordt de vergunning ingetrokken en de bouwtitel weg bestemd.

*** Nieuwendijk 5 (toevoeging 2016)**

Woningbouwprogramma: 1 woning

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja, mits: aanvraag is ingediend. Start bouw binnen gestelde termijnen.

*** Raamstraat tegenover nr. 5 (toevoeging 2016)**

Woningbouwprogramma: 1 woning

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee: het plan is verwijderd uit de planvoorraad omdat geen medewerking aan het principeverzoek is gegeven.

*** Maaspoort 8 (toevoeging 2016)**

Woningbouwprogramma: 1 woning

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee: omdat er geen consequenties voor de planvoorraad zijn, is het plan hieruit verwijderd.

*** Singelstraat Noord 13 (toevoeging 2016)**

Woningbouwprogramma: 1 woning

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja: omgevingsvergunning is verleend. Start bouw binnen gestelde termijnen.

Samenvatting: op basis van deze adviezen is de planvoorraad uit 2015 voor Stevensweert van 118 woningen teruggebracht naar 32 woningen waarmee de nieuwbouwpoging tot 2024 met 2 woningen wordt overschreden.

Thorn (nieuwbouwpoging 2014-2024: max. 45 woningen)

*** Schoolstraat-Oude Trambaan**

Woningbouwprogramma: 24 woningen (deel Wonen Limburg)

1 woning (kavel gemeente Maasgouw)

Resultaat uitvoeringsbeleid:



Ja, mits voor deel 24 woningen: het plan handhaven voor wat betreft de 24 woningen die Wonen Limburg wil realiseren. Realisatie dient te voldoen aan afspraken bestemmingsplan en vergunning. Nee, de afzonderlijke kavel (1 woning) uit de planvoorraad verwijderen, vanwege geen belangstelling.

*** Daalstraat**

Woningbouwprogramma: 2 woningen;

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja, mits: het plan handhaven, omgevingsvergunning is verleend, 1 woning verkocht en zodra tweede woning is verkocht worden verbouwwerkzaamheden gestart. Start bouw binnen 26 weken na verlening.

*** Locatie Rulkens, Meers 1**

Woningbouwprogramma: 7 grondgebonden eengezinskoopwoningen en 6 koopappartementen.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja, mits: het plan handhaven omdat de nieuwe omgevingsvergunning is verleend. Over gaan tot realisatie binnen de gestelde termijnen.

*** Eind 13**

Woningbouwprogramma: 8 koopappartementen.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja: het plan is in uitvoering

*** Houthandel Parren**

Woningbouwprogramma: 10 woningen.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja, mits uitvoering binnen de te stellen termijnen plaatsvindt. Voorbereidingsbesluit nemen voor deze locatie vanwege geldende bedrijfsbestemming conform mededeling aan initiatiefnemers.

*** Ittervoorterweg 16**

Woningbouwprogramma: 2 woningen.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee: het plan verwijderen uit de planvoorraad. Het is een zacht plan.

*** Oude Trambaan**

Woningbouwprogramma: 4 woningen; invulling onbekend.

Resultaat uitvoeringsbeleid:



Ja, mits: het gewijzigde plan (3 woningen) handhaven omdat 1 woning is vergund en de realisatie van de overige 2 woningen reeds is aangevangen. Start bouw binnen de gestelde termijnen.

*** Akkerwal 16**

Woningbouwprogramma: 1 woning

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee:

Geen actie ondernomen tot realisatie.

***Kruisweg 43**

Woningbouwprogramma: 1 woning

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee:

Geen actie ondernomen tot realisatie.

***Sleestraat 2**

Woningbouwprogramma: 1 woning

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja, mits: Vergunning is in procedure. Start bouw binnen gestelde termijn.

*** Trippaardstraat**

Woningbouwprogramma: 1 woning

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee:

Geen actie ondernomen tot realisatie.

*** Hoogstraat 24 (toevoeging: principebesluit voor december 2016)**

Woningbouwprogramma: 1 woning

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja, mits: het plan handhaven omdat een omgevingsvergunning is verleend. Bij de realisatie voldoen aan termijn start bouw.

