

bestemmingsplan
Mispadenhof
gemeente Maasgouw
toelichting

status: vastgesteld
datum: 21 mei 2014
projectnummer: 404560A.1001
adviseur: Rnu/Fpe/Rve



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

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.3	Doel	2
1.4	Geldend bestemmingsplan	4
2	Beschrijving bestaande situatie	6
2.1	Ruimtelijke structuur	6
2.2	Functionele structuur	7
3	Beleidskader	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.3	Provinciaal beleid	14
3.4	Beleid van het waterschap	17
3.5	Beleid van de gemeente	17
4	Planbeschrijving	22
4.1	Doelstellingen en uitgangspunten	22
5	Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken	26
5.1	Inleiding	26
5.2	Milieu	26
5.3	Archeologie en cultuurhistorie	37
5.4	Kabels, leidingen en straalpaden	38
5.5	Nutsvoorzieningen	38
6	Juridische aspecten	39
6.1	Inleiding	39
6.2	Inleidende regels	40
6.3	Bestemmingsregels	40
6.4	Algemene regels	43
6.5	Overgangs- en slotregels	44
7	Uitvoerbaarheid	45
7.1	Inleiding	45
7.2	Planschade	45
7.3	Exploitatie	45



8	Overleg en inspraak	46
8.1	Bestuurlijk overleg	46
8.2	Kennisgeving voorbereiding	46
8.3	Vooroverleg	46
8.4	Zienswijze	46

Bijlagen

Bijlage 1:	Inpassingsplan
Bijlage 2:	Advies Stichting Kwaliteitscommissie Limburg
Bijlage 3:	Akoestisch onderzoek Mispadenhof
Bijlage 4:	Kwantitatieve risicoanalyse totaal
Bijlage 5:	Vooroverlegreacties
Bijlage 6:	Nota van beantwoording zienswijzen
Bijlage 7:	Raadsbesluit





luchtfoto plangebied met de directe omgeving

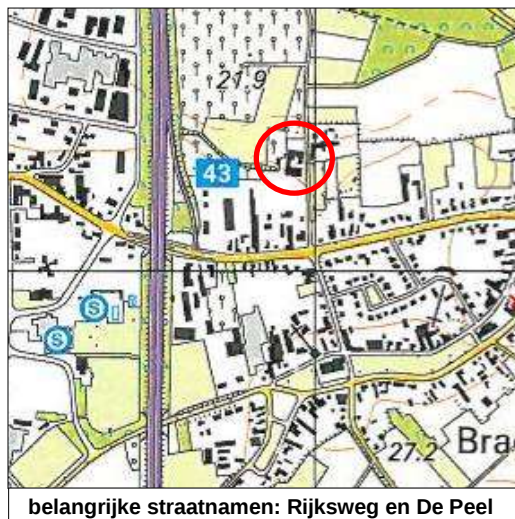
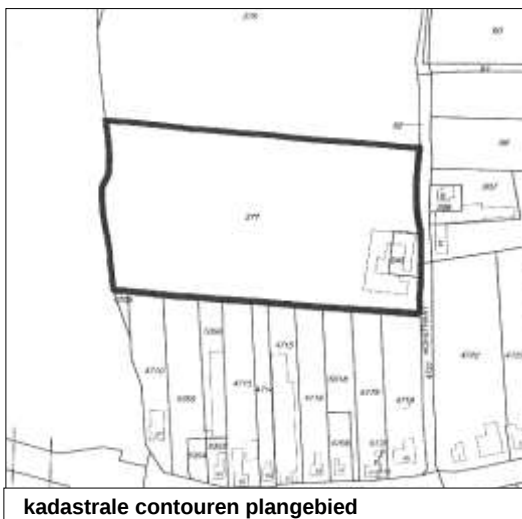
1 Inleiding

1.1 Algemeen

De heer en mevrouw Rulkens (hierna: initiatiefnemers) exploiteren aan de Hofstraat 25 in Maasbracht het Buitenverblijf Mispadenhof. De Mispadenhof is van oorsprong een fruitteeltbedrijf. Ter plaatse wordt het fruit en producten die daarvan gemaakt worden, verkocht in een boerderijwinkel. Sinds 2004 zijn de agrarische activiteiten verbreed in de toeristisch-recreatieve sfeer. Het betreft een kleinschalige 'boeren'camping, een boerenterras, vakantiewoning, bijbehorende (sanitaire) voorzieningen en een slecht-weervoorziening ten behoeve van de camping en als vertrek voor incidentele educatieve doeleinden om kennis te maken met de fruitteelt. Deze nevenactiviteiten vormden de basis voor een verdere profileren van de Mispadenhof als recreatief knooppunt in het regionale (fietsknooppunten)netwerk. Daarvoor zijn initiatiefnemers nu voornemens binnen de huidige contouren van de carréhoeve een café-restaurant en expositiecentrum (totale oppervlakte 100 m²) te realiseren alsmede het creëren van parkeerplaatsen. Het café-restaurant wordt gerealiseerd in het gedeelte van de carré dat momenteel al in gebruik is voor andere dan agrarische functies.

Het planvoornemen past echter niet binnen de geldende gebruiks- en bouw mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan 'Maasbracht-Brachterbeek' en de reeds eerder verleende vrijstellingen voor 'Buitenverblijf Mispadenhof'. Om dit planvoornemen planologisch-juridisch mogelijk te maken is het nodig het bestemmingsplan te herzien op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).





Bij schrijven van 15 november 2011 heeft de gemeente Maasgouw aangegeven in beginsel bereid te zijn om medewerking te verlenen aan de realisatie van de horecavoorziening. Voorwaarde voor medewerking vanuit de gemeente Maasgouw is dat de noodzakelijke onderzoeken worden uitgevoerd, er een bestemmingsplan wordt opgesteld, een privaatrechtelijke overeenkomst in het kader van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu en exploitatieovereenkomst wordt gesloten en de planschade wordt afgewenteld via een verhaalovereenkomst.

Verder wil de initiatiefnemer op langere termijn (circa tien jaar) de horecavoorziening verder uitbreiden (fase 2) met een zalencentrum. Vooralsnog biedt het onderhavige bestemmingsplan daartoe geen mogelijkheden omdat de plannen rondom verdere uitbreiding van de horeca-activiteiten nog in een te onzekere fase verkeren en te prematuur zijn.

1.2 Plangebied

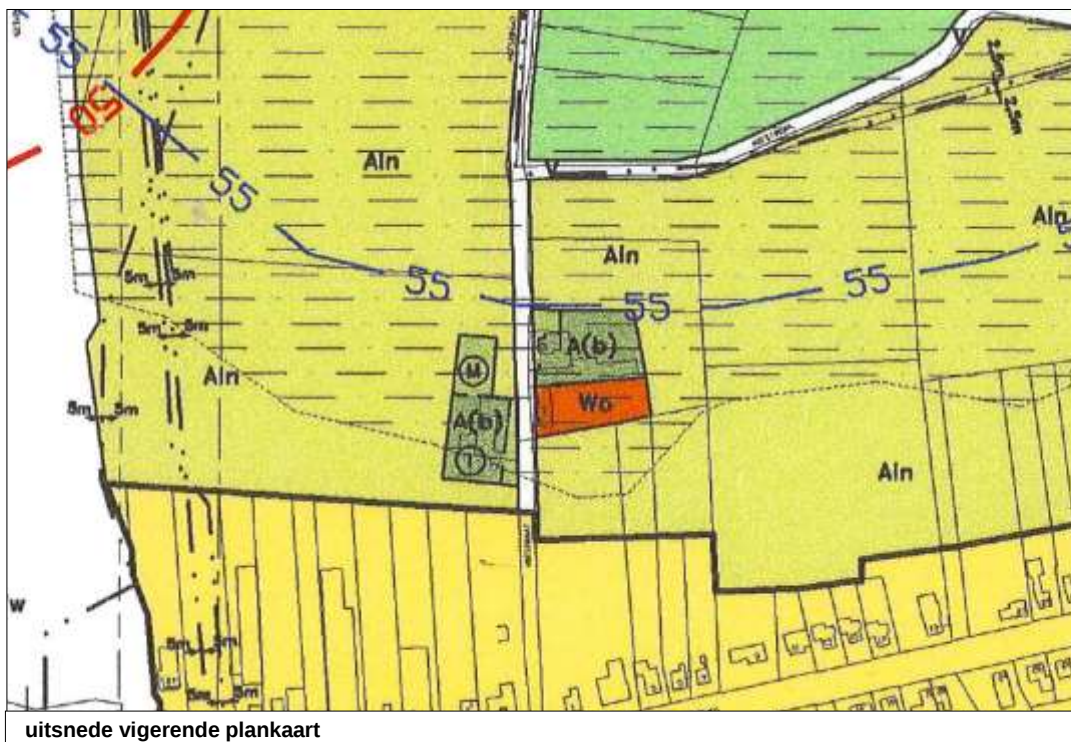
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Maasbracht, ten noorden van de kern Brachterbeek. De Hofstraat is een zijstraat van de doorgaande Kloosterstraat-Kempweg. De Hofstraat loopt in noordelijke richting, richting de Clauscentrale. Aan de westzijde, op enige afstand van het plangebied, is de op- en afrit Maasbracht (nummer 43) van de snelweg A2 gelegen.

Het plangebied omvat het perceel kadastraal bekend als gemeente Maasbracht, sectie O, nummer 227 (gedeeltelijk). De oppervlakte van het perceel bedraagt circa 1.900 m².

1.3 Doel

Het planvoornemen betreft het realiseren van een horecavoorziening in de vorm van een café-restaurant en/of expositieruimte op het perceel Hofstraat 25 te Maasbracht. De horecavoorziening wordt binnen de bestaande carréboerderij gerealiseerd. In het verleden is dit deel van de carré met name in gebruik geweest als slecht-weervoorziening, sanitaire voorziening voor de boerderijcamping, keuken en bedieningsruimte voor het boerenterras.





Het bestaande (boeren)terras kan dan ten behoeve van het café-restaurant gaan functioneren.

Het doel van het onderhavige bestemmingsplan is om het planvoornemen planologisch-juridisch mogelijk te maken door te voorzien in een adequate planologische regeling voor het plangebied.

Wat betreft de opzet van dit bestemmingsplan vormt het Handboek bestemmingsplannen, versie mei 2012 van de gemeente Maasgouw, de leidraad. Conform het handboek komen in deze toelichting na dit inleidende hoofdstuk de volgende aspecten nog aan bod:

- beschrijving bestaande situatie;
- toetsing aan het geldende beleid;
- beschrijving van het plan;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied;
- juridische paragraaf;
- uitvoerbaarheid;
- procedure.

Naast de toelichting omvat dit bestemmingsplan regels en een digitale verbeelding, opgesteld conform IMRO2012 en de SVBP2012. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de gemeente Maasgouw stellen ten aanzien van bestemmingsplannen.



1.4 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Maasbracht-Brachterbeek' van de gemeente Maasgouw. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 19 december 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 1 augustus 2006. Ter plaatse van het plangebied is met name de bestemming 'Agrarische doeleinden, bouwperceel A(b)' van toepassing. Ingevolge artikel 2.23 lid 1 van de voorschriften deel uitmakende van dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor:

- de uitoefening van een agrarisch bedrijf met dien verstande dat nieuwvestiging niet is toegestaan;
- voor zover de gronden op de plankaart nader zijn aangeduid als 'beschermd monument' tevens voor het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundige beeld;
- voor zover de gronden op de plankaart nader zijn aangeduid als 'logiesactiviteiten toegestaan' voor de bedrijfsmatige exploitatie van appartementen aan personen die elders hun hoofdverblijf hebben;
- nutsvoorzieningen.

Voor de Mispadenhof is de aanduiding 'logiesactiviteiten toegestaan' opgenomen. Tevens is volgens de gebruiksvoorschriften detailhandel in de vorm van verkoop van bedrijfsproducten afkomstig van het eigen bedrijf en in eigen beheer toegestaan mits de maximale verkoopvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 200 m² en waarbij de detailhandelsactiviteiten logisch ingepast dienen te zijn in de bestaande bouwmassa.

De overige gronden zijn gelegen in de bestemming 'Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden A1n'. Ingevolge artikel 2.27 lid 1 van de voorschriften deel uitmakende van dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor:

- een duurzaam agrarisch grondgebruik;
- het behoud, herstel dan wel de ontwikkeling van de aanwezige dan wel aan het gebied eigen natuur- en landschappelijke waarden;
- tevens voor het behoud en/of herstel van het beekdal en de cultuurhistorische waarden van het oud bouwland voor zover de gronden op de kaart ruimtelijke en functionele karakteristiek door middel van een differentiatievak nader zijn aangeduid als 'beekdal' of 'oud bouwland';
- de bescherming van de natuurwaarden van aangrenzende natuurgebieden;
- recreatief medegebruik;
- de waterafvoer en de waterhuishouding, voor zover de gronden op de plankaart nader zijn aangeduid als watergang;
- het behoud van de archeologische waarden, voor zover de gronden op de plankaart nader zijn aangeduid als 'archeologische monument';
- nutsvoorzieningen.

Bepaalde gronden, gelegen ten noorden en westen van het pand, zijn tevens aangeduid als 'oud bouwland'. Dit geldt niet voor gronden, gelegen ten westen en direct belendend



aan het pand Mispadenhof. Voorts is (een gedeelte van) het perceel gelegen binnen de dubbelbestemming 'Tevens waterbergend rivierbed van de Maas'. Artikel 2.39 van de bestemmingsplanvoorschriften bepaalt dat deze gronden op de eerste plaats een waterbergende functie hebben. Dit artikel ziet echter enkel op bepaalde bouwwerkzaamheden en niet op het gebruik.

Het gebruik ten behoeve van horeca alsmede het aanleggen van parkeerplaatsen past niet binnen de regeling van het geldende bestemmingsplan. Het planvoornemen is derhalve strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Maasbracht – Brachterbeek'.

Daarnaast zijn voor de Mispadenhof een drietal vrijstelling op het geldende bestemmingsplan verleend. Op 22 december 2006 betreft het een binnenplanse vrijstelling voor een kleinschalige 'boeren'camping achter de monumentale boerderij;

Op 9 juni 2007 voor het plangebied een vrijstelling ex artikel 19 lid 2 Wet Ruimtelijke Ordening verleend. Met het doorlopen van deze procedure heeft het college van burgemeester en wethouders vrijstelling verleend voor een boerenterras op de binnenplaats van de monumentale boerderij. Voor het uitoefenen van een boerenterras is tevens een inpandige bedienings-/uitgifieruimte enkel ten behoeve van dit terras toegestaan. Daaraan is de voorwaarde gekoppeld dat horeca anders dan bediening/uitgifte ten behoeve van het boerenterras/ijsalon op de binnenplaats, is in de inpandige bedienings-/uitgifieruimte niet toegestaan.

De laatste vrijstelling dateert van 1 juni 2010. Deze vrijstelling omvat het gebruik van een ruimte (schapenstal) als slecht-weer-voorziening (noodfunctie) ten behoeve van de minicamping en als vertrek voor incidentele educatieve doeleinden (om kennis te maken met de fruitteelt). Horeca is in deze ruimte niet toegestaan.

Het gebruik van een deel van de monumentale boerderij als café-restaurant en/of expositieruimte past eveneens niet binnen deze vrijstellingen. Voor het café-restaurant en/of expositieruimte wordt het deel van de monumentale boerderij in gebruik genomen dat voorheen als slecht-weer-voorziening, keuken en de bedieningsruimte van het boerenterras bestemd was.

Voor de realisatie van het café-restaurant en/of expositieruimte wordt de agrarische bedrijfsbestemming Agrarische doeleinden, bouwperceel gehandhaafd. De bestemmingsomschrijving wordt voor wat betreft het gedeelte dat als café-restaurant inclusief het terras gebruikt gaat worden, uitgebreid met een aanduiding 'horeca tot en met categorie 3'. Voor het parkeerterrein wordt de bestemming 'Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden Aln' overgenomen en uitgebreid. Verder worden alle in het verleden reeds toegestane functies in het bestemmingsplan meegenomen.





historische foto Mispadenhof



uitsnede historische kaart



luchtfoto Mispadenhof

2 Beschrijving bestaande situatie

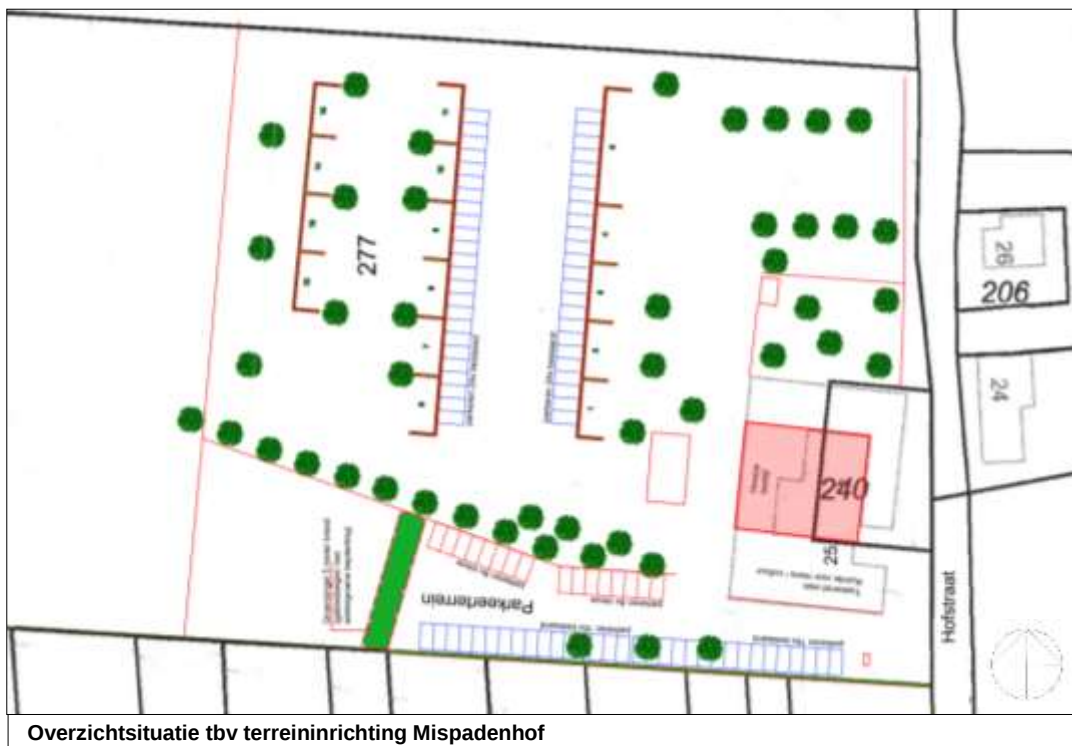
2.1 Ruimtelijke structuur

Het buitenverblijf Mispadenhof is gelegen aan de Hofstraat 25 ten noorden van de kern Brachterbeek in de gemeente Maasgouw. Het perceel wordt aan de oostzijde ontsloten door de Hofstraat. Ten westen van het plangebied ligt de autosnelweg A2. In noordelijke richting bevindt zich de Clauscentrale. Aan de overzijde van de Hofstraat, iets in noordelijke richting is een voormalige boerderij gelegen. Deze is inmiddels in gebruik als burgerwoning. Nog iets verder in noordelijke richting zijn de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning van een agrarisch bedrijf gelegen. Het betreft hier een akkerbouwbedrijf.

Voor het perceel ten zuiden van de Hofstaat 25 is onlangs een bestemmingsplan vastgesteld dat voorziet in de bouw van een woning inclusief één behandelruimte voor ergotherapie van circa 22 m².

De Mispadenhof is een monumentale boerderij in de vorm van een carré-hoeve. Dit type boerderijen komt vooral in Zuid-Limburg voor. In Midden-Limburg is de Mispadenhof de enige in zijn soort. Deze soort boerderijen kenmerken zich door een vierkante bouw rond een binnenplaats, de 'hof'. Aan de buitenkant zijn geen deuren, de boerderij is alleen te bereiken via een poort die toegang geeft tot de binnenhof.





Overzichtsituatie tbv terreininrichting Mispadenhof

De Mispadenhof ontleent zijn naam waarschijnlijk aan een pad dat langs de hof liep en dat werd gebruikt door de bewoners van Brachterbeek om naar de kerk te gaan. De schuur, direct links achter de poort, heeft nog delen uit de zeventiende eeuw en heeft zijn oorspronkelijke houtconstructie behouden. De binnenplaats is geplaveid met zwerfkeien uit de Maas. De hof is witgeverfd met kalk en heeft een zwarte plint die vroeger zwart gemaakt werd met teer.

2.2 Functionele structuur

De Mispadenhof is van oorsprong een gemengd vee- en akkerbouwbedrijf. Sinds het begin van de vorige eeuw heeft het bedrijf zich ontwikkeld naar een fruitteeltbedrijf. De hoogstamfruitbomen van het bedrijf staan op de gronden rondom het bedrijf, aan beide zijden van de Hofstraat en richting de Maas. Aan huis wordt het fruit van het bedrijf en producten die van het fruit gemaakt worden, verkocht in de boerderijwinkel.

Door de dalende opbrengsten uit de fruitteelt, het unieke karakter van de Mispadenhof en de gunstige ligging van het pand is gestart met toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten. Het betreft een kleinschalige boerencamping aan de achterzijde van de boerderij, een boerenterras op de binnenplaats, bijbehorende (sanitaire) voorzieningen en een vakantiewoning in het voormalige 'herenhuis'.

Aan de achterzijde van de monumentale Mispadenhof ligt de minicamping. Het betreft een langgerekt terrein omzoomd door fruitbomen met 15 ruim opgezette plaatsen. De standplaatsen zijn deels gescheiden door lage beukhagen. In de boerderij, in de voormalige schaapsstal, is een slecht-weervoorziening ten behoeve van campinggasten aanwezig en



zijn sanitaire voorzieningen gerealiseerd. De slecht-weervoorziening wordt ook gebruikt als educatieruimte voor groepen die kennis komen maken met de fruitteelt.

Een gedeelte van de boerderij, centraal uitkomend op de binnenplaats met het terras, wordt als bedieningsruimte gebruikt. In deze ruimte is een bar aangebracht van waaruit de gasten op het terras bediend worden. Aan deze bedieningsruimte grenst de keuken van het terras, waar ondersteunende activiteiten plaatsvinden als het bereiden van etenswaren en het afwassen. De keuken staat in open verbinding met de bedieningsruimte. Via een gangetje zijn de, achter de bedieningsruimte gelegen, toiletten voor de bezoekers van het terras bereikbaar. Deze toiletten zijn gerealiseerd in de voormalige stallen. De toiletten van het terras zijn gescheiden van de toiletten van de camping.

Het herenhuis is gevestigd in het deel van de boerderij, direct links achter de toegangspoort. Het herenhuis is van vroeger uit het deel van de boerderij waar de leenheer (en eigenaar) van de boerderij verbleef wanneer hij op de boerderij aanwezig was. Dit deel is in gebruik als vakantiewoning waarbij de authentieke stijl van het herenhuis bewaard is gebleven.

Ten behoeve van de kampeerders en andere bezoekers zijn 80 parkeerplaatsen aanwezig. Hiervan zijn 48 bestaande plaatsen in het kampeergedeelte en 32 aan de zijkant van het perceel (zie overzichtssituatie op pagina 23). De parkeerplaatsen zijn toegankelijk via een onverharde weg aan de zijkant van de monumentale hoeve.



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 (hierna: SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De SVIR speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- het vasthouden van de economische positie tussen de tien meest concurrerende landen, 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;
- de waterveiligheid en de beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- het 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 ziet op de realisatie van een horecavoorziening in de vorm van een café-restaurant en/of expositieruimte met bijbehorende parkeervoorziening. Aangezien het café-restaurant een uitbreiding van de recreatieve functie heeft, betreft het planvoornemen een passende functie in het gebied. De aanwezige bebouwing is thans in gebruik voor recreatieve doeleinden. De gewenste voorziening wordt binnen de bestaande massa van de carréboerderij gerealiseerd. Het betreft een aanvulling en versterking van de reeds aanwezige recreatieve voorzieningen.

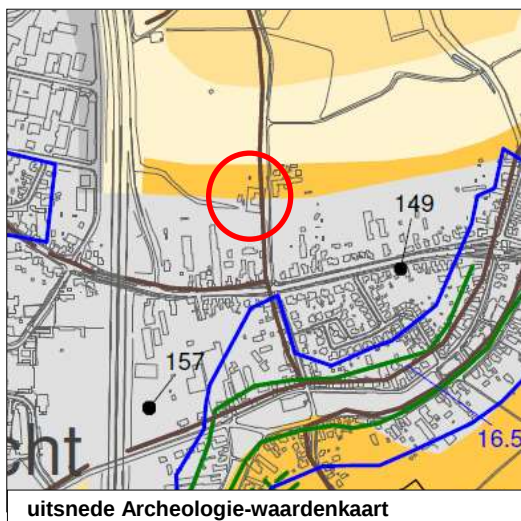
De SVIR voorziet niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Gezien het voorgaande gelden op grond van de SVIR geen beperkingen voor het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan.

3.2.2 *Verdrag van Malta*

Het verdrag van Malta is een Europees verdrag, waarin de ondertekende landen hebben afgesproken bij ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening te houden met archeologie. Het uitgangspunt is 'behoud in situ' ofwel behoud in de bodem.

Het beleidskader wordt thans gevormd door de op het verdrag van Malta gestoelde Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), per 1 september 2007 in werking getreden, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden. De gemeente Maasgouw beschikt over een archeologische waardenkaart, waarop de verschillende verwachtingen zijn aangegeven. Daarnaast beschikt de gemeente over een daaraan gekoppelde beleidskaart, waarop de ondergrenzen qua oppervlakte en diepte staan vermeld. Deze geven aan wanneer in geval van bodemverstoring archeologisch onderzoek noodzakelijk is.





Het plangebied is op de waardenkaart gedeeltelijk aangeduid als een gebied met hoge verwachting en gedeeltelijk als gebied met een onbekende verwachtingswaarde. Op basis van het gemeentelijke beleid geldt voor gebieden met een hoge verwachting een onderzoeksverplichting bij ingrepen in de bodem met een diepte van meer dan 50 cm en een oppervlakte van meer dan 1.000 m² en voor het gebied met een onbekende verwachtingswaarde bij ingrepen met een diepte van meer dan 30 cm en een oppervlakte van meer dan 250 m² (zie verder paragraaf 5.2.4).

3.2.3 Natura 2000

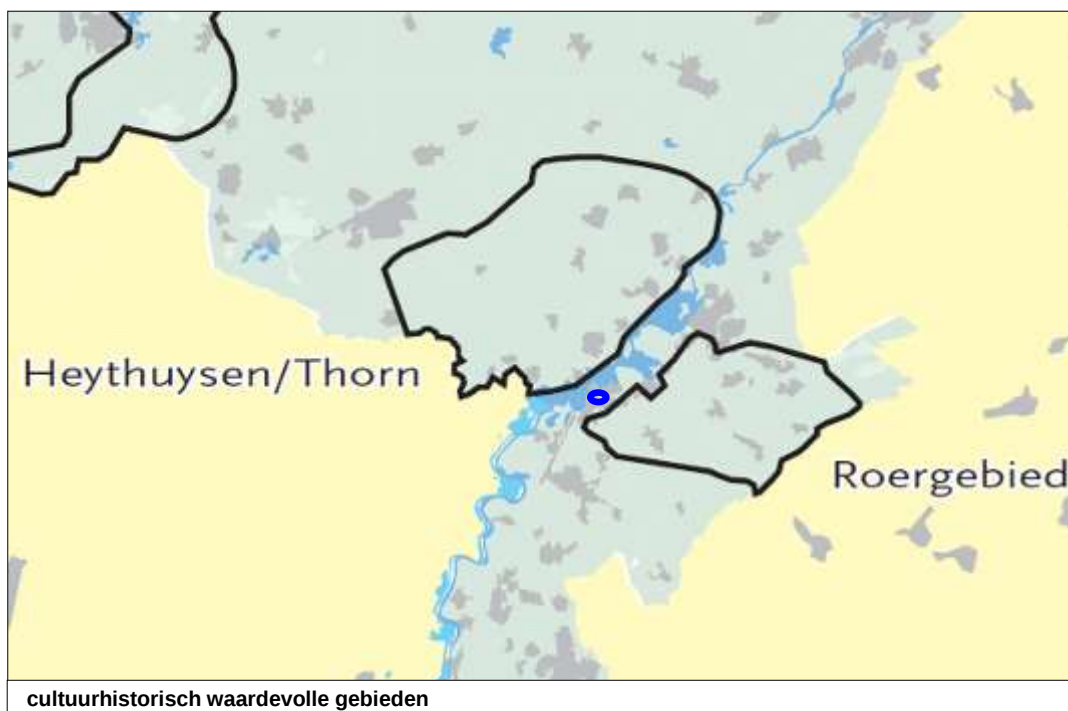
De Europese Unie heeft, om de zeer gevarieerde en rijke natuur te behouden, het initiatief genomen voor Natura 2000. Het Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben.

Noch in het plangebied zelf noch in de omgeving van het plangebied zijn Natura 2000-gebieden aanwezig. Het planvoornemen oefent derhalve geen invloed uit op Natura 2000-gebieden.

3.2.4 Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

Belangrijke doelen van de Modernisering van de Monumentenzorg zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk. Een concrete uitwerking is onder andere de (in ontwikkeling zijnde) Rijksstructuurvisie Cultureel Erfgoed. Het ministerie van OC&W heeft in 2009 de beleidsbrief MoMo opgesteld. De beleidsbrief geeft de nieuwe visie op de monumentenzorg weer.





De modernisering monumentenzorg is gebaseerd op 3 pijlers:

- Pijler 1: Cultuurhistorische belangen meewegen in ruimtelijke ordening:
Hierbij vindt een verschuiving plaats van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. De omgeving van het monument gaat een belangrijkere rol spelen.
- Pijler 2: Krachtiger en eenvoudiger regelgeving:
Minder, kortere en eenvoudiger procedures, afstand tussen expert en leek kleiner, meer vrijheid en keuzemogelijkheden voor monumenteneigenaren.
- Pijler 3: Bevorderen van herbestemmingen:
Historische gebouwen, complexen, terreinen en landschappen kunnen hun functie en daarmee hun gebruik verliezen. Dit kan leiden tot verval waardoor belangrijke cultuurhistorische waarden verloren gegaan. Het toekennen van een andere bestemming kan bijdragen aan het behoud. Eigenaren kunnen hiervoor subsidie krijgen, zowel voor het onderzoeken van de mogelijkheden voor een nieuwe bestemming als voor het wind- en waterdicht houden van de monumenten tijdens de ontwikkeling.

Concreet heeft de modernisering geleid tot aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) per 1 januari 2012, de Visie erfgoed en ruimte, de afbouw van aanwijzing beschermde stads- en dorpsgezichten en, misschien wel het belangrijkste: een verandering in de manier van denken: cultureel erfgoed als belangrijke factor en kans in ruimtelijke ontwikkelingen. Het is dus essentieel dat ruimtelijke ordening en erfgoed elkaar in een vroeg stadium van het plantraject vinden. Cultuurhistorische waarden zullen daarvoor bewust meegenomen moeten worden in de planvorming.



Het plangebied grenst aan het cultuurhistorisch waardevolle (Belvedere-) gebied 'Heythuyzen/Thorn'. Dit gebied behoort tot de cultuurlandschappen van rivierterrasontginningen en het kampen- en esdorpenlandschap. Het planvoornemen gaat uit van de inpassing van een nieuwe horecavoorziening waarbij gebruikt wordt gemaakt van de reeds aanwezige bebouwing. Verder wordt wat betreft de inrichting aangesloten bij de bestaande ruimtelijke structuur. Kenmerkende landschapselementen komen niet in het geding, maar worden juist gerespecteerd.

3.2.5 Monumentenwet 1988

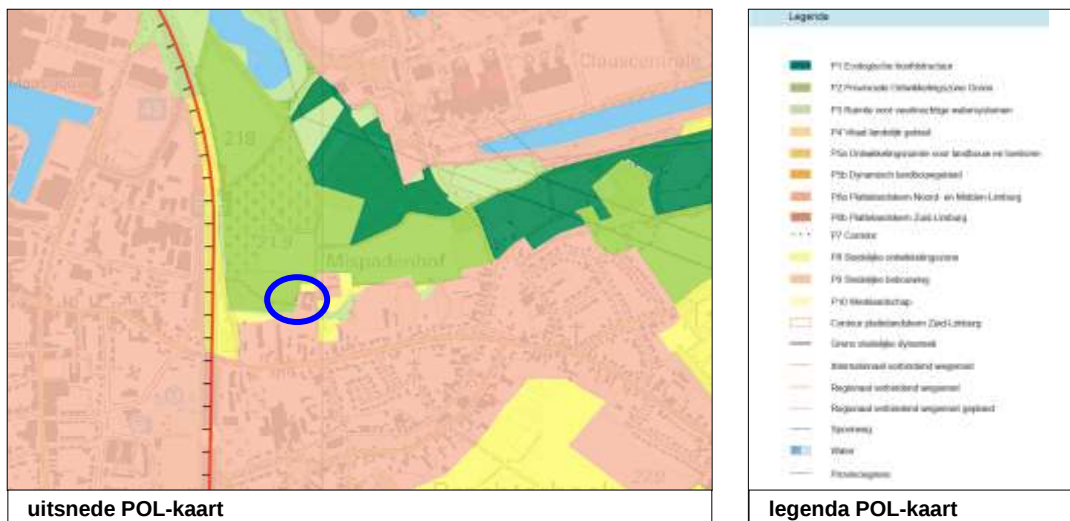
De wettelijke bescherming van onroerende rijksmonumenten en door het rijk aangewezen stads- en dorpsgezichten is geregeld in de Monumentenwet 1988. Deze wet heeft niet alleen betrekking op gebouwen en objecten, maar ook op stads- en dorpsgezichten en archeologische monumenten.

In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe gebouwde of archeologische monumenten aangewezen kunnen worden als wettelijk beschermd monument. Daarnaast geeft de Monumentenwet voorschriften voor het "wijzigen, verstoren, afbreken of verplaatsen" van een beschermd monument. Die voorschriften houden in dat er niets aan het monument mag worden veranderd zonder voorafgaande vergunning.

Rijksmonumenten en historische buitenplaatsen worden beschermd op grond van artikel 6 van de Monumentenwet. Voor deze monumenten is het noodzakelijk dat in de regels van een bestemmingsplan een relatie wordt gelegd met de Monumentenwet en dat de in een bestemmingsplan opgenomen regeling is gericht op bescherming van het monument. De Mispadenhof is aangewezen als Rijksmonument. Met dit bestemmingsplan wordt een extra gebruiksfunctie toegevoegd binnen de bestaande bebouwingscontour. Dit draagt bij aan het behoud en de instandhouding van dit pand.

De bescherming van een aangewezen beschermd stads- en dorpsgezicht moet op grond van artikel 36 van de wet worden geëffectueerd in een daartoe beschermend bestemmingsplan. Voor rijksmonumenten, zijnde werkende molens, verdient het aanbeveling ter bescherming van de molenbiotoop een beschermingszone in het bestemmingsplan op te nemen. Uitgangspunt is dat de maalfunctie van de molen beschermd wordt. De Mispadenhof is niet gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht en is geen molen. .





3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Het POL2006 (actualisatie 2010) is een integraal plan. Het is vergelijkbaar met een streekplan, maar is tevens een provinciaal waterhuishoudingsplan, een provinciaal milieubeleidsplan en het bevat ook de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Daarnaast komen er hoofdlijnen naar voren omtrent fysieke elementen van economisch beleid en fysieke elementen van beleid voor zorg, cultuur en sociale ontwikkeling. Het POL2006, inclusief aanvullingen, heeft de status van een structuurvisie en is hierdoor niet direct bindend. Het is echter wel de bedoeling dat het POL2006 zijn doorwerking zal krijgen in beleidsnota's, programma's, verordeningen en bestemmingsplannen.

Een belangrijke beleidsopgave betreft de bescherming van de natuurlijke kwaliteiten. In het kristallen raamwerk is het plangebied gelegen in de boringsvrije zone 'Roerdalslenk, zone II', hetgeen als beperking meebrengt dat boringen dieper dan 30 meter beneden maaiveld alleen met een ontheffing van de Omgevingsverordening Limburg (OvL) zijn toegestaan. In de regels wordt een gebiedsaanduiding opgenomen in het kader van de ligging van het plangebied binnen deze boringsvrije zone.

Het planvoornemen ligt binnen de 'Grens stedelijke dynamiek'. Binnen deze grens is in de toekomst plaats voor passende functies, milieus en leefstijlen (intensief ruimtegebruik). Gelet hierop is het initiatief als passend binnen dit beleid aan te merken. Daarnaast worden in het POL2006 gebieden onderscheiden naar de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden. Om die reden worden tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met betrekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied. De carréboerderij is volgens de perspectievenkaart van het POL opgenomen in het perspectief 9 (P9): Stedelijke bebouwing, de achterliggende gronden in perspectief 2 (P2): Provinciale Ontwikkelingszone Groen en een kleine strook ten noorden van de boerderij in perspectief 8 (P8): Stedelijke ontwikkelingszone.



De gewenste horecavoorziening is gelegen binnen het perspectief 'Stedelijke bebouwing'. De verstedelijkingsopgave dient zoveel mogelijk binnen dit perspectief opgelost te worden. Hierbij moet wel gelet worden op het watersysteem van het stedelijke gebied. Verder dient er met speciale aandacht gekeken te worden naar centrumgebieden en levendige gebieden met een sterke menging van functies. Dit vanwege de grote variatie in woon- en werkmilieus, maar ook vanwege de milieukwaliteit, die afgestemd dient te worden op de aard en functie van het gebied. Het planvoornemen betreft een in pandige realisatie van een nieuwe voorziening. Derhalve sluit dit aan bij de uitgangspunten van dit perspectief. Op de aspecten milieukwaliteit en externe veiligheid wordt verder ingegaan in hoofdstuk 5 'Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken'.

De parkeervoorziening is gelegen binnen het perspectief 'Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG)'. De POG maakt onderdeel uit van de ecologische structuur van Limburg. De POG heeft met name betrekking op landbouwgebieden waarvoor een ontwikkelingsgerichte basisbescherming geldt. Dat wil zeggen dat het behoud en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden richtinggevend zijn voor de ontwikkelingen binnen de POG. De landbouw moet meer landschapsgeoriënteerd plaatsvinden en het bebouwingsvrije karakter dient gehandhaafd te blijven. Daarnaast dient de toeristisch-recreatieve structuur in stand gehouden te worden. Versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden is de doelstelling en alleen activiteiten die hier aan bijdragen (bijv. functies betreffende toerisme, recreatie of landbouw) zijn toegestaan. Het planvoornemen betreft een uitbreiding van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden in een monumentale carréboerderij waarbij op eigen terrein voorzien moet worden in de noodzakelijke parkeerbehoefte. Derhalve is het planvoornemen niet in strijd met de uitgangspunten van dit perspectief.

3.3.2 POL-aanvullingen

Inleiding

POL-aanvullingen zijn beleidsdocumenten met een POL-status, welke zich specifiek richten op bepaalde thema's of gebieden. In deze aanvullingen wordt het algemene beleid zoals voorgeschreven in de POL2006 uitgewerkt in concrete projecten van provinciaal of regionaal belang.

POL-aanvulling Contourenbeleid (en VORM)

Het plangebied is gedeeltelijk buiten de contour gelegen als bedoeld in de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg. Derhalve is de systematiek van het Limburgs Kwaliteitsmenu (zoals bedoeld in de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering) van toepassing.



POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Ingevolge de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering dient bij gebiedseigen recreatie en toerisme/horeca in het buitengebied de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit verbeterd te worden. De kwaliteit op de locatie van de ontwikkeling zelf en de directe omgeving staat voorop. Er moet dan ook een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing geleverd worden. In dit kader is door de Mispadenhof een inrichtingsplan opgesteld (zie bijlage 1). Verder dient compensatie plaats te vinden, bij voorkeur binnen de ontwikkeling of in de directe omgeving. De POL-aanvulling geeft in het bijbehorende Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) een module voor de hiertoe benodigde compensatie. Voorts dient een gemeente, ter uitwerking van deze POL-aanvulling, in de structuurvisie een zogenaamd 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)' vast te stellen.

Het LKM is door de gemeente Maasgouw geïmplementeerd in het Gemeentelijk Kwaliteit Menu (GKM, vastgesteld 5 juli 2012). In het GKM valt onderhavig initiatief onder Module 2 'Cultuurhistorische buitenplaatsen'. Als specifiek kwaliteitsverbeterende maatregelen worden benoemd het per buitenplaats ontwikkelen van ca. 1 ha groen, waarvan herstellen/aanleggen van (historische) tuin/park deel uitmaakt, en/of een kwaliteitsbijdrage. De omvang van de kwaliteitsbijdrage is € 10,- per m² gesloten verharding (onder andere asfalt en klinkerverharding) en € 25,- per m² uitbreiding gebouwen. Het storten van geld in het Gemeentelijk KwaliteitsFonds heeft in het GKM de voorkeur boven aanplanten van compensatie. Omdat realisatie van groen op de locatie zelf ook niet voor de hand ligt, vanwege het oud bouwland en de gewenste openheid van een dergelijk gebied, wordt geopteerd voor de kwaliteitsbijdrage.

De kwaliteitsbijdrage betreft de compensatie van de aanleg van de 16 extra parkeerplaatsen (zie paragraaf 4.1.3). De oppervlakte van 1 parkeerplaats is 2,5 x 5 meter is 12,5 m². De kwaliteitsbijdrage bedraagt derhalve 12,5 m² x 16 x € 10,- = € 2.000,-. Uitbreiding van gebouwen is niet aan de orde.

Voor de te leveren kwaliteitsbijdrage wordt een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer gesloten. D.d. 4 juni 2013 heeft de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg de adviesaanvraag ten behoeve van het uitbreiding van het buitenverblijf 'De Mispadenhof' behandeld. De commissie heeft kennisgenomen van het Gemeentelijk Kwaliteits Menu (hierna: GKM) en de gehanteerde tegenprestatie volgens module 2, cultuurhistorische buitenplaatsen. Daarbij oordeelt de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg dat de landschappelijke inpassing van de beperkte uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen, bij gelijkblijvende bebouwing, akkoord is. De tegenprestatie voldoet derhalve aan de normering. Het advies van de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.





3.4 Beleid van het waterschap

Het waterbeleid van het Waterschap Roer en Overmaas is neergelegd in het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015 en is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving, zoals de Kaderrichtlijn Water (KRW). Het Waterbeheersplan bouwt voort op de KRW-doelen die zijn opgenomen in het Provinciaal Waterplan 2010-2015 van de provincie Limburg. Het beheersplan bevat het pakket aan maatregelen dat nodig is om de doelen van de KRW te halen en voldoet aan de landelijk gemaakte afspraken. Volgens de Wateratlas zijn geen directe belangen van het waterschap aanwezig in de nabijheid van het onderhavige plangebied.

3.5 Beleid van de gemeente

De gemeente Maasgouw is in 2007 ontstaan uit de voormalige gemeente Heel, Maasbracht en Thorn. De relatief jonge gemeente is hard aan het werk en heeft verschillende beleidstukken in voorbereiding. Zo wordt de structuurvisie voor de gehele gemeente voorbereidt alsmede een structuurvisie voor de regio.

3.5.1 Structuurvisie Maasgouw 2030

De Structuurvisie Maasgouw 2030 is 5 juli 2012 vastgesteld en op 27 september 2012 in werking getreden. De structuurvisie is een beleidskader en een inhoudelijk richtinggevend document voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Maasgouw.

Het onderhavige planvoornemen is voor zover het de boerderij betreft gelegen in de woonkern en voor het overige in natuur met de aanduiding ecologische verbindingzone. In het beleidsdeel (deel 1) van de Structuurvisie is de Mispadenhof aangewezen als historische buitenplaats (zie paragraaf 6.6). Deze buitenplaatsen nemen een belangrijke plek in en dragen bij tot beleving van de historisch, landschappelijke context. Volgens de Structuurvisie is voor het behoud van deze buitenplaatsen veelal functieverandering en/of verbreding



van de activiteiten noodzakelijk. Vanuit het toeristisch profiel gaat de voorkeur uit naar een horecafunctie. Er kan echter ook gedacht worden aan een museale of culturele functie. Het is van groot belang dat ontwikkelingen primair gericht zijn op het waarborgen van de cultuurhistorische kwaliteit van de buitenplaats en directe omgeving. Dit betekent dat de ontwikkeling wordt getoetst aan de hand van een aantal criteria. Maatwerk is noodzakelijk.

Ook wordt de Mispadenhof aangemerkt als kleinschalige recreatieve voorziening. Marktontwikkelingen kunnen leiden tot een onvoldoende economisch rendement. Dit betekent voor kleinschalige voorzieningen dat in dat geval geen verdere uitbreiding aan de orde is. Immers, daarmee worden de beoogde recreatieve ontwikkelingszones ondergraven en treedt verdere versnippering van het landschapsbeeld op. In die situaties is het teruggeven van vrijkomende gronden aan de natuur de meest voor de hand liggende en wenselijke optie. Een uitzondering geldt voor Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. De Mispadenhof is aangewezen als Rijksmonument. Veelal zijn dit bij recreanten geliefde locaties voor overnachtingen. Daarnaast biedt het verstrekken van een nachtverblijf in een Rijksmonument of gemeentelijke monument een extra bron van inkomsten waarmee het betreffende pand in stand kan worden gehouden en leegstand en verpaupering wordt voorkomen. Ook kan dit bijdragen aan vergroting van de diversiteit van het verblijfsrecreatieve aanbod. Dit geeft een kwaliteitsimpuls aan het toeristisch-recreatief product. Overigens behoort een bar- of restaurantgedeelte (al dan niet met terras) ten behoeve van gasten die een nachtverblijf genieten tot de mogelijkheden. Verder dient een initiatief te voldoen aan minimaal de volgende voorwaarden:

- er dient zorg gedragen te worden voor een adequate verkeersafwikkeling en de realisatie van parkeerplaatsen op eigen terrein;
- er mag geen sprake zijn van een aantasting van de karakteristieke architectonische waarden van het exterieur en, voor zover aanwezig, van het interieur van het Rijksmonument of het gemeentelijke monument;
- er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan.

Ten aanzien van een horecafunctie in een buitenplaats wordt in de Structuurvisie aangegeven dat de volgende criteria centraal staan:

1. omgevingskwaliteiten sturend. De samenhang tussen het object en de landschappelijke omgeving is vaak bepalend voor de attractiviteit van het historisch ensemble. Deze samenhang dient niet verloren te gaan door nieuwe ontwikkelingen, zoals aanleg van parkeervoorzieningen. Deze zijn wellicht wel mogelijk, maar vragen om aanvullende landschappelijke maatregelen om tot een optimale inpassing te komen;
2. hergebruik bestaande gebouwen. Het primaire doel is het geven van een zinvolle gebruiksfunctie aan het bestaand ensemble. Dit betekent, dat hergebruik van bestaande gebouwen het uitgangspunt vormt. Nieuwbouw is dan ook niet of zeer terughoudend aan de orde, bijvoorbeeld in de vorm van een overdekte zitgelegenheid in de vorm van een hooimijt bij een boerderij;
3. de gemeente legt prioriteit bij de horecaconcentratiegebieden. Nieuwe ontwikkelingen mogen de kwaliteit van deze gebieden niet aantasten. Het streven is vooral gericht om



het verkrijgen van een optimale aanvulling op dit aanbod (= ook hier het vinden van gemeentelijke niches in het aanbod);

4. de aard van de activiteiten dient te worden afgestemd op de omgevingskwaliteit. Extra verkeer in bijvoorbeeld de nachtperiode kan de rust van omwonenden en de stilte in natuurgebieden schaden. In principe “toelaatbare” vormen van horeca bij historische buitenplaatsen: kamperen bij de boer, bed and breakfast, café/restaurant, boerenterras, expositiecentrum. Het karakter van deze activiteiten sluit goed aan op het draagvlak van het buitengebied. Kritische ontwikkelingen zijn een party en/of zalencentrum. Afwegingen daarbij: overlast vanuit (zalen)centrum zelf, overlast verkeersbewegingen, ontsluiting en parkeersituatie, ruimtelijke en landschappelijke inpassing.
- In het gemeentelijk kwaliteitsmenu zijn deze voorwaarden verder uitgewerkt.

In de gebiedsvisie, deel 2 van de structuurvisie, is de Mispadenhof gelegen in het deelgebied Maasbracht e.o. Concreet is voor de Buitenplaats Mispadenhof het volgende opgenomen:

1. Bestaande activiteiten

Direct ten noorden van de kern Brachterbeek bevindt zich de cultuurhistorische boerderij “Mispadenhof”. Deze (voormalige) fruitkwekerij heeft nevenactiviteiten in de dag- en verblijfsrecreatieve sfeer ontwikkeld. De nevenactiviteiten passen in het karakter van de kernrand van Brachterbeek, sluiten aan op het bijzonder karakter van het complex en de landschappelijke omgeving en op het regionaal fietsroutenetwerk. Planologisch al gerealiseerde nevenactiviteiten zijn:

- vakantiewoning;
- boerderijcamping;
- boerderijwinkel;
- boerenterras met uitgifteruimte;
- een ruimte als slechtweervoorziening ten behoeve van de minicamping en als vertrek voor incidentele educatieve doeleinden om kennis te maken met fruitteelt.

Deze nevenactiviteiten vormen de basis voor de verdere profilering van de Mispadenhof als recreatief knooppunt in het regionale fietsroutenetwerk. Dit kan in de volgende stappen tot stand komen.

2. Vestiging van café restaurant en/of expositiecentrum

De vestiging van een café-restaurant en/of expositiecentrum is in principe toelaatbaar. De totale oppervlakte aan café-restaurant en/of expositiecentrum mag hierbij maximaal circa 100 m² bedragen. Deze voorzieningen hebben een grote cohesie met de bestaande activiteiten en bieden het beoogde sfeerrijke horecapunt.

Het gebruik van de horeca vindt binnen normale openingstijden overdag en in de avond plaats. Teneinde de kans op overlast op de omgeving te beperken, is bij de verdere uitwerking van deze stap maatwerk noodzakelijk. Hierbij komen de volgende aspecten aan de orde, te weten inpasbaarheid in het omliggend woonmilieu, omvang en situering par-



keeraccommodatie, geluidhinder vanuit de accommodatie en vanuit het verkeer van en naar deze activiteiten etc.

3. Vestiging zalencentrum

Het huidige aanbod van horeca in het deelgebied "Maasbracht e.o." is voornamelijk in de dorpscentra geconcentreerd (Havenfront Maasbracht, het historisch centrum Linne) en heeft een "stedelijk karakter". De toevoeging van een horecapunt in de vorm van een zalencentrum in een landschappelijke, historische context verbreedt het aanbod en de keuzemogelijkheden. In het geval dit zalencentrum in de Mispadenhof wordt gerealiseerd, wordt voorts in zekere mate een bijdrage verkregen voor de leefbaarheid van de kern Brachterbeek.

Verdere uitbouw van de horecafunctie van de Mispadenhof is om deze redenen denkbaar. In het gebouw kan uiteindelijk een zalencentrum met een maximale oppervlakte gelijk aan de volledige bestaande hoofdmassa worden geëxploiteerd. Met deze toevoeging kan Mispadenhof een nieuwe doelgroep aanspreken.

Een zalencentrum kan en zal extra autoverkeer aantrekken en mogelijk ook tot verschuiving van de openingstijden leiden. Dit vergroot de druk op de omgeving. Immers, de omvang van de parkeeraccommodatie zal toenemen en mogelijk ook de geluidhinder vanuit de accommodatie en vanuit het verkeer van en naar deze activiteiten etc. Ook dit vraagt daarom om maatwerk (inpasbaarheid in het omliggend woonmilieu, omvang en situering parkeeraccommodatie, geluidhinder vanuit de accommodatie en vanuit het verkeer van en naar deze activiteiten etc.).

Daarenboven is vanwege de verkeersaantrekkende werking en de daaruit voortvloeiende verkeersbewegingen, een structurele wijziging van de externe ontsluiting wenselijk c.q. noodzakelijk om daarmee een geschikte ontsluiting te creëren in relatie tot de te ontstane verkeersbelasting. De kern Brachterbeek dient namelijk in die zin te worden ontzien door realisering van een ontsluiting anders dan via de Hofstraat en andere bestaande infrastructuur. Deze omstandigheid doet zich voor op het moment, dat de nieuwe ontsluitingsweg naar de Clauscentrale ten noorden van Brachterbeek is aangelegd. De externe ontsluiting van de Mispadenhof kan in dat geval via deze nieuwe weg verlopen.

Met andere woorden, een zalencentrum is pas aan de orde op het moment dat de nieuwe ontsluitingsweg naar de Clauscentrale ten noorden van Brachterbeek is aangelegd, in welk geval de ontsluiting van de Mispadenhof via deze nieuwe weg verloopt, zodat de overlast binnen de perken blijft.



Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan betreft een uitwerking van de mogelijkheid onder punt 2. Met dit bestemmingsplan worden de nadere eisen onderbouwd en wordt aangetoond dat de vestiging van een café-restaurant en/of expositieruimte ter plaatse haalbaar is. Het planvoornemen is daarmee dus concreet opgenomen in de Structuurvisie Maasgouw 2030. De conclusie is derhalve dat de gemeente hieraan medewerking wil verlenen en dat het voornemen past binnen het gemeentelijke beleid.

Omdat de haalbaarheid van een nieuwe ontsluiting nog niet is aangetoond, wordt met dit bestemmingsplan de vestiging van een zalencentrum niet mogelijk gemaakt.





impressie Mispadenhof



impressie Mispadenhof

4 Planbeschrijving

4.1 Doelstellingen en uitgangspunten

4.1.1 Doel

De belangrijkste doelstelling die met het planvoornemen wordt nagestreefd, is een verdere profilering van de Mispadenhof als recreatief knooppunt. Daarvoor zijn initiatiefnemers voornemens binnen de huidige contouren van de carréhoeve een café-restaurant en expositiecentrum te realiseren alsmede het creëren van parkeerplaatsen waardoor een kwaliteitsimpuls aan het toeristisch-recreatief product wordt bewerkstelligd.

4.1.2. Ruimtelijke uitgangspunten

In de achterste vleugel van de carréboerderij, een Rijksmonument, waren in het verleden een slecht-weervoorziening, de bedieningsruimte en keuken voor het boerderijterras alsmede de sanitaire voorzieningen gevestigd. Ten behoeve van een verdere verbreding van de toeristisch-recreatieve activiteiten worden deze ruimten omgevormd tot een café-restaurant en/of expositieruimte. Het betreft een inpassende, functionele aanpassing zonder verbouwingsactiviteiten. De oppervlakte van het café-restaurant en/of expositieruimte bedraagt 100 m². Daarnaast worden de reeds aanwezige parkeervoorzieningen zodanig uitgebreid dat deze parkeerplaatsen de extra parkeervraag van de horecavoorziening kan opvangen. Deze aanwezige en nieuwe parkeervoorziening worden landschappelijk ingepast. De landschappelijke inpassing als tegenprestatie is door de Kwaliteitscommissie Limburg goedgekeurd (zie bijlage 2).

Door uitbreiding van de horeca-activiteiten wordt ter plaatse van de Mispadenhof de combinatie van agrarische, cultuurhistorische en toeristisch-recreatieve activiteiten verder uitgebreid waardoor mensen nog meer kunnen genieten van de mogelijkheden die deze activiteiten kunnen bieden. Het café-restaurant en/of expositieruimte hebben een grote cohesie met de reeds toegestane activiteiten. Door de vestiging van deze activiteiten wordt de horecafunctie verankerd en wordt een steviger fundament gelegd voor de exploitatie van de Mispadenhof zonder dat de attractiviteit van het historisch ensemble wordt aangetast.



Door de nieuwe functie wordt een zinvolle gebruiksfunctie gegeven aan de bestaande bebouwing. Leegstand en verpaupering van het Rijksmonument wordt hiermee voorkomen.

Ten behoeve van het toestaan van horeca-activiteiten in de vorm van een café-restaurant en/of expositieruimte wordt de bestemming zoals die geldt op grond van het bestemmingsplan 'Maasbracht-Brachterbeek' verruimd.

4.1.3 Parkeerterrein

De ontsluiting van het gehele plangebied vindt plaats via de bestaande ontsluiting ten zuiden van de Mispadenhof. De ontsluiting komt uit op de Hofstraat. Door uitbreiding van de activiteiten zal de verkeerssituatie ter plaatse wijzigen. Het aantal extra verkeersbewegingen zal geen probleem opleveren. De Hofstraat is een smalle, secundaire weg. Gezien de ligging van de Mispadenhof, vooraan de weg en de draaimogelijkheden op eigen terrein, leidt de toename van het aantal auto's niet tot een verkeersonveilige of –hinderlijke situatie. De Hofstraat sluit ten zuiden aan op de Kloosterstraat – Kempweg. Deze doorgaande weg van de kern Brachterbeek (verbindingen met de N271, de A2 en de kern Maasbracht) is in staat de beperkte toename van de verkeersbewegingen op te vangen. Ook gezien het feit dat het karakter en de functie van de Mispadenhof de meeste bezoekers fietsers en voetgangers zullen zijn. Hierbij zal het niet alleen gaan om 'doelbewuste' fietsers en wandelaars maar vooral ook om fietsers die toevallig langs komen.

Wat betreft parkeren is het uitgangspunt dat dit plaatsvindt op eigen terrein en met inachtneming van de door de gemeente Maasgouw gehanteerde parkeernormen. Voor een 'niet-stedelijk gebied, rest bebouwde kom' dienen ten behoeve van een restaurant bij een vloeroppervlak van 100 m², 16 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Een restaurant heeft de 'hoogste' parkeernorm waardoor hiermee per definitie het café en de expositieruimte eveneens gedekt zijn. Het genoemde aantal van 16 parkeerplaatsen komt bovenop de reeds bestaande parkeerplaatsen (80) ten behoeve van de in het verleden toegestane functies.

In de bestaande situatie zijn aan de linkerzijde, tegen de achterperceelsgrens van de woningen aan de Kloosterstraat, 32 parkeerplaatsen aanwezig. Daarnaast zijn ter hoogte van de camping nog eens 48 parkeerplaatsen beschikbaar. De 16 nieuw aan te leggen parkeerplaatsen ten behoeve van het café/restaurant en expositieruimte worden gerealiseerd aan de achterzijde van de bebouwing en tegenover de parkeerplaatsen grenzend aan de percelen van de Kloosterstraat.

In totaal zijn voor de Mispadenhof dus in de nieuwe situatie 96 parkeerplaatsen beschikbaar:

- 32 bestaande parkeerplaatsen ter hoogte van de percelen Kloosterstraat;
- 48 bestaande parkeerplaatsen ter hoogte van de camping
- 16 nieuwe parkeerplaatsen achter de bebouwing en tegenover de plaatsen grenzend aan de percelen van de Kloosterstraat.





Er is echter een gebruiksverbod opgenomen ter plaatse van 11 van de 32 parkeerplaatsen aan de achterzijde van de percelen aan Kloosterstraat. Uit akoestisch onderzoek (zie paragraaf 5.2.3) is namelijk gebleken dat de geluidnorm in de nachtperiode wordt overschreden. Dit betekent dat een aantal van 11 parkeerplaatsen tussen 23.00 uur en 07.00 uur niet gebruikt mogen worden. Deze 11 parkeerplaatsen betreffen bestaande parkeerplaatsen.

Naar het aantal bestaande parkeerplaatsen, die dienen voor de al in het verleden planologisch gereguleerde activiteiten (in onderhavige situatie dus 80 in totaal), behoeft ingevolge jurisprudentie thans niet meer gekeken te worden in het kader van verkeersaspecten. Er behoeft derhalve alleen te worden gezien of de parkeernorm voor de nieuwe activiteit behaald wordt. Zoals reeds hierboven aangegeven worden er ten behoeve van de functieuitbreiding 16 parkeerplaatsen aangelegd. De 16 parkeerplaatsen kunnen bovendien ook in de nachtperiode worden gebruikt aangezien het gebruiksverbod zoals hierboven genoemd niet van toepassing is op deze nieuwe parkeerplaatsen. Er wordt dus altijd en ook



in de nachtperiode aan de parkeernorm voldaan voor hetgeen middels onderhavig bestemmingsplan voor het eerst planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Laden en lossen voor de horeca-activiteiten vindt plaats aan de achterzijde van de boerderij. Hier is voldoende opstel- en keerruimte aanwezig.

Bovenstaande situatieschets geeft inzicht in de situering van de parkeerplaatsen en het aantal. In bijlage 1 is dit tevens inzichtelijk gemaakt en is tevens de landschappelijke inpassing uitgewerkt.



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 Maasbracht-Brachterbeek 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. Hiermee wordt aangesloten bij het nationale en provinciale beleid met betrekking tot duurzaamheid, zoals verwoord in de Nota Ruimte en het POL. Na uitvoering van het planvoornemen zal gebruik worden gemaakt van de voornoemde voorzieningen.

5.2.2 Bodem

Het toetsingskader binnen de Wet ruimtelijke ordening ligt vast. Zowel bij het opstellen van bestemmingsplannen als bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van bestemmingsplannen zal inzicht moeten worden gegeven in de bodemkwaliteit. Zo moet:

- worden beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming;
- worden beschreven welke beoogde maatregelen worden getroffen;
- in de exploitatieopzet de kosten van eventuele saneringsmaatregelen worden meegenomen.

Op 7 juli 2011 is de Nota Bodembeheer door de raad van de gemeente Maasgouw vastgesteld. Dit met gevolg dat de bodemkwaliteitskaart in combinatie met het vooronderzoek conform NEN5725 als bewijsmiddel mag dienen binnen de te doorlopen procedure(s).

Bepaald is dat voor een bestemmingswijziging of een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen altijd een vooronderzoek conform NEN5725 moet worden uitgevoerd. Indien uit dit vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is voor bodemverontreiniging kan de bodemkwaliteitskaart in combinatie met het vooronderzoek als bewijsmiddel dienen. Uitzondering is dat de bodemkwaliteitskaart in combinatie met een vooronderzoek géén geldig bewijsmiddel is in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen of bestemmingsplanprocedure wanneer uit het vooronderzoek conform NEN5725 blijkt dat de locatie of een gedeelte van de locatie verdacht is. Dan dient altijd minimaal een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd te worden. De verplichting van het verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 zal middels een voorwaarde in de omgevingsvergunning voor het bouwen worden opgelegd.



Ten tijde van de vrijstellingsprocedure is in 2005/2006 om inzicht te krijgen in de geschiktheid van de bodem ter plaatse een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er zintuiglijk bijmengingen van sporen puin en kooltjes zijn waargenomen. Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat door de bijmengingen een lichte verhoging van gehalten aan cadmium en zink in de bovengrond aanwezig is. Echter vormen de resultaten geen bezwaar ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling van de locatie.

Omdat in het kader van dit bestemmingsplan geen functiewijziging plaatsvindt waarbij het van belang is om de bodemkwaliteit te onderzoeken, is geen nieuw bodemonderzoek uitgevoerd. De inpandige ruimten alsmede de parkeerplaatsen zijn thans planologisch toegankelijk gemaakt voor gebruik door mensen. Hierin is met onderhavig bestemmingsplan geen verandering voorzien.

Het verkennende bodemonderzoek is bekend als 'Verkennd bodemonderzoek, Hofstraat 25 te Maasbracht', projectnummer 368BMH/05, d.d. 26 augustus 2005 door Milieutechnisch adviesbureau Heel BV. Het aanvullend verkennend bodemonderzoek is bekend als 'Aanvullend verkennend bodemonderzoek', projectnummer 368BMH/05/R2, d.d. 3 oktober 2006 door Milieutechnisch adviesbureau Heel BV.

5.2.3 Bedrijven en milieuzonering

Op basis van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' wordt een restaurant of café aangemerkt als milieucategorie 1 met een grootste indicatieve afstand van 10 meter. Hiervoor zijn de aspecten geur, geluid en gevaar maatgevend. Binnen de contour van 10 meter zijn geen woningen gelegen of geprojecteerd. Derhalve mag aangenomen worden dat vanuit deze optiek de ontwikkeling van een café-restaurant in beginsel inpasbaar is.

Vanwege de situering van de parkeervoorziening (inclusief toegangsweg), de verkeersaantrekkende werking alsmede het ten gehore brengen van muziek, behoort een akoestisch onderzoek inzicht te verschaffen in de vraag of het initiatief ook daadwerkelijk haalbaar is. Een en ander is mede afhankelijk van de locatie van en de soort horeca-activiteiten en de akoestische staat van het pand. De geluidsnormen in het Activiteitenbesluit (Barim) zijn bepaald op de gevel van woningen. Er dient hierbij tevens rekening te worden gehouden met het bouwplan ten zuiden van de Mispadenhof waardoor de dichtstbijzijnde woning op circa 20 meter van het plangebied komt te liggen.

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bij de bestaande woningen de richtwaarde uit de VNG-publicatie niet worden overschreden. Aangezien deze richtwaarde aansluit bij de normstelling uit het Activiteitenbesluit wordt dit milieuhygiënisch acceptabel geacht. De indirecte hinder als gevolg van het verkeer van en naar de inrichting wordt ter plaatse van de woningen Kloosterstraat 45 en Kempweg 1 eveneens milieuhygiënisch toelaatbaar geacht.





situatieschets parkeerplaatsen



ecologische hoofdstructuur

Ter plaatse van de toekomstige woning, gesitueerd ten zuiden van het parkeerterrein, voldoet het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau niet aan stap 2 uit de VNG-publicatie maar wel aan stap 3. Aangezien stap 3 aansluit bij de normstelling uit het Activiteitenbesluit wordt dit milieuhygiënisch acceptabel geacht. Met betrekking tot het maximaal geluidniveau bedraagt de geluidbelasting 62 dB(A) in elke periode. Daarmee wordt in de nachtperiode niet voldaan aan stap 3 uit de VNG-publicatie. Om te komen tot een milieuhygiënische verantwoorde situatie zijn maatregelen noodzakelijk. Deze bestaan uit het in de nachtperiode niet gebruiken van de parkeerplaatsen gelegen aan de zijkant van de Mispadenhof of het plaatsen van een scherm van 1,5 meter hoog en 35 meter lang. Met beide maatregelen wordt de geluidbelasting in de nachtperiode gereduceerd tot ten hoogste 60 dB(A). Gekozen is om de parkeerplaatsen, gelegen aan de zijkant van de Mispadenhof, tijdens de nachtperiode niet te gebruiken. Er is een gebruiksverbod opgenomen voor deze plaatsen indien de geluidnormen uit de van toepassing zijnde milieuregels worden overschreden. Aangezien de geluidnorm in de nachtperiode wordt overschreden betekent dit dat de betreffende parkeerplaats tussen 23.00 uur en 07:00 uur niet gebruikt mag worden. Hiermee wordt voldaan aan de normstelling uit de milieuregelgeving en wordt de situatie milieuhygiënisch inpasbaar geacht. Als gevolg van het verkeer van en naar de inrichting wordt de situatie ter plaatse van de nieuwbouwwoning milieuhygiënisch toelaatbaar geacht.

Het akoestisch onderzoek is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen (Akoestisch onderzoek Mispadenhof te Maasbracht in het kader van de ruimtelijke onderbouwing, d.d. 11 juli 2012, referentie 20121022-02 uitgevoerd door Cauberg-Huygen).

Het café-restaurant en terras zou tevens gebruikt kunnen worden voor het houden van feesten. Volgens het Activiteitenbesluit (BARIM) zou er in dit kader nader akoestisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. Het houden van feesten in de Mispadenhof is echter een incidentele activiteit, waarbij in het kader van de milieuwetgeving gebruik gemaakt van incidentele ontheffing(en).



5.2.4 Ecologie

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen 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.

Het plangebied zelf maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied of van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS). Het meest nabijgelegen gebied is op circa 2,5 kilometer. De Natura 2000- en EHS-gebieden vormen dan ook geen belemmering voor het planvoornemen. Andersom gekeerd geldt hetzelfde.

5.2.5 Energie

Maasbracht 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.

Het planvoornemen zal van geringe invloed zijn op de totale energiebehoefte voor Maasbracht, zodat het planvoornemen geen nadelige invloed heeft op het totale energienetwerk van Maasbracht en de gemeente Maasgouw.

5.2.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt, of om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

In opdracht van de gemeente Maasgouw is door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV in 2009 een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd voor het gehele gemeentelijke grondgebied. De risico's van de aanwezige risicovolle installaties, transportroutes en leidingen zijn daarbij in kaart gebracht. De bevindingen zijn in deze externe veiligheidspagragraaf opgenomen.





uitsnede risicokaart provincie Limburg

Bevi-inrichtingen

Ten noorden van het plangebied is de Clauscentrale gelegen. Deze inrichting is niet opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Maasgouw en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. De Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit. Omgekeerd geldt tevens dat binnen het plangebied geen risicovolle inrichting is voorzien die risico voor de omgeving met zich meebrengt.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In de nabijheid van het plangebied is de A2 en de Maas gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In de rapportage van Cauberg-Huygen is onderzoek gedaan naar de risico's hiervan.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maasroute leidt tot risico's voor de scheepsbemanningen en aanwonenden. Aan de risicocontour uit de Richtlijn Vaarwegen is per 1 januari 2010 een nadere invulling gegeven als gevolg van de inwerkingtreding van het Besluit tot wijziging van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, gelet op de invoering van het basisnet. Derhalve dient rekening te worden gehouden met de vervoerscijfers zoals die in de bijlage van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen.



Voor de Maasroute betreft het de onderstaande vervoerscijfers voor binnenvaartschepen:

Type LF1: 803	Type GF2: 0
Type LF2: 2.710	Type GF3: 289
Type LT1: 40	Type GT3: 258
Type LT2: 0	Type GT5: 0

In het verleden is het tracébesluit Zandmaas/Maasroute genomen. Dit tracebesluit bevat een pakket met maatregelen ten behoeve van de opwaardering van de vaarweg (van klasse Va) naar klasse Vb, welke minimaal geschikt is voor schepen met een diepgang van 3,5 meter.

Voor het bepalen van de risico's ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen is een RBM II-berekening uitgevoerd. Ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de A2 is geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar aanwezig. Dit geldt voor zowel de huidige transportcijfers als voor toekomstige prognoses. Het groepsrisico (GR) van de A2 (deel Grathem - St. Joost) in 2006 bedroeg 1,5% van de oriëntatiewaarde (normwaarde 0,00015), in 2020 zal dat 1,7% bedragen (normwaarde 0,00017). Op basis van de prognosecijfers zal het groepsrisico ten aanzien van de A2 derhalve in geringe mate toenemen. Daarnaast is gekeken naar het Basisnet Weg en de daarin vermelde risico's en eventuele consequenties. Momenteel wordt er gewerkt aan het Basisnet Weg. In dit beleidsstuk wordt voor de A2 zowel een veiligheidszone als een plasbrandaandachtsgebied aangewezen. Binnen de veiligheidszone van 11 meter vanaf de as van de weg mogen geen nieuwe kwetsbare bestemmingen worden gerealiseerd. De veiligheidszone komt echter niet buiten het asfalt. Wel dient rekening gehouden te worden met het plasbrandaandachtsgebied. Binnen dit gebied van 30 meter vanaf de rechterrand van de rechterrijstrook moet bij het toestaan van nieuwe kwetsbare objecten rekening gehouden worden met de effecten van een plasbrand. Daarbij moet in ieder geval aandacht worden besteed aan de bestrijdbaarheid van een plasbrand (hulpverlening en zelfredzaamheid mede in relatie tot risicoreducerende maatregelen of brandvertragende maatregelen aan het gebouw). Het plangebied is buiten de 30 meter grens gelegen.

De Maas maakt onderdeel uit van het Basisnet Water en de vaarweg behoort tot de zogenaamde Maasroute, gedefinieerd als hoofdroute. De route over de Maas is in het Basisnet gedefinieerd als een zwarte route - 'binnenvaartverbinding chemische clusters en achterlandverbindingen met toetsafstand'. Met betrekking tot de Maas is tevens een plasbrandaandachtsgebied aangewezen. Deze reikt tot 25 meter vanaf de waterlijn en ligt derhalve ruim op afstand van het plangebied.

Buisleidingen

Op de Risicokaart is te zien dat ten westen het plangebied diverse buisleidingen lopen, waaraan een plaatsgebonden- en groepsrisicocontour is gekoppeld. Het betreft een PRB-leiding voor het transport van aardolieproducten (K1 vloeistof, naftaleen) en een tweetal gasleidingen. Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van hogedrukaardgasleidingen en



leidingen voor aardolieproducten met een externe veiligheidscontour is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing.

Het totale overzicht van leidingen en hun gegevens ziet er als volgt uit:

soort leiding	diameter (inch)	druk (bar)	afstand PR10 ⁻⁶ contour (m)	afstand invloeds- gebied GR (m)	belemmeringen- strook (m)
PRB-leiding	8	80	12	31 m	5
A-521-KR, Gasunie	36	66	0	430 m	5
A-585-KR, Gasunie	42	66	0	490 m	5

Ten aanzien van de twee gasleidingen is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan (P. Janssen, gemeente Maasgouw, zie bijlage 4). Daarbij zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de leidingen onderzocht. Op basis van de risicoanalyse blijkt dat voor de aanwezig gasleidingen geen PR 10⁻⁶ contour aanwezig is. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling ten behoeve van Mispadenhof.

Het groepsrisico van beide gasleidingen (A-521 en A-585) ligt ruim onder de oriëntatiewaarde. De maximale overschrijdingswaarde bedraagt 0,021 (2,1 % van de oriëntatiewaarde). Ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling neemt het GR in zeer geringe mate toe (van 0,020 naar 0,021). Het GR vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan "Mispadenhof". De toename van het GR kan middels een beperkte verantwoording worden verantwoord.

Voor de PRB-leiding geldt dat binnen de PR10⁻⁶ contour van de leiding, welke 12 meter bedraagt aan weerszijde van de hartlijn van de leiding, er geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bij de leiding voor het transport van aardolieproducten bedraagt 31 meter bij een effectafstand met 1% letaliteit en 9 meter bij een effectafstand met 100% letaliteit. Ten aanzien van het GR valt op te merken dat er in het invloedsgebied geen groepen voorkomen die als verminderd zelfredzaam kunnen worden aangemerkt. Binnen het invloedsgebied van de PRB-Leiding liggen gronden die agrarisch in gebruik zijn.

Voor leidingen met lichtere vloeistoffen (voorheen K1) is de rand van de plas bepalend (ook al is de maximale warmtestraling minder dan 35 kW/m²). De omvang van het invloedsgebied voor het GR van dit type leidingen strekt zich maximaal enkele meters buiten de PR 10-6-contour als gevolg van het risicoscenario plasbrand (in onderhavig geval 19 meter buiten de PR 10-6-contour). Ten aanzien van de hoogte van het GR voor vloeistofleidingen is berekend dat voor leidingen met lichte vloeistoffen buiten de PR 10-6 het aantal van 10 slachtoffers niet gehaald wordt voor dichtheden tot 255 personen per hectare (36 inch, 100 bar). In onderhavig geval wordt dit niet gehaald. Er is voor dit type leiding dus geen sprake van een significant GR.



Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van de PRB-leiding vaststelling van het bestemmingsplan niet leidt tot een verhoging van het GR.

Verantwoording groepsrisico

Omdat het planvoornemen is gelegen binnen het invloedsgebied van de gasleidingen geldt een beperkte verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Bij een beperkte verantwoording kan worden volstaan met het vermelden van:

- de personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleiding;
- het GR per kilometer buisleiding vergeleken met de oriënterende waarde;
- de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

Ten aanzien van de laatste twee aspecten dient het bevoegd gezag de regionale brandweer in staat te stellen om een advies uit te brengen.

Voor de kwantitatieve risicoanalyse is de populatie rondom de aardgasleidingen geïnventariseerd en opgenomen in populatiepolygonen. Op basis daar is bepaald dat het groepsrisico maximaal 0,021 maal de oriëntatiewaarde.

Op basis van de bevindingen van de brandweer Limburg-Noord d.d. 30 juli 2013 wordt het aspect externe veiligheid in het navolgende nader verantwoord. Het advies van de brandweer is als bijlage bij bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen. Uit het advies volgt dat de impacttool opnieuw dient te worden gebruikt aangezien het zalencentrum geen onderdeel meer uitmaakt van het planvoornemen. Dit inzicht kan worden gebruikt in de afweging omtrent het overnemen van de mogelijke maatregelen, onder andere ter verbetering van de zelfredzaamheid. D.d. 31 juli 2013 heeft de gemeente de desbetreffende berekening opnieuw uitgevoerd met gebruikmaking van de impacttool. Daarmee is de aanbeveling van de brandweer ter harte genomen en verwerkt in onderhavig bestemmingsplan.

5.2.7 Geluid

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voornoemde geluidsbronnen. Voor geluidsgevoelige objecten geldt dat in het kader van de Wgh een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde. De Mispadenhof is geen geluidsgevoelig object in de zin van de Wgh.

5.2.8 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 gesitu-



eerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking').

In de omgeving van het plangebied is geen veehouderij gelegen. Het aspect geur hoeft verder dan ook niet nader onderzocht te worden.

5.2.9 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO_2), zwevende deeltjes (PM_{10} of fijn stof), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb), benzeen (C_6H_6) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet luchtkwaliteit 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. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

In onderhavig geval gaat het om de realisatie van een horecavoorziening. Wanneer dit vergeleken wordt met de bouw van 1500 woningen bij 1 ontsluitingsweg, is het legitiem om aan te nemen dat onderhavig planvoornemen NIBM is. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

5.2.10 Trillingen

Als gevolg van wegverkeer kunnen trillingen optreden, welke een nadelige invloed uitoefenen op omliggende functies. Aangenomen mag worden dat de door het aanwezige verkeer op de rijksweg A2 veroorzaakte trillingen verwaarloosbaar klein zijn om van enige relevante trillingshinder te kunnen spreken gezien de ligging van de Mispadenhof op circa 200 meter van deze weg.

5.2.11 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.

Met het bestemmingsplan worden geen nieuwe verzurende functies toegevoegd aan het plangebied, evenmin is sprake van het inpassen van nieuwe verzuringsgevoelige functies. Onderzoek naar de invloed van verzurende factoren is ten behoeve van de planvorming derhalve niet nodig.

5.2.12 Waterparagraaf

Uitgangspunten ten aanzien van de waterhuishouding

Het beleid is gericht op het vasthouden van gebiedseigen water en het voorkomen van wateroverlast. Met name door afkoppelen van verhard oppervlak, in combinatie met infiltratie- en percolatievoorzieningen kan hier invulling aan gegeven worden.

Het streven naar ecologisch gezond water is gericht op het voorkomen van emissies naar het grondwater. Dit betekent onder meer dat het materiaalgebruik dient te voldoen aan de eisen van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Tevens dient het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen vermeden te worden.

Waterhuishoudkundige situatie

De bodem van de gronden binnen het plangebied is goed doorlatend en geschikt voor infiltratie. Voorts zijn er volgens de Wateratlas van het Waterschap Roer en Overmaas geen directe waterschapsbelangen aanwezig in de nabijheid van het onderhavige plangebied.

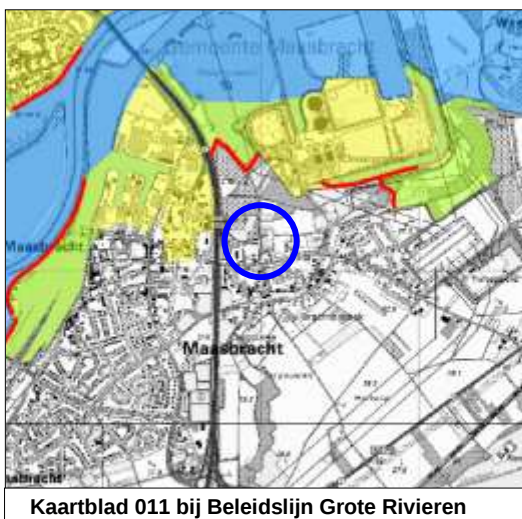
Waterberging

Op kaartblad 011 Maas 11 bij de Beleidslijn Grote Rivieren is de ligging te zien van gebieden met een stroomvoerend en waterbergend regime alsmede van de waterkering (kade), welke ter bescherming dient van de woon- en werkgebieden van Maasbracht-Brachterbeek tegen hoogwateroverlast. Daarnaast zijn gebieden aangeduid als gebieden Wet beheer rijkswaterstaatswerken (WBR) artikel 2a, echter dit artikel is per 22 december 2009 komen te vervallen, als gevolg van de inwerkingtreding van de Waterwet en het Nationaal Waterplan. Het plangebied ligt buiten de gebieden zoals deze zijn aangeduid. Derhalve is de beleidslijn niet van toepassing.

Roerdalslenk

Het plangebied is volgens de kaart Kristallen waarden uit het POL aangeduid als boringsvrije zone. Deze aanduiding geldt voor de gehele Roerdalslenk. Boringen dieper dan 30 meter beneden maaiveld zijn hier, ter bescherming van de strategische grondwaterstand, verboden.





Afvoer schoon en vuil water

De gemeente Maasgouw streeft naar maximaal afkoppelen van verhard oppervlakte zodanig dat er geen hemelwater in het gemeentelijk rioolstelsel terecht komt. Ter plaatse van de Hofstraat is een drukrioleringsysteem aangelegd dat is gedimensioneerd op uitsluitend afvoer van afvalwater. Hemelwater mag hoe dan ook niet op dit stelsel geloosd worden. Ten behoeve van de horecavoorziening zullen in de keuken lozingspunten worden gerealiseerd. Deze punten dienen voorzien te worden van een slibvanger/afvalscheider.

In overleg met de gemeente Maasgouw wordt bij de verdere uitwerking op het moment van de aanvraag voor een omgevingsvergunning bekeken wat de maximale capaciteit wordt voor de lozing van het afval water op het riool. Op basis hiervan wordt beoordeeld welke filters en rioolbuffers benodigd zijn om het water goed naar het riool te kunnen pompen. Daarbij wordt door initiatiefnemer inzichtelijk gemaakt wat de maximale piekafvoer er mogelijk wordt geloosd. Aan de hand daarvan beoordeeld de gemeente of de geïnstalleerde voorziening voldoende capaciteit heeft om het afvalwater doelmatig te transporteren naar het gemeentelijk stelsel in de Kempweg of dat er mogelijk aanvullende lozingsvoorwaarden gesteld dienen te worden. Hemelwater van schoon dakoppervlak wordt binnen het plangebied geïnfiltreerd. Ook het hemelwater dat op alle 'overige' verhardingen valt wordt op eigen terrein verzameld en geïnfiltreerd. De parkeervoorzieningen zijn daarbij uitgevoerd in een semi-verharding. Ook daarbij is sprake van hemelwaterafvoer.

Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling heeft, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.



Het planvoornemen hoeft in het kader van de watertoets niet te worden voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Roer en Overmaas nu het verhard oppervlak niet met 1.000 m² of meer toeneemt.

5.2.13 Overige zoneringen

De rijksweg A2 loopt door ten westen van het plangebied. Rijkswaterstaat hanteert langs de A2 een vrijwaringszone-beleid. Deze legt beperkingen op aan de bouw mogelijkheden in zones van 0-50 en 50-100 m uit de as van de dichtsbij gelegen rijbaan (waartoe ook toegen afritten worden gerekend). In de zone van 0-50 m mogen uitsluitend bouwwerken, gerelateerd aan de verkeersfunctie van de A2 worden gebouwd. In de zone van 50-100 m, de zogenaamde overlegzone, is bebouwing alleen mogelijk na overleg vooraf met Rijkswaterstaat en een daaruit volgend positief advies. In het bestemmingsplan wordt hiertoe een vrijwaringszone opgenomen.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

5.3.1 Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. De gemeente Maasgouw beschikt over een archeologische waardenkaart, waaraan een beleidskaart is gekoppeld. Beide kaarten zijn op 28 oktober 2010 vastgesteld. Op de waardenkaart staan de verschillende archeologische verwachtingen aangegeven (hoog, middelhoog, laag), alsmede AMK-gebieden, door het Rijk aangewezen monumenten, niet-gekarteerde woonkernen en beschermde stads- en dorpsgezichten. Het plangebied ligt op basis van de kaarten voor de helft in een gebied dat niet is gekarteerd en voor de helft in een gebied met een hoge verwachtingswaarde. In het niet gekarteerde gebied geldt een onderzoeksverplichting in geval er bodemverstorende activiteiten plaatsvinden vanaf een oppervlakte van 250 m² en een diepte vanaf 30 cm. Voor het gebied met een hoge verwachtingswaarde geldt een onderzoeksverplichting vanaf een oppervlakte van 1.000 m² en een diepte van 50 cm.

De horecavoorziening wordt in pandig gerealiseerd en voor de parkeerplaats is geen bodemverstoring dieper dan 30 cm noodