

ruimtelijke onderbouwing
Voetbalaccommodatie Ohé en Laak
gemeente Maasgouw

status:
datum:
projectnummer:
adviseur:

vastgesteld
4 februari 2016
100960R.2028
Rnu



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 35 TELEFAX 040 257 02 90

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

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER

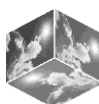


ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANLOGIE EN STEDENBOUW

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1.	Algemeen	1
1.2.	Plangebied	2
1.3.	Doel	2
1.4.	Geldend bestemmingsplan	3
Hoofdstuk 2	Beschrijving bestaande situatie	4
2.1.	Ontstaansgeschiedenis	4
2.2.	Bestaande situatie	4
Hoofdstuk 3	Beleidskader	5
3.1.	Inleiding	5
3.2.	Rijksbeleid	5
3.3.	Provinciaal beleid	10
3.4.	Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	16
4.1.	Doelstellingen en uitgangspunten	16
Hoofdstuk 5	Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken	19
5.1.	Inleiding	19
5.2.	Milieu	19
5.3.	Kabels, leidingen en straalpaden	27
5.4.	Cultuurhistorie en archeologie	27
5.5.	Natuur en landschap	28
5.6.	Watertoets	29
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	33
6.1.	Inleiding	33
6.2.	Planschade	33
6.3.	Exploitatie	33
6.4.	Omgevingsvergunning voor het bouwen	33
Hoofdstuk 7	Inspraak en vooroverleg	35
7.1.	Te volgen procedure	35
7.2.	Zienswijzen	35

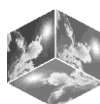


Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 1 Asbestinventarisatie

Bijlage 2 Quicksan flora en fauna

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek



Hoofdstuk 1 Inleiding

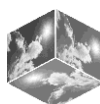
1.1. Algemeen

De gemeente Maasgouw is initiatiefnemer voor de realisatie van een nieuwe voetbalaccommodatie in de kern Ohé en Laak. Het plangebied betreft de sportvelden aan de Bosstraat/ Prinses Beatrixlaan in de kern Ohé. Het planvoornemen betreft de sloop van de bestaande accommodatie en nieuwbouw elders op de sportvelden.



figuur: ligging plangebied (bron Bingmaps)

Het planvoornemen is niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Met onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt dit voornemen mogelijk gemaakt.



1.2. Plangebied



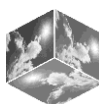
figuur: kadastrale kaart met aanduiding perceel 3365 en 3267

Het planvoornemen heeft betrekking op de gronden die zijn gelegen in het zuidwesten van de kern Ohé. Het gebied is thans in gebruik als voetbalaccommodatie. Het plangebied ligt op de percelen kadastraal bekend als gemeente Ohé en Laak, Sectie A nummer 3365 en 3267. De percelen zijn gelegen aan de Bosstraat en Prinses Beatrixlaan hebben een totale oppervlakte van 33.403 m².

Het plangebied ligt op de overgang van het bebouwd gebied (de kern) naar het buitengebied. Aan de noord- en oostzijde van het plangebied staan woningen. Ook aan de zuidkant staat een enkele woning. Aan de zuidwestzijde ligt een bedrijf. Het betreft een caravan- en botenstalling. De zuid- en westkant bestaan verder uit agrarisch gebied.

1.3. Doel

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het verantwoorden van de verplaatsing van de accommodatie in afwijking van het geldende planologische regime. Het concrete bouwplan in het kader van de omgevingsvergunning voor de nieuwe accommodatie vormt daarbij de basis.



Het gaat uitsluitend om de verplaatsing van de huidige voetbalaccommodatie binnen het plangebied. Binnen het plangebied wordt de huidige accommodatie gesloopt en een nieuwe accommodatie elders opgericht.

1.4. Geldend bestemmingsplan



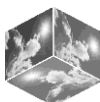
figuur: Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Ohé en Laak' het geldend bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Maasgouw op 6 oktober 2011.

Het planvoornemen past niet binnen de bouwmogelijkheden op de ter plaatse van deze gronden geldende bestemming 'Sport'. Tevens is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' van kracht. Binnen de bestemming 'Sport' is een bouwvlak opgenomen ter plaatse van de huidige voetbalaccommodatie. Volgens de bouwregels mag binnen het bouwvlak bebouwing opgericht worden met een goothoogte van 3,5 m. De nieuwe voetbalaccommodatie is voorzien op een meer noordelijk gelegen locatie met een bouwhoogte van 4,20 m. Op deze gronden is de bestemming 'Sport' van toepassing maar zijn de beoogde bouwmogelijkheden niet toegestaan.

De gemeente kan met een omgevingsvergunning afwijken van de regels ten behoeve van de realisatie van een nieuwe voetbalaccommodatie. Als voorwaarde wordt gesteld dat Rijkswaterstaat een positief advies geeft.

Door het opstellen van een omgevingsvergunning wordt het geldende planologische regime vervangen en wordt het planvoornemen mogelijk gemaakt.



Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1. Ontstaansgeschiedenis

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

In bestuurlijk opzicht behoorde Ohé en Laak vroeger tot Echt, later ging de kern over naar de heerlijkheid Stevensweert. Na de Franse tijd werd Ohé en Laak een zelfstandige gemeente, wat het tot 1991 zou blijven. Vanaf 1991 tot 2007 maakte de kern onderdeel uit van de gemeente Maasbracht, welke op haar beurt is opgegaan in de huidige gemeente Maasgouw.

Na Tweede Wereldoorlog heeft in de deerkern Ohé zich een cluster van geconcentreerde nieuwbouw ontwikkeld in het gebied tussen de Bosstraat, de Burgemeester Minkenberglaan, de Prinses Beatrixlaan en de Burgemeester Kellenerstraat. Afgezien hiervan is het bebouwde gebied van Ohé en Laak echter niet ingrijpend gewijzigd in de afgelopen 2 eeuwen.

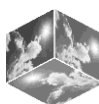
Wat wel grote veranderingen heeft ondergaan is het landschap in het omliggende buitengebied van Ohé en Laak. Door ontgrondingswerkzaamheden zijn hier vanaf de jaren '60

van de 20e eeuw diverse grote waterplassen ontstaan. Deze vormen tegenwoordig de structuurdragers voor verschillende natuur- en recreatiegebieden.

2.2. Bestaande situatie

Het plangebied betreft de sportvelden aan de rand van de dorpskern Ohé. De sportaccommodatie wordt aan de zuidzijde begrensd door de Bosstraat, aan de oostzijde door de Prinses Beatrixlaan en aan de noordzijde door de Priester Kooksweg. Aan de belendende percelen liggen woningen. In de noordoosthoek tussen de Priester Kooksweg en de Prinses Beatrixlaan grenst de sportaccommodatie aan woningen. De westzijde van het plangebied wordt begrensd door agrarisch gebied en een bedrijf met caravan- en botenstalling. Aan de overzijde van de Bosstraat ligt behalve woningen ook agrarisch gebied.

Op het noordelijk deel van de sportvelden liggen tennisbanen met een clubgebouw. Het zuidelijke deel van de sportvelden bestaat uit twee voetbalvelden met daartussen een voetbalaccommodatie. Tussen de voetbalvelden en de tennisbanen ligt een open grasveld. Hier is de nieuwe voetbalaccommodatie voorzien.



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1. Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Maasgouw.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

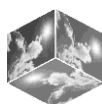
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een



concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Het planvoornemen voorziet in de verplaatsing van de voetbalaccommodatie op het sportterrein in de kern Ohé. De geformuleerde nationale belangen hebben verder geen invloed op het planvoornemen.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

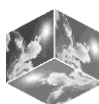
De SVIR (zie paragraaf 3.2.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Het Barro voorziet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Het gaat daarbij om het rivierbed van de Maas.

Rivierbed

Binnen de randvoorwaarden die de waterveiligheid stelt, worden mogelijkheden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen met het oog op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het rivierbed. De Beleidslijn grote rivieren formuleert in dit verband een aantal algemene rivierkundige voorwaarden voor nieuwe activiteiten in het rivierbed met ruimtelijke gevolgen. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een rivierbed mag geen belemmeringen laten ontstaan voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier.

De beleidslijn grote rivieren dateert uit 2006 en is een herziening van de beleidslijn Ruimte voor de Rivier. De beleidslijn is erop gericht de veiligheid tegen overstromingen te waarborgen en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De beleidslijn heeft als doel de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed van de grote rivieren te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging feitelijk onmogelijk maken. De beleidslijn is het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het rivierbed en is aan de orde bij de concrete regulering van afzonderlijke activiteiten via de Waterwet en de daarop gebaseerde regelgeving.



The map shows the Maas river flowing through the region. Key locations include Maasbracht, Maashees, and Maashees. The map is color-coded: green for land, blue for water, and yellow for urban areas. A red outline marks the Maasbracht area, and a black circle highlights a specific location near the river.

Voor voorgenomen (bouw)activiteiten in de zogeheten bergende en stroomvoerende delen van het rivierbed stelt het besluit aan bestemmingsplannen enkele aanvullende eisen. Deze houden in dat resterende, blijvende effecten op de waterstand en afname van de bergingscapaciteit moeten worden gecompenseerd. Dat betekent ook dat financiering en tijdige realisering van die maatregelen moeten zijn verzekerd, omdat het bestemmingsplan anders niet uitvoerbaar is. Bij voorgenomen activiteiten die per saldo meer ruimte voor de rivier opleveren, moeten eveneens de overeengekomen rivierverruimende maatregelen zijn gegarandeerd.

In artikel 2.4.2 is een koppeling gelegd met de waterregelgeving. Het Waterbesluit geeft in artikel 6.12, eerste lid, als hoofdregel dat voor activiteiten in het rivierbed een vergunning als bedoeld in artikel 6.5 van de Waterwet is vereist. In artikel 6.12, tweede lid, van het Waterbesluit, is een aantal uitzonderingen op die regel geformuleerd. Voor gevallen waarin er geen vergunningplicht is, bevat het Waterbesluit algemene regels. Daar waar voor activiteiten in het rivierbed een watervergunning vereist is (of algemene regels gelden), gelden ook de in de Beleidslijn grote rivieren opgenomen Beleidsregels grote rivieren als afwegingskader voor deze vergunningverlening.

In de huidige situatie bedraagt het bebouwd oppervlak 210 m² en het verhard oppervlak 330 m². In de nieuwe situatie bedraagt het bebouwd oppervlak circa 550 m² en het oppervlak aan verhardingen 1.300 m³. De nieuwe situering van de bebouwing komt verder van de rivier te liggen dan de huidige bebouwing. Het bergend vermogen op kortere afstand van de rivier neemt hierdoor toe.

Tevens wordt opgemerkt dat bij hoogwater schade kan optreden, doordat de locatie is gelegen in het rivierbed van de Maas. Deze schade kan niet worden verhaald op het. Initiatiefnemer (ver)bouwt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijk.

3.2.3 Natura 2000

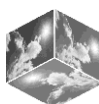
Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden met als doel het ontwikkelen en in stand houden van soorten en ecosystemen die belangrijk zijn voor Europa. Deze gebieden zijn aangewezen op basis van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Het beleid houdt echter niet bij de landsgrenzen op, vogels en planten trekken zich immers niets aan van landsgrenzen.

Er zijn drie thema's die centraal staan bij Natura 2000, te weten beleven, gebruiken en beschermen.

- Beleven houdt in dat er ruimte wordt gecreëerd voor recreatie. Recreatie en natuurontwikkeling in dezelfde omgeving betekent echter wel dat er goede afspraken gemaakt moeten worden.
- Met gebruiken wordt bedoeld dat de natuur naast haar schoonheid ook economisch functioneel is. Wonen, werken en recreëren in een mooie omgeving is het streven, waarbij economie en ecologie met elkaar in balans dienen te zijn.
- Beschermen wil zeggen het duurzaam beschermen van flora en fauna. Het ideaalbeeld wordt bereikt wanneer de drie thema's in combinatie met elkaar zonder problemen van toepassing kunnen zijn op natuurgebieden.

Het ministerie van Economische Zaken neemt hierin het voortouw, door Natura 2000-gebieden aan te wijzen. Bij het aanwijzen van een gebied wordt op basis van enkel ecologische argumenten bepaald welke natuurwaarden op welke locatie geholpen moeten worden en welke doelstellingen daarbij behaald moeten worden.

Natura 2000-gebieden die (in ontwerp) zijn aangewezen op basis van de Europese Vogel-



en/of Habitatrichtlijn kennen een bescherming op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw). De habitattoets als opgenomen in artikel 19j Nbw dient om vast te stellen of, en zo ja, onder welke voorwaarden een menselijke activiteit in en rondom een Natura 2000-gebied kan worden toegelaten. Daarvoor moet er zekerheid zijn dat de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet worden aangetast en dat een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten, dan wel een verstoring van soorten uitblijft.

Onderhavig plangebied ligt op een afstand van 400 meter van het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Grensmaas'. Met de verplaatsing van de voetbalaccommodatie naar het noorden wordt deze afstand vergroot tot ongeveer 450 meter.

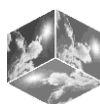
Het plangebied valt dus niet binnen een Natura 2000-gebied. Het realiseren van de voetbalaccommodatie heeft geen gevolgen voor het Natura 2000-gebied, aangezien de accommodatie de bestaande vervangt. Er vindt geen extra emissie plaats van stoffen die het Natura 2000-gebied zouden kunnen schaden. Het verkeersaanbod blijft ongewijzigd of wijzigt zeer beperkt.

3.2.4 Duurzaamheidsladder

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en overprogrammering moet worden voorkomen. Met de 'ladder van duurzame verstedelijking' (kortweg: duurzaamheidsladder) vindt een toetsing plaats. De ladder bestaat uit drie treden:

1. Behoefte: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien. Het kan zowel om een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte gaan.
2. Binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformaties van bestaande locaties;
3. Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

Alvorens te toetsen aan de drie tredes van de ladder, dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van dit begrip blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan dergelijke ontwikkeling als te kleinschalig worden aangemerkt om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. Jurisprudentie heeft zich vooralsnog hoofdzakelijk gevormd ten aanzien van woningbouw- en retailontwikkelingen, niet ten aanzien van sportvoorzieningen. De verplaatsing van een voetbalaccommodatie is geen stedelijke ontwikkeling. Daarnaast



betreft het een kleinschalige ontwikkeling. Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het Provinciaal OmgevingsPlan 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 is per 16 januari 2015 in werking getreden. Het POL 2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

In het POL 2014 komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. Dat sluit aan bij de basisfilosofie en ook bij de aanpak van de rijksoverheid die zich beperkt tot een 13-tal nationale ruimtelijke belangen. Zo veel mogelijk ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en andere partners die met hun lokale kennis prima maatwerk kunnen leveren.

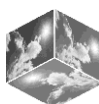
In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

De belangrijke principes in het limburgs omgevingsbeleid zijn:

1. Kwaliteit staat centraal. Dat komt 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.
2. Uitnodigen staat centraal. Dat gaat meer 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 POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, onderscheiden we in dit POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Het plangebied valt binnen de zone 'overig bebouwd gebied'. Dit zijn alle bebouwde gebieden die niet behoren tot de stedelijke centra en bedrijventerreinen. Deze overige



bebouwde gebieden worden gekenmerkt als gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De accenten liggen hier bij de transformatie regionale woningvoorraad, de bereikbaarheid, de balans voorzieningen en detailhandel, het stedelijk groen en water en de kwaliteit leefomgeving.

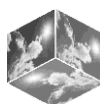
Tevens ligt het plangebied in een boringsvrije zone. Het huidige beschermingsregime ten aanzien van de grondwateronttrekkingen voor menselijke consumptie ten behoeve van de drinkwatervoorziening wordt gehandhaafd. Dat betekent dat ook de regelgeving in de Omgevingsverordening ten aanzien van de waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones wordt gecontinueerd. De bescherming is erop gericht om de kwaliteit van het grondwater zodanig op peil te houden dat het middels eenvoudige zuivering geschikt is en blijft voor de drinkwaterwinning. In paragraaf 3.3.2 wordt nader ingegaan op de boringsvrije zone.

Gelet op de het planvoornemen (verplaatsing voetbalaccommodatie) kan worden geconcludeerd dat ter plaatse bijgedragen wordt aan de kwaliteit van de leefomgeving. De situering van de voetbalaccommodatie binnen de zone 'overig bebouwd gebied' sluit aan bij de beoogde karakteristiek. De huidige voetbalaccommodatie voldoet niet meer aan de hedendaagse normen en vervanging is noodzakelijk. Behoud van de accommodatie is belangrijk in het kader van de leefbaarheid.

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Bij het POL2014 hoort de Omgevingsverordening Limburg. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is, net als het POL, op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

De Omgevingsverordening Limburg was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2011 in werking getreden. Nu is de Omgevingsverordening opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk "Ruimte" aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk "Ruimte" is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.



Het POL 2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. In de omgevingsverordening komt dit tot uiting in de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2). Daarin wordt gesteld dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarbij worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3 van de omgevingsverordening onderzocht. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop hieraan invulling is gegeven. Een uitwerking van de ladder duurzame verstedelijking is in paragraaf 3.2.4 opgenomen. De huidige voetbalaccommodatie is niet van karakteristieke waarden. Vervangende nieuwbouw doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van het gebied. Gebruik van een leegstaand cultuurhistorisch pand behoort niet tot de mogelijkheden.

Het plangebied ligt ook in uitsluitingsgebied voor windturbines, maar met het planvoornemen is geen sprake van een ontwikkeling of planologische mogelijkheid tot het realiseren van een windturbine. Ook bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan. Dit is met het planvoornemen niet aan de orde.

Het plangebied ligt tevens in zone veehouderij en Natura 2000, maar met het planvoornemen is geen sprake van een ontwikkeling met een veehouderij. Vanuit de omgevingsverordening volgen voor dit aspect dan ook geen nadere regels.

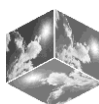
Op basis van de omgevingsverordening is het besluitgebied gelegen in de boringsvrije zone Roerdalslenk II. Het is in het gebied Roerdalslenk verboden:

- 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.

Met het onderhavige planvoornemen wordt niet voorzien in een boorput, bodemenergiesysteem of enige andere wijze waarbij de grond dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei geroerd wordt. Er zijn derhalve voor het planvoornemen geen belemmeringen.

Op grond van de Omgevingsverordening Limburg geldt voor het plangebied de 'normering regionale waterlast' met een normering van 1:100. Dit houdt in dat de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren moeten zijn ingericht op deze normering. Het is aan de beheerder van de regionale wateren om te zorgen dat deze wateren aan de normering voldoen. De beheerder brengt, vanwege de zorg die op hem rust voor de handhaving van de veiligheidsnorm, periodiek verslag uit aan gedeputeerde staten over de algemene waterstaatkundige toestand van de regionale waterkeringen onder zijn beheer. Het waterschap Roer en Overmaas is beheerder van deze regionale wateren.

Geconcludeerd wordt dat de Omgevingsverordening Limburg 2014 geen beperkingen oplegt aan de verplaatsing van de voetbalaccommodatie.



3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie

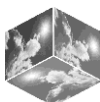


figuur: uitsnede structuurvisie

De Structuurvisie Maasgouw 2030 is de kaderstellende toekomstvisie van de gemeente Maasgouw, met een doorkijk naar 2030. In deze Structuurvisie is het beleid en zijn de ambities van de gemeente Maasgouw verwoord.

Het plangebied is op basis van de structuurvisie gelegen in het deelgebied 'Eiland in de Maas'. Het Eiland in de Maas ligt centraal in het stroomgebied van de Maas. Dit betekent, dat in het buitendijks gebied een consoliderend beleid gericht op het voorkomen van het belemmeringen voor waterdoorvoer en waterberging wordt voorgestaan. Het plangebied ligt bij de kern Ohé en Laak. Deze kern heeft een grote betekenis als vitale woon- en leefgemeenschappen met een sterke, eigen identiteit. Het plangebied is aangemerkt als 'sportcomplex'. In Ohé en Laak worden de voetbalvelden en in Stevensweert de tennisbanen geclusterd.

Dit betekent dat het planvoornemen van het oprichten van een nieuwe voetbalaccommodatie op het bestaande sportcomplex aansluit bij de doelstellingen uit de structuurvisie.



3.4.2 Bestemmingsplan

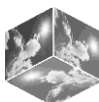


figuur grens bestemming 'Sport'

Voor onderhavig plangebied is het bestemmingsplan 'Ohé en Laak' het geldend bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de Raad van de gemeente Maasgouw op 6 oktober 2011. Het plangebied heeft de bestemming 'Sport'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed'. Binnen de bestemming 'Sport' is een bouwvlak opgenomen ter plaatse van de huidige voetbalaccommodatie. Volgens de bouwregels mag ter plaatse bebouwing opgericht worden met een goothoogte van 3,5 m. Het realiseren van een nieuwe voetbalaccommodatie met een hoogte van 4,20 m elders binnen de bestemming 'Sport' is niet toegestaan.

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' heeft een waterbergende functie. Op deze gronden mag niet worden gebouwd. Afwijken van de bouwregels is enkel toegestaan mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van het waterbergend rivierbed. Rijkswaterstaat toetst hierbij aan de volgende criteria:

- a. er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- b. er is geen sprake van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- c. er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is; en



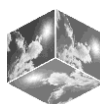
- d. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen worden duurzaam gecompenseerd, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen verzekerd zijn.

Voor het bouwen binnen het waterbergend rivierbed kan tevens een watervergunning noodzakelijk zijn. De watervergunning wordt vergeven door Rijkswaterstaat met het verlenen van de omgevingsvergunning. Met het verlenen van de watervergunning kan tevens worden voldaan aan bovengestelde criteria.

De nieuwe situering van de bebouwing komt verder van de rivier te liggen dan de huidige bebouwing. In de huidige situatie bedraagt het bebouwd oppervlak 210 m² en het verhard oppervlak 330 m². In de nieuwe situatie bedraagt het bebouwd oppervlak circa 550 m² en het oppervlak aan verhardingen 1.300 m³.

Met de nieuwe accommodatie neemt zowel het bebouwd als verhard oppervlak toe. De activiteiten blijven gelijk aan de activiteiten die momenteel plaatsvinden binnen het plangebied. In paragraaf 3.2.2 wordt hierop verder ingegaan.

Door het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing en het doorlopen van de procedure wordt het planvoornemen mogelijk gemaakt.

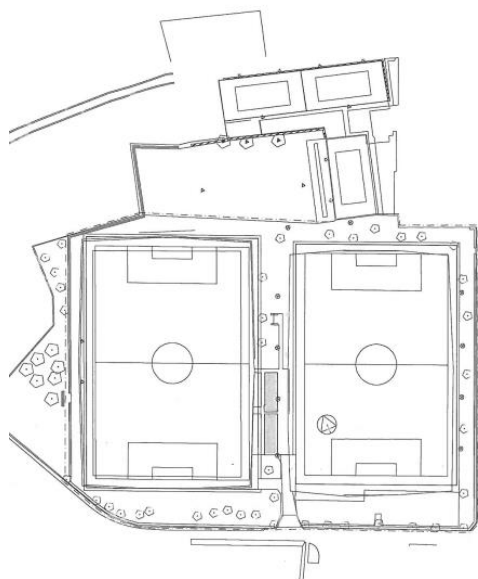


Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

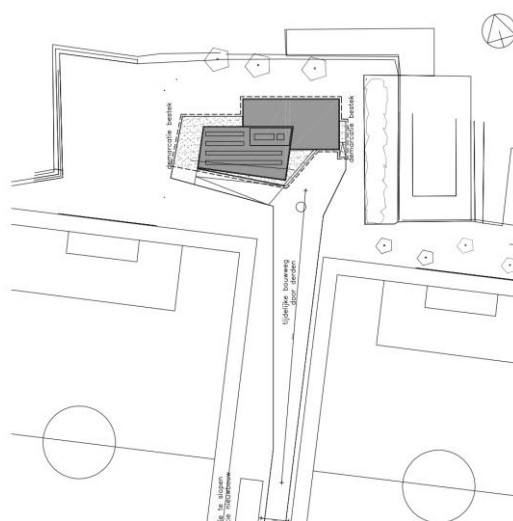
4.1. Doelstellingen en uitgangspunten

4.1.1 Doel

De belangrijkste doelstelling die met het planvoornemen wordt bereikt is de realisering van een nieuwe voetbalaccommodatie. De huidige accommodatie wordt gesloopt en binnen de het sportterrein wordt een nieuwe accommodatie opgericht. De voetbalaccommodatie wordt ruimtelijk en functioneel ingepast in de omgeving.



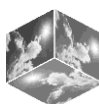
figuur: bestaande situatie

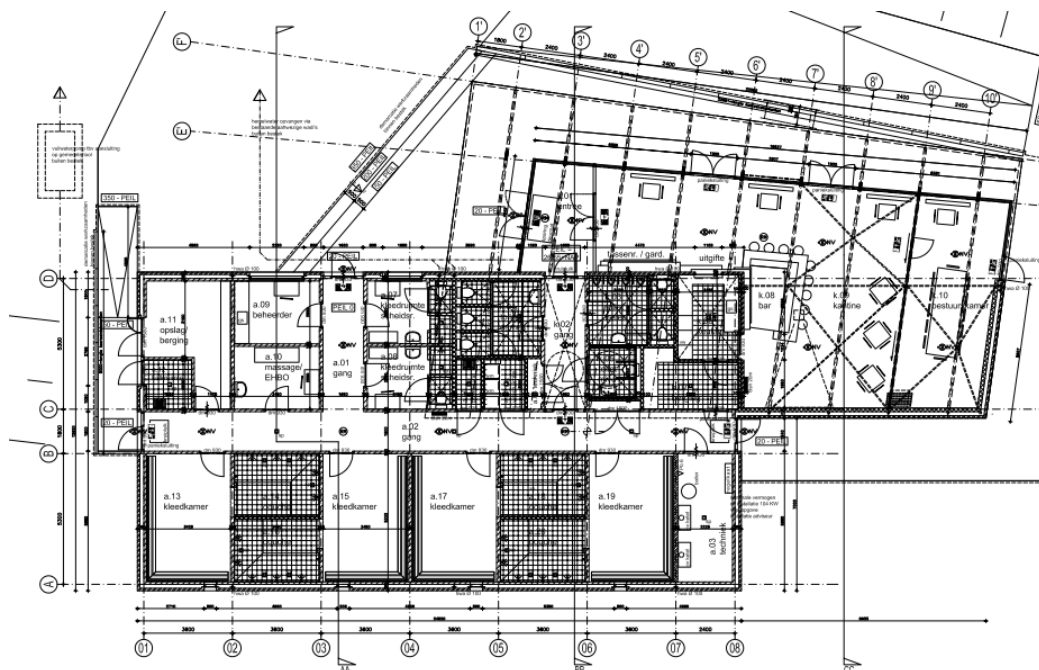


figuur: nieuwe locatie accommodatie

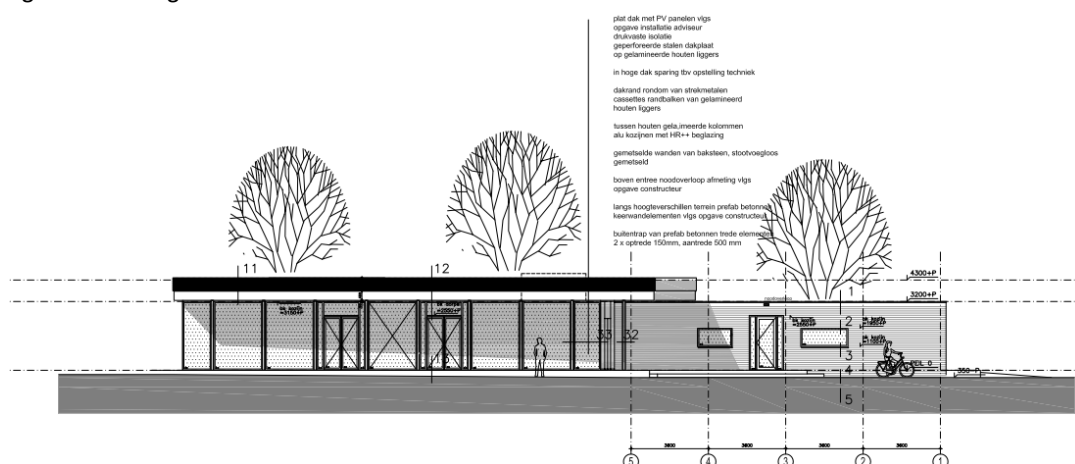
Om nieuwbouw mogelijk te maken wordt de bestaande accommodatie (clubhuis en kleedlokalen) gesloopt. Ten behoeve van de sloop van de bestaande accommodatie is een asbestonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in het object asbesthoudende en/of asbestverdachte materialen aanwezig zijn die met specifiek beschermende maatregelen verwijderd dienen te worden.

De asbestinventarisatie (Asbestinventarisatie conform SCA 540 type A Sportpark 'Aan de Bosstraat' te Ohé en Laak, nummer RPS/1503566A00, datum 8 juli 2015, RPS advies- en ingenieursbureau) is in bijlage 1 opgenomen.





figuur: indeling accommodatie

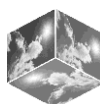


figuur: voorgevelaanzicht

De bestaande accommodatie is gelegen tussen de lange zijden van de twee aanwezige voetbalvelden. De nieuwe accommodatie wordt opgericht ten noorden van de voetbalvelden. De nieuwe accommodatie bestaat uit kleedkamers, bergingen, kantine en een bestuurskamer. Op het gedeelte waar de kantine en bestuurskamer zijn gelegen komt een verhoogd dak. Hiermee komt de bouwhoogte op 4,20 meter. De kleedkamers en bergingen kennen een bouwhoogte van 3,00 meter.

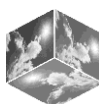
4.1.2 Ruimtelijke uitgangspunten

Gezien de ligging van het planvoornemen binnen het sportterrein en de reeds aanwezige accommodatie is het ruimtelijk aspect van onderhavig project zeer beperkt. In ruimtelijk opzicht treedt er verandering op aangezien er gesloopt en nieuw gebouwd wordt. Dit ruimtelijk effect is echter gering aangezien de toename van de bebouwing beperkt blijft tot de verplaatsing en de geringe toename van de hoogte.



Met de verplaatsing komt de bebouwing dicht bij het clubgebouw van de tennisvereniging te liggen. Tevens komt de nieuwe accommodatie dicht bij de woonbebouwing van de kern Ohé te liggen. Dit draagt bij aan een verdere clustering van bebouwing ter hoogte van het plangebied. Hierdoor wordt de openheid van het gebied, komende vanuit het buitengebied, versterkt en presenteert de Pr. Beatrixlaan zich door deze openheid meer als een straatwand.

Parkeren is gerelateerd aan de sportaccommodatie. De verplaatsing van de bebouwing heeft geen gevolgen voor het ruimtebeslag van parkeren (27 parkeerplaatsen per ha. netto terrein).



Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken

5.1. Inleiding

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

5.2. Milieu

5.2.1 Afval

In Ohé zijn, zoals in alle kernen van de gemeente Maasgouw, voorzieningen aanwezig voor het gescheiden ophalen van huishoudelijk afval, zoals glas en blik. Daarnaast worden afval en papier periodiek aan huis opgehaald en bestaat de mogelijkheid om andersoortig afval (chemisch, grofvuil etc.) bij één van de gemeentelijke milieuparken af te leveren.

Op de voetbalaccommodatie zelf zal het afval op een adequate wijze gescheiden worden naar glas, papier, plastic en overig huishoudelijk afval. De hiervoor noodzakelijke voorzieningen zullen hiervoor duidelijk zichtbaar op het sportpark worden opgesteld.

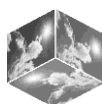
Hiermee wordt aangesloten bij het nationale en provinciale beleid met betrekking tot duurzaamheid. Ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling is het niet noodzakelijk om separate voorzieningen in te passen voor het deponeren van afval.

5.2.2 Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Het planvoornemen gaat uit van de realisatie van een nieuwe voetbalaccommodatie. Het plangebied is ter plaatse van de nieuw te bouwen accommodatie nog onbebouwd. In juli 2015 heeft ter plaatse van de plangebied verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is en de ondergrond geen verontreinigingen vertoont. De aangetoonde gehalten in de bovengrond zijn zo laag dat nog altijd gesproken kan worden van grond die voldoet aan de achtergrondwaarde. De bodem is geschikt voor haar functie. Uitgaande van de eisen uit de Wro heeft voldoende onderzoek plaatsgevonden en zijn er geen bezwaren tegen functiewijziging. Verdergaand/nader onderzoek is niet aan de orde. Er zijn geen bezwaren tegen functiewijziging.

Het bodemonderzoek (Verkennd bodemonderzoek Sportpark 'Aan de Bosstraat' te Ohé en Laak, nummer 1506/060/RV, datum 13 juli 2015, Tritium) is in bijlage 2 opgenomen.



5.2.3 Energie

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

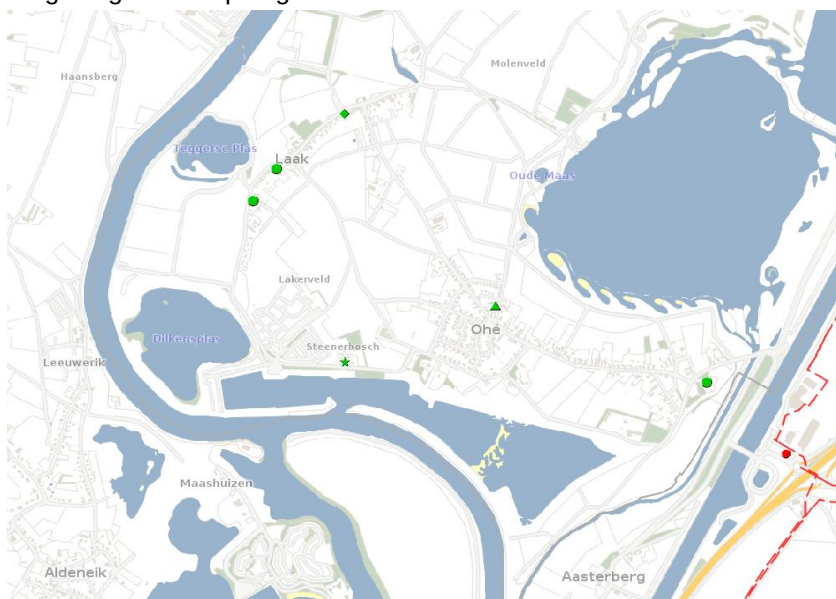
De nieuw te realiseren bebouwing zal van beperkte invloed zijn op de totale energiebehoefte voor Ohé. Gelet op de grootte van de nieuwbouw, mag worden aangenomen dat er geen nadelige invloed op het totale energienetwerk van Ohé en de gemeente Maasgouw te verwachten is.

5.2.4 Externe veiligheid

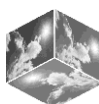
Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen, waarmee men het volgende wil bereiken:

- bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijk ongeval met een groot aantal slachtoffers.

Op basis van de risicokaart Limburg is inzichtelijk gemaakt welke risicobronnen zich in de omgeving van het plangebied bevinden.



figuur: uitsnede risicokaart



Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart volgt dat binnen of in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen die van invloed zijn op het plangebied. De meeste nabije risicovolle inrichtingen is op ruime afstand (meer dan 1,5 kilometer) gelegen.

Transportassen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt onder meer plaats via wegen, spoorwegen en vaarwegen. Op 1 april 2015 is een wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Ook wel aangeduid als Wet Basisnet), het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet in werking getreden, waarmee het ruimtelijk toetsingskader voor ontwikkelingen langs transportroutes is gewijzigd.

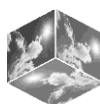
Voor basisnetroutes is de PR-contour af te leiden uit de bijlagen bij de Regeling Basisnet. Deze contour wordt ook wel aangeduid als 'basisnetafstand'. Het geldt ook als een plafond. In de Wet vervoer gevaarlijke stoffen is ook geborgd dat deze waarde niet mag worden overschreden, maar dat is voor toetsing in het kader van de goede ruimtelijke ordening minder van belang.

In de nabijheid van het plangebied komen geen wegtransportroutes voor. Zowel de A2 als de N78 liggen op meer dan 1500 meter van het plangebied. Onderzoek is dan ook niet aan de orde. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien.



Figuur: uitsnede met ligging vaarweg Maas (rode lijn) t.o.v. plangebied (rode cirkel)

Het plangebied is niet binnen het invloedsgebied van de Maas gelegen. Voor de Maas en het Julianakanaal zijn in de Regeling Basisnet intensiteiten vastgelegd van transport van



bepaalde gevaarlijke stoffen over deze waterwegen. Hieruit blijkt dat er 289 passages per jaar van stofcategorie GF 3 - brandbaar gas (propaan) plaats vinden, 803 passages van stofcategorie LF 1 - brandbare vloeistof (dieselolie) en 2710 passages van stofcategorie LF 2 - brandbare vloeistof (benzine). Op basis van deze intensiteiten zijn de plaatsgebonden risicocontouren bepaald. De voor ruimtelijke ordening maatgevende 10-6-plaatsgebonden risicocontour is op basis van deze intensiteiten voor de Maas en het Julianakanaal vastgesteld op 0 meter.

Buisleidingen

Uit de risicokaart volgt dat binnen of in de nabijheid van het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Ten oosten van het plangebied, op meer dan 1500 meter, lopen een aantal leidingen waarin gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Het invloedsgebied van deze leidingen reikt niet tot het plangebied.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen die het planvoornemen niet mogelijk maken.

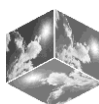
5.2.5 Geluid

Ten aanzien van het aspect geluid wordt onderscheid gemaakt tussen invallend geluid (geluidsimissie) en afstralend geluid (geludisemissie). Met betrekking tot het invallend geluid worden de normen gesteld in de Wet geluidhinder. Met betrekking tot het afgestraald geluid worden de normen gesteld in (meestal) het Activiteitenbesluit en (soms) een vergunning.

Geluidsimissie

De Wet geluidhinder beoogt ondermeer geluidsgevoelige objecten te beschermen tegen te hoge geluidsbelastingen van buiten af. De wet heeft derhalve betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterrein en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidsbronnen. Daarvoor wordt in de wet het begrip "geluidgevoelig object" gedefinieerd. Doorgaans zijn dat woningen maar artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder noemt ook nog "andere geluidsgevoelige gebouwen". Alleen bij geluidsgevoelige gebouwen speelt geluidsimissie een rol en worden beperkingen gesteld aan de hoogte van de geluidsbelasting.

Een kantine en kleedruimte is niet geluidsgevoelig en daarom hoeft het aspect van invallend geluid verder niet beschouwd te worden.



Geluidsemissie

In een voetbalaccommodatie vinden doorgaans ook horeca-aanverwante activiteiten plaats, daarom moet ook rekening gehouden worden met de emissie van geluid en ook met het geproduceerde geluid van de voetbalvelden zelf. Er is sprake van een "inrichting" in de zin van de Wet milieubeheer (categorieën 18 en 19 van bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht). Ingeschat wordt dat de inrichting onder het Activiteitenbesluit zal vallen en niet vergunningplichtig is. In het Activiteitenbesluit zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van de uitstraling van geluid naar de omgeving. Deze standaardvoorschriften kunnen indien nodig aangescherpt of nader gespecificeerd worden middels zg. nadere eisen.

Op basis van de VNG publicatie bedrijven en milieuzonering (zie paragraaf 5.2.5) geldt voor een kantine een richtafstand in verband met het aspect geluid van 10 meter. De afstand tot de meest nabijgelegen woning bedraagt circa 50 meter. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat door de verplaatsing van de kantine/kleedruimte naar verwachting geen onaanvaardbare hinder zal ontstaan voor de omliggende woonbebouwing.

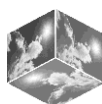
Met het planvoornemen worden dus geen nieuwe geluidsbronnen of geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Het gaat in onderhavige situatie om verplaatsing van een bestaande voetbalaccommodatie binnen het sportterrein. Dit betekent dat in het kader van dit planvoornemen geen akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder noodzakelijk is.

5.2.6 Geur

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

In de directe omgeving van de voetbalaccommodatie liggen geen veehouderijen. Op Bosstraat 11 in Ohe en Laak een veehandel gelegen. Een veehandel wordt in sommige gevallen wel en in bepaalde gevallen niet getoetst als een veehouderij. Dit is onder andere afhankelijk van de tijd dat er dieren binnen de inrichting verblijven. Aangezien er op kortere afstand van de Bosstraat 11 woningen zijn gelegen, vormt deze inrichting geen belemmering voor de voetbalaccommodatie.

Vanuit het aspect geurhinder zijn er derhalve geen gevolgen voor het planvoornemen.



5.2.7 Bedrijvigheid en zoneringen

Momenteel worden richtlijnen gehanteerd waardoor er sprake is van een zekere noodzakelijke afstand tussen (agrarische) bedrijven en woonbebouwing. Deze afstand (zonering) wordt bepaald door enerzijds de aard van het bedrijf en anderzijds door het karakter van zijn omgeving. De richtafstanden zijn niet wettelijk voorgeschreven en gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven en zijn geschreven voor nieuwe situaties. Indien bekend is welke activiteiten concreet beoogd worden, dan kan gemotiveerd worden afgeweken van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van richtafstanden). Voor bestaande bedrijven geldt allereerst de geldende omgevingsvergunning of de richtlijnen uit de geldende AMvB.

In de publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De bedrijfsactiviteiten worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale (indicatieve) hinderafstand.

De verplaatsing van de voetbalaccommodatie vindt plaats binnen de bestemming 'Sport'. De functie blijft derhalve ongewijzigd. Op basis van de publicatie wordt een kantine aangemerkt als een categorie 1 bedrijf met een richtafstand van 10 meter. Deze richtafstand geldt voor de aspecten geur, geluid en gevaar. Voor het aspect stof bedraagt de richtafstand 0 meter. De afstand van de nieuwe voetbalaccommodatie tot aan de meest nabijgelegen woning bedraagt circa 50 meter. Tussen de voetbalaccommodatie en deze woning is nog een tennisveld gelegen. Dit betekent dat aangenomen mag worden dat met het planvoornemen nog steeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt niet gewoond in de accommodatie. Door de verplaatsing van de voetbalaccommodatie vindt daardoor geen (extra) hinder plaats voor de in de omgeving gelegen bedrijven.

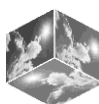
Ten behoeve van het in gebruik nemen van de melding na het realiseren van de bestemming wordt een melding ex art 1.10 ingediend welke als indieningvereiste geldt voor de activiteit omgevingsvergunning voor het bouwen. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden richten zich o.a op bodem en geluid. In dat kader dient ook rekening gehouden te worden met voor verstoringsgevoelige bestemmingen zoals woningen van derden.

Gelet op bovenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.2.8 Luchtkwaliteit

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

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;



- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Gelet op vorenstaande en het feit dat er geen nieuwe functie wordt toegevoegd (vervangende nieuwbouw), vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

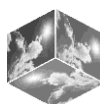
5.2.9 Trillingen

Als gevolg van wegverkeer kunnen trillingen optreden, welke een nadelige invloed uitoefenen op omliggende functies, met name de woonfunctie. Het planvoornemen voorziet in de verplaatsing van een voetbalaccommodatie. Aangenomen mag worden dat de door het aanwezige verkeer veroorzaakte trillingen verwaarloosbaar klein zijn om van enige relevante trillingshinder te kunnen spreken.

5.2.10 Verzuring

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

Het plangebied is niet gelegen in het buitengebied of direct grenzend aan natuurgebieden, maar binnen bestaande bebouwd gebied. Onderzoek naar de invloed van verzurende factoren is ten behoeve van de planvorming derhalve niet nodig.



5.2.11 Milieubeschermingsgebieden

In Limburg zijn speciale gebieden aanwezig met een bijzondere milieukwaliteit of met een bijzondere gevoelige functie. Onderscheiden worden stiltegebieden, het bodembeschermingsgebied Mergelland, de boringsvrije zones, grondwaterbeschermingsgebieden en waterwingebieden.

Conform het provinciale beleid valt het plangebied binnen de boringsvrije zone 'Roerdalslenk', hetgeen als beperking meebrengt dat boringen dieper dan 30 meter (zone II) beneden maaiveld alleen met ontheffing van de Omgevingsverordening Limburg zijn toegestaan. Aangezien geen werkzaamheden dieper dan 30 meter beneden maaiveld worden uitgevoerd, heeft de ligging van deze zone geen invloed op de planontwikkeling.

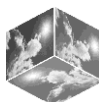
5.2.12 Milieueffectrapportage

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken, de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen.

Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Onderhavig ruimtelijke onderbouwing voorziet in een verplaatsing van een voetbalaccommodatie. Stedelijke ontwikkelingen zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r., nummer 11.2.. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in de ontwikkeling een voetbalaccommodatie in de kern Ohé (binnenstedelijk gebied). In geval van stedelijke ontwikkeling is een (indicatieve) drempelwaarde opgenomen meer dan van 100 hectare. Deze bouwontwikkeling ligt met een oppervlakte van circa 550 m² van bebouwing ver beneden de genoemde drempelwaarde.

Ook gezien de in deze onderbouwing beschreven aspecten in voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.

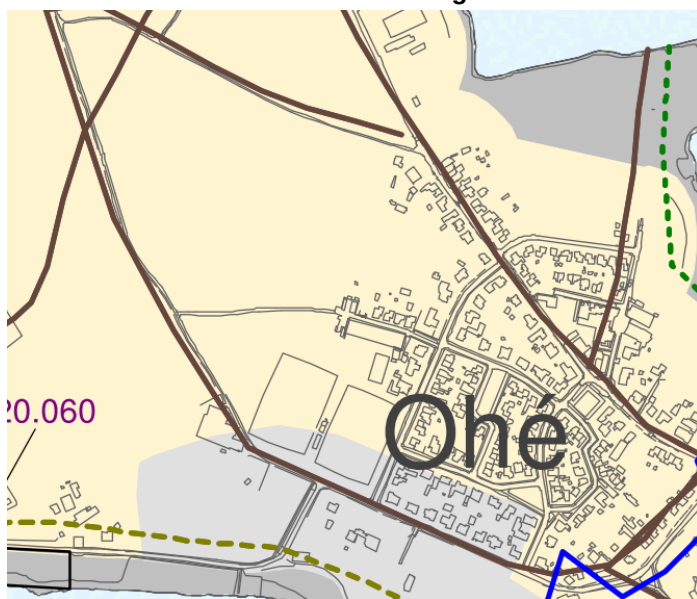


5.3. Kabels, leidingen en straatpaden

In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die planologische bescherming behoeven. Het plangebied is op adequate wijze aangesloten op de diverse nutsvoorzieningen. De hierbij behorende kabels en leidingen zijn steeds binnen het straatprofiel in de openbare ruimte gelegen. De bereikbaarheid hiervan is daarmee gegarandeerd. Een afzonderlijke regeling kan achterwege blijven. Het betreft onder meer diverse waterleidingen van de Watermaatschappij Limburg (WML).

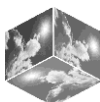
Straalpaden zijn boven Ohé niet aanwezig, er gelden wat dat betreft geen beperkingen voor de hoogte van bouwwerken.

5.4. Cultuurhistorie en archeologie

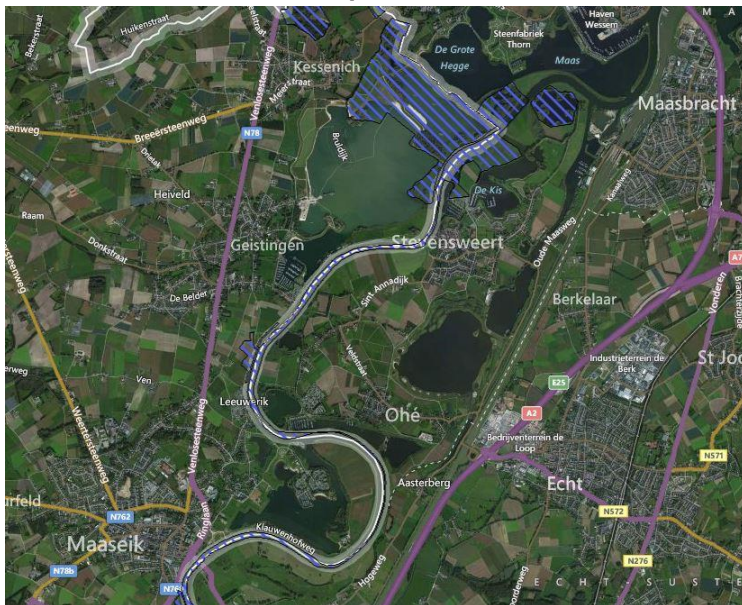


figuur: uitsnede archeologische waardenkaart

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Op de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart (vastgesteld d.d. 28 oktober 2010) van de gemeente Maasgouw is het plangebied gelegen in een gebied met lage archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarde heeft gezien het beleid van de gemeente een onderzoeksverplichting op het vlak van de archeologie bij een bodemversturende activiteit vanaf een oppervlakte van meer dan 10.000 m² en een diepgang van meer dan 30 cm. Met het planvoornemen worden deze grenzen niet overschreden.



5.5. Natuur en landschap

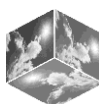


figuur: uitsnede Natura-2000 kaart

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In ruimtelijke plannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden. Op circa 400 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich het Natura 2000-gebied Grensmaas. Het plangebied zelf maakt dus geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Wel grenst het bebouwd gebied van de kern Ohé ter plaatse van het plangebied aan de bronsgroene landschapszone (POL 2014).

Om de haalbaarheid van het planvoornemen te onderzoeken is een ecologische quickscan uitgevoerd voor het te herontwikkelen gebied als geheel. Met deze quickscan wordt inzicht verschaft in het voorkomen van beschermde natuurwaarden en eventuele gevolgen hiervan voor de uitvoering van de beoogde plannen. Tevens is beoordeeld of het planvoornemen geen negatieve effecten heeft op de beschermde gebieden in de omgeving.

Uit het onderzoek volgt dat er geen enkel negatief effect te verwachten is op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS en Natura 2000-gebieden. Hierdoor is er geen noodzaak voor toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (gebiedsbescherming).



Binnen het plangebied komen mogelijk verschillende soorten dieren voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Echter zijn deze soorten niet waargenomen bij het veldbezoek. Een sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, holen, uitwerpselen, prooiresten en haren heeft eveneens niets opgeleverd.

Geconcludeerd wordt dat bij uitvoering van het planvoornemen de in de quickscan omschreven werkwijzen met betrekking tot de algemene zorgplicht als ten aanzien van vogels in acht genomen moeten worden zodat overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen. De werkzaamheden in relatie tot het planvoornemen zullen voor de overige soortgroepen geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.

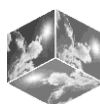
De quickscan (Quickscan flora en fauna Sportpark 'Aan de Bosstraat' Ohé en Laak, nummer 1506/060/RV, datum 7 juli 2015, Tritium) is in bijlage3 opgenomen.

5.6. Watertoets

5.6.1 Doel watertoets

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de voor de waterhuishouding van belang zijnde invloeden van de (her)ontwikkeling van het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden.

Het planvoornemen is in het kader van de watertoets toegezonden aan het waterschap Roer en Overmaas. De reactie van het waterschap zal in deze ruimtelijke onderbouwing worden verwerkt.



5.6.2 Waterhuishoudkundige situatie

Het waterschap Roer en Overmaas onderscheidt in zijn wateratlas verschillende kaarten. De watersysteemkaart laat zien dat in de directe omgeving van het plangebied geen primaire watergangen zijn gelegen. Wel is de dijkkring op het Eiland in de Maas aangeduid als groene waterkering en ligt het plangebied in het rivierbed van de Maas inclusief kanalen. Op de waterketenkaart is te zien dat het plangebied niet is gelegen in een infiltratiegebied of waterwingebied. Op de ecologiekaart is het plangebied niet gelegen in of nabij relevante waterthema's zoals weergegeven op deze kaarten.

5.6.3 Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van vervangende nieuwbouw inclusief nieuwe terreinverhardingen. In de huidige situatie is het plangebied reeds verhard ter hoogte van de huidige voetbalaccommodatie. Als gevolg van het planvoornemen zal het aandeel verhard oppervlak toenemen. Op basis van gemeentelijk beleid is in dit geval sprake van een nieuwe situatie waarbij het totaal oppervlak aan nieuwe verharding afgekoppeld moet worden.

5.6.4 Waterafvoer en riolering

Huidige situatie

Om te kunnen beoordelen of er daadwerkelijk sprake is van hydrologisch neutraal bouwen is het relevant om na te gaan of er ten opzichte van de huidige situatie geen waterproblemen worden afgewenteld naar de omgeving. Hiervoor is het van belang om te beoordelen op welke wijze in de huidige situatie het hemelwater wordt afgevoerd. Het hemelwater dat valt op de bestaande bebouwing en verharding wordt thans op traditionele wijze via het gemeentelijk rioolstelsel afgevoerd.

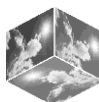
Na ontwikkeling

Om te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen wordt het van het dak afstromende hemelwater afgekoppeld van het vuile (sanitaire) water en gescheiden aangeboden. Het vuilwater riool wordt aangesloten op de bestaande rioolaansluitvoorzieningen.

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt als uitgangspunt gehanteerd dat het hemelwater geïnfiltreerd dient te worden in de bodem op het perceel zelf. Om te kunnen beoordelen of infiltratie ter plaatse mogelijk is, dient de waterdoorlatendheid van verschillende bodemlagen te worden bepaald.

Bodemopbouw en grondwater

De bodem bestaat tot 1 m beneden maaiveld uit matig tot sterk siltig, matig fijn zand en is bovendien humeus en matig tot sterk grindhoudend. Tussen de 1 en 3 meter beneden maaiveld bestaat de vaste bodem uit matig zandig klei en is tevens matig tot uiterst grindhoudend. Vermoedelijk bestaat de bodem op 3,0 meter beneden maaiveld uit zeer grof grind of maaskeien (boring niet mogelijk).



Het plangebied bevindt zich in een bocht van de rivier De Maas, zodat de grondwaterstroming niet precies is vast te leggen. De mogelijk overheersende grondwaterstroming ter plaatse zou zuid tot zuidwestelijk kunnen zijn. Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. Over grondwateronttrekking in de omgeving van het plangebied zijn geen gegevens bekend.

Waterhuishoudkundige voorzieningen

Een watervoorziening zal afgestemd moeten zijn op de kenmerken van de ondergrond. Als er goed kan worden geïnfiltreerd heeft een infiltratievoorziening de voorkeur. Een bovengrondse infiltratievoorziening heeft de voorkeur boven een ondergrondse in verband met onderhoud en beheersbaarheid van de voorziening. Als de constructie een noodoverloop heeft op het riool, gelden voor de bergingscapaciteit van de voorziening de eisen van de gemeente (vaak afhankelijk van de capaciteit van het riool). Voor een infiltratievoorziening met overloop op eigen terrein adviseert het waterschap de voorziening te dimensioneren op basis van de T=10mm-kaarten van de gemeente. En 84 mm moet op eigen terrein kunnen worden geborgen.

Met het planvoornemen bedraagt het toekomstig verhard oppervlak 1850 m², bestaande uit 550 m² nieuw bebouwd oppervlak en 1300 m² nieuwe terreinverharding. Conform gemeentelijk beleid betekent dit een minimale berging van 55,5 m³. Dit is exclusief overige reeds bestaande verhardingen zoals de parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het terrein. Deze verhardingen zijn evenals de drainage van de sportvelden aangesloten op wadi's.

Water dat vrijkomt van de nieuwbouw en de terreinverhardingen wordt afgevoerd naar de bestaande wadi's aan de voorzijde van het sportcomplex. Op deze wadi's zijn de bestaande verhardingen evenals de drainage van de sportvelden aangesloten. Deze wadi's hebben op dit moment nog een overcapaciteit. Op onderstaande afbeelding is de capaciteit en ligging van de buffers aangegeven.

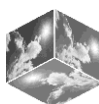




figuur: capaciteitsberekening buffers

5.6.5 Vooroverlegreactie Waterschap Roer en Overmaas

Bij schrijven van 8 oktober 2015 heeft het Waterschap Roer en Overmaas laten weten geen opmerkingen te hebben. Het planvoornemen kan voor wat betreft de watertoets derhalve doorgang vinden.



Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1. Inleiding

De ontwikkeling van een nieuwe voetbalaccommodatie betreft een initiatief waarbij het risico geheel gedragen wordt door de gemeente. De kosten komen in zijn geheel op rekening van de gemeente.

6.2. Planschade

Gezien de juridische noodzaak van het planvoornemen bestaat de mogelijkheid op planschade. Eventuele planschade komt in zijn geheel voor rekening van de gemeente.

6.3. Exploitatie

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal

van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

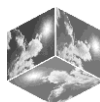
- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Voorliggend planvoornemen betreft een initiatief van de gemeente Maasgouw. De betreffende gronden zijn in bezit van de gemeente. Onderhavig project is opgenomen in de gemeentelijke begroting en de gemeenteraad heeft hiervoor middelen vrijgemaakt.

Hiermee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor het plangebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd. Gelet op het vorenstaande kan in het kader van het planvoornemen worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

6.4. Omgevingsvergunning voor het bouwen

Om de beoogde vervangende nieuwbouw mogelijk te maken dient in het kader van de Wet algemene bepalingen (Wabo) een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. In onderhavige situatie betreft het een projectafwijakingsbesluit, waarbij de stukken (inclusief verbeelding) digitaal beschikbaar worden gesteld.



In het traject van de omgevingsvergunning worden meerdere activiteiten ondergebracht die noodzakelijk zijn om het planvoornemen uiteindelijk te kunnen realiseren. Deze activiteiten worden ondergebracht in één vergunning (de omgevingsvergunning). Daartoe behoort naast de omgevingsvergunning voor het bouwen en slopen ook de toestemming voor de afwijking van de geldende bestemming. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing (inclusief plancontour) vormt de verantwoording van de nieuwe voorgestane ruimtelijk-planologische en stedenbouwkundige situatie.

Conform de procedure behorende bij een omgevingsvergunning wordt deze ruimtelijke onderbouwing gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

Het planvoornemen zal gezien onderhavige ruimtelijke onderbouwing niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De sloop en nieuwbouw van de voetbalaccommodatie plaatse betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van de plangebied.



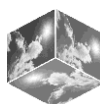
Hoofdstuk 7 Inspraak en vooroverleg

7.1. Te volgen procedure

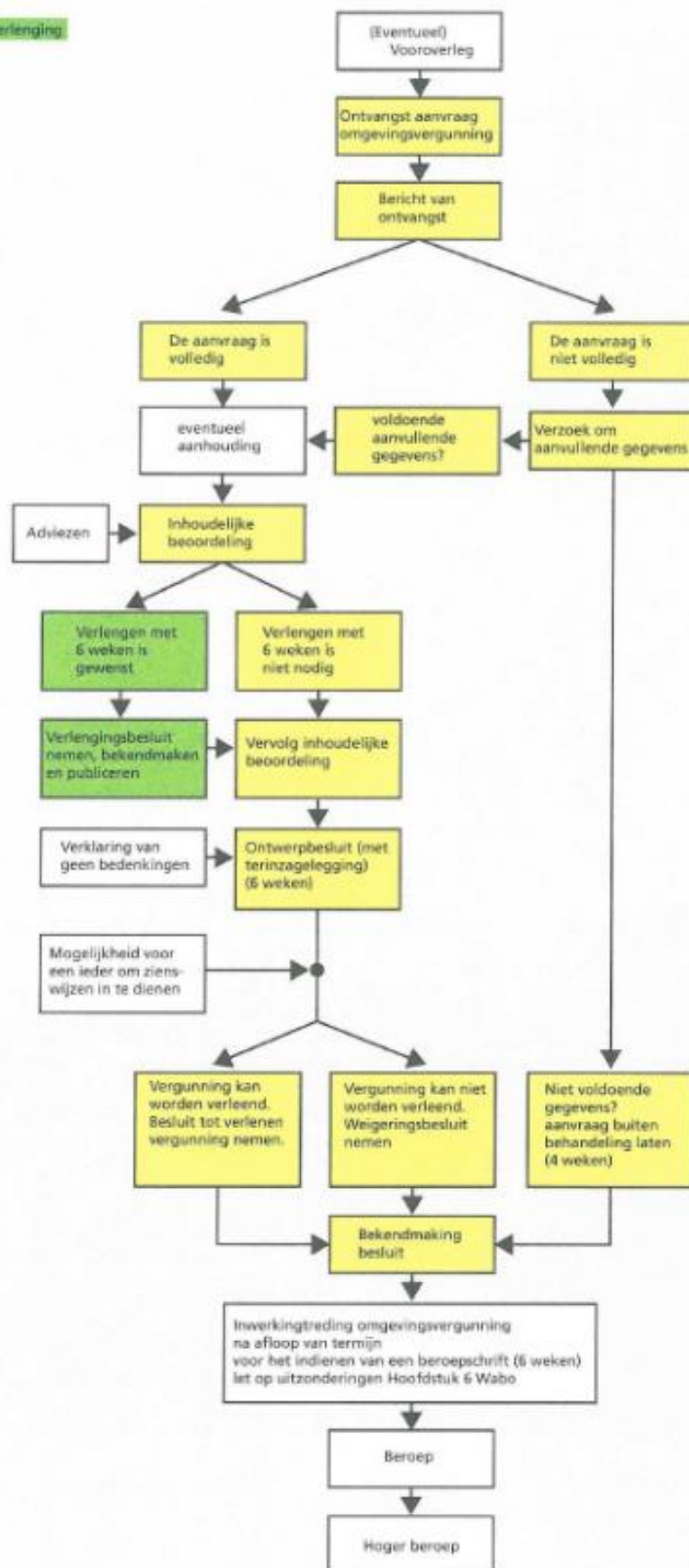
Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de ten behoeve van de verplaatsing van de voetbalaccommodatie noodzakelijke omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide procedure. In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan, dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd. Hierna is de uitgebreide procedure schematisch weergegeven.

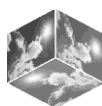
7.2 Zienswijze

Het ontwerp-besluit van de omgevingsvergunning heeft vanaf 17 december 2015 gedurende 6 weken op basis artikel 3.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

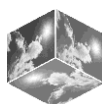


26 weken + 6 weken verlenging





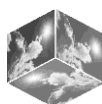
Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing



Bijlage 1 Asbestinventarisatie



Bijlage 2 Quicksan flora en fauna



Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