*** Akker 8**

Woningbouwprogramma: 3 woningen en 1 te slopen woning.



Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee, het plan is verwijderd uit de planvoorraad omdat geen verdere acties door initiatiefnemer zijn ontplooid.

*** Akkerwal 27**

Woningbouwprogramma: 7 woningen.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee: het plan is verwijderd uit de planvoorraad omdat initiatiefnemer het plan heeft ingetrokken.

*** Steeg 18.**

Woningbouwprogramma: 2 woningen en 1 te slopen woning.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja mits, aanvraag is ingediend. Start bouw binnen gestelde termijn.

Samenvatting: op basis van deze adviezen wordt de planvoorraad uit 2015 voor Thorn van 80 woningen teruggebracht naar 63 woningen waarmee de nieuwbouwopgave tot 2024 met 18 woningen wordt overschreden.

Wessem (nieuwbouwopgave 2014-2024: max. 38 woningen)

*** St. Jozef**

Woningbouwprogramma: 10 woningen

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee: betreft een zacht plan, woningbouwplan afvoeren omdat geen verdere initiatieven zijn ontplooid.

*** Burg. Joostenlaan / Schoolstraat**

Woningbouwprogramma: 16 grondgebonden eengezinskoopwoningen.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja, mits: het plan handhaven voor wat betreft 9 woningen en de reeds vergunde woning Schoolstraat 32 en gerealiseerde woning Burg. Joostenlaan. De overige 6 woningen worden verwijderd uit de planvoorraad. Verdere realisatie voldoen aan de gestelde termijnen.

*** Groenstraat perceel tussen nr. 15 en 19**

Woningbouwprogramma: 5 woningen.



Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee: het plan verwijderen uit de planvoorraad vanwege het ontbreken van enig initiatief.

*** Molenweg 5**

Woningbouwprogramma: 1 woning.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee: het plan verwijderen uit de planvoorraad vanwege het ontbreken van enig initiatief.

*** Maasstraat 11**

Woningbouwprogramma: 1 grondgebonden eengezinskoopwoning.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja, mits: vergunning is verleend. Start bouw binnen 26 weken.

*** Burg. Joostenlaan 14**

Woningbouwprogramma: 1 grondgebonden eengezinskoopwoning.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee: plan is verwijderd uit planvoorraad. Het betreft een zacht plan.

*** Mutsaersstichting (toevoeging 2016)**

Woningbouwprogramma: 10 woningen

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Ja, mits: Momenteel wordt gewerkt aan een exploitatieovereenkomst. Vervolgens realisatie binnen de te stellen termijnen.

Plan kent voorgeschiedenis vanuit gebiedsontwikkeling Wesseem, relatie met St. Jozef en is een voortzetting van de intentieovereenkomst met de Mutsaersstichting uit 2013.

Samenvatting: op basis van deze adviezen wordt de planvoorraad uit 2015 voor Wesseem van 34 woningen teruggebracht naar 21 woningen waarmee de nieuwbouwoopgave tot 2024 met 17 woningen wordt onderschreden.

Clausule Peildatum

Dit beleid is opgesteld naar de stand van zaken op december 2017, zijnde de Peildatum. Echter, het college heeft de planeigenaren, met een rechtstreekse woningbouwtitel in bestemmingsplannen, tot en met 15 januari 2018 de tijd gegeven een ontvankelijke omgevingsvergunning voor de bouw van woningen aan te vragen. Indien planeigenaren



uiterlijk d.d. 15 januari 2018 (alsnog) een ontvankelijke omgevingsvergunning voor de bouw van (een) woning(en) aanvragen, kunnen Burgemeester en Wethouders het resultaat in de Herziening 'Beleid uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2015' hierop aanpassen.

Indien planeigenaren een ontvankelijke omgevingsvergunning voor de bouw van (een) woning(en) aanvragen binnen de gestelde termijn (tot en met 15 januari 2018), maar de aanvraag buiten behandeling wordt gelaten / de aanvraag niet-ontvankelijk is / geen vergunning verleend wordt / een verleende vergunning ingetrokken wordt, kunnen Burgemeester en Wethouders het resultaat in de Herziening 'Beleid uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2015' hierop aanpassen. Plannen met 'Ja' / 'Ja, mits' kunnen alsdan op 'Nee' gezet worden.

Overall samenvatting op basis van vorenstaande uitwerkingen

Uitgangspunten:

1. planvoorraad d.d. 2014 op basis van regionale structuurvisie: 1.095 woningen;
2. te realiseren 2014-2024: maximaal 430 woningen;
3. reductieopgave op basis van structuurvisie verloopt via 40% (d.d. 31-12-2017) en 60% (d.d. 31-12-2023): dit zijn 265 respectievelijk 400 woningen;
4. planvoorraad is op 18-01-2018 (op basis van het bovenstaande beleid) gereduceerd met: 368 schrapbare woningen;
5. planvoorraad d.d. 18-01-2018: 707 woningen.

De totale voorraad aan woningbouwplannen, zoals die in de regionale structuurvisie is opgenomen, wordt op basis van de voorgaande adviezen teruggebracht van 1.095 tot 707 woningen. De voorraad van 1.095 woningen is het aantal uit de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024. Destijds maakten hiervan onderdeel uit de Ruimte-voor-Ruimte woningen.

Inmiddels heeft de Provincie aangegeven dat deze woningen geen onderdeel meer uitmaken van de planvoorraad. Voor Maasgouw betekent dit dat er 38 woningen in mindering dienen te worden gebracht. Bovendien moet aan het aantal van 1.095 nog 18 woningen toegevoegd worden, omdat deze 18 woningen nog aan de planvoorraad zijn toegevoegd in de periode tussen eind 2014 (Structuurvisie vastgesteld) en eind 2015 (uitvoeringsbeleid vastgesteld).

Dat zijn nog altijd 277 woningen te veel 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.

Nieuwe woningbouwinitiatieven

Conclusies en oplossingen in aantal voor nieuwe initiatieven voor de periode 2018-medio 2019

1. Meer schrapbaar in de periode tot 1-1-2018: 103 woningen.



2. Ruimte voor nieuwe initiatieven: in lijn met de structuurvisie wordt 40% genomen van het aantal meer schrapbare woningen.

3. 40% van de meer schrapbare woningen: 42 woningen.

4. Schrapopgave tweede planperiode (tot 31-12-2023): 319 woningen (707 + 42 - 430).

Als we woningbouwruimte willen creëren voor nieuwe initiatieven voor de korte termijn, dan mogen we gezien de huidige taakstelling er niet van uitgaan dat alle nieuwe woningbouwinitiatieven in die mate omarmd kunnen worden.

Uit de uitkomst van het hiervoor genoemde gemeentelijke beleid kan geen ruimte gevonden worden voor nieuwe woningbouwinitiatieven.

Overwegingen om tot aantal woningen te komen dat ingezet kan worden voor nieuwe initiatieven:

We zien als uitkomst van de herijking van het beleid dat:

1. Meer schrapbaar in de periode tot 1-1-2018: 103 woningen.

2. Ruimte voor nieuwe initiatieven: in lijn met de structuurvisie wordt 40% genomen van het aantal meer schrapbare woningen.

3. 40% van de meer schrapbare woningen: 42 woningen.

4. Schrapopgave tweede planperiode (tot 31-12-2023): 319 woningen (707 + 42 - 430).

De brief die namens de regio verstuurd is aan de provincie gaat uit van een aantal van 10% extra te realiseren woningen. Dit aantal komt uit op 43 woningen.

Tot nu toe is van ongeveer 10 individuele initiatieven bekend dat deze zich de afgelopen periode (ongeveer 1 jaar) bij de gemeente kenbaar hebben gemaakt.

Het lijkt voor de hand te liggen voor deze 103 woningen de 40% - 60% regel toe te passen. Hiermee blijven we in de pas van het regionale beleid: 40% van 104 is 42 woningen.

In afwachting van de herziening van het regionale beleid en de herziening van het lokale beleid wordt voorgesteld door tot dat moment (naar verwachting begin / medio 2019) maximaal 42 woningbouwcontingenten te reserveren voor nieuwe woningbouwinitiatieven.

Zonder bijstelling van het regionale beleid wordt de reductieopgave voor de tweede planperiode tot schrappen vergroot, namelijk 707 + 42 – 430 te realiseren woningen = 319 woningen.

De provincie heeft aangegeven dat afstemming over individuele bouwplannen in de regio niet noodzakelijk is.

Het overhevelen van bouwplannen is een thema dat geen verdere plek krijgt. De voor- en nadelen hiervan zijn in een eerder stadium voldoende afgewogen. Met dit beleid heeft overhevelen overigens geen verdere waarde meer.

Criteria voor nieuwe initiatieven voor de korte termijn

Bovenstaand aantal initiatieven dient dan 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, te weten:

Om van regionale visie naar lokale uitvoering te komen zijn een aantal selectieinstrumenten (“zeven”) ontwikkeld. Het betreft hier de volgende vier afwegingskaders.

Afwegingskader 1. Regionaal kwantitatief kader

Dit kader geeft aan dat Maasgouw op basis van de regionale groei van het aantal huishoudens van 4,2 % tot 2024 maximaal 430 woningen aan de woningvoorraad kan toevoegen. Dit aantal is het uitgangspunt voor de beoordeling en de aanpak van de huidige planvoorraad.

Afwegingskader 2. Ruimtelijk grofmazig kader

Met behulp van dit kader wordt beoordeeld of een plan binnen de ambities van de betreffende woonzone (woonmilieu) past. Het is een enigszins abstracte benadering maar geeft wel een eerste richting aan de gewenste woonkwaliteiten. Op deze wijze worden accenten gezet en de sterke punten benadrukt. Maasgouw kent 2 zones: Maasvallei en Woon-werkvallei.

Maasvallei omvat de kernen Beegden, Heel, Wesseem, Thorn, Stevensweert en Ohé en Laak en richt zich op de functies wonen, recreëren, cultuurhistorie en zorg.

Woon-werkvallei omvat Linne en Maasbracht waar de functies wonen en werken centraal staan.

Afwegingskader 3. Ruimtelijk fijnmazig kader

Op basis van dit kader is de plancapaciteit van 1 januari 2014 geordend. Daarvoor zijn een tiental objectieve criteria ontwikkeld waaraan alle woningbouwplannen worden getoetst.

De criteria en de te behalen scores hebben betrekking op enerzijds de planstatus en positie van de gemeente of planeigenaar en anderzijds op de stedenbouwkundige en woonkwaliteit.

Nieuwe plannen worden wel aan dit kader getoetst, maar kunnen niet in een groter perspectief worden geplaatst, aangezien het losse toevoegingen betreft.

Afwegingskader 4. Lokale kwaliteitsenvelop

Het vierde afwegingskader omvat een kwaliteitstoets van alle op basis van planstatus en stedenbouwkundige kwaliteiten geordende woningbouwplannen. Deze toets vindt plaats met behulp van de lokale kwaliteitsenvelop die zowel de kwantitatieve opgave als de kwalitatieve richting beschrijft.

De kwantitatieve opgave vermeldt het aantal woningtoevoegingen - de zogenaamde nieuwbouwopgave - op kernniveau voor de komende 10 jaar.

In kwalitatieve zin worden de accenten gezet op de gewenste woningbouwontwikkelingen.

Elk woningbouwplan is getoetst aan de hand van de vier genoemde afwegingskaders die ook uitgebreid zijn toegelicht in de visie. Deze kaders zijn gebaseerd op het centraal stellen van **kwaliteit**. Daarom zijn juist de disciplines volkshuisvesting enerzijds en stedenbouw/ruimtelijke ordening anderzijds de grondslag voor de advisering. Andere criteria zijn vanuit de structuurvisie niet meegegeven.



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:

a. binnen 78 weken na inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen omgevingsvergunningaanvraag is ingediend voor het bouwen/oprichten van een woning, of

b. 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?

Methode

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 gezien 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.

BIJLAGE 2

Zienswijzen (geanonimiseerd)

(zie aparte bijlage)

BIJLAGE 3

Beantwoording zienswijzen (geanonimiseerd)

(zie aparte bijlage)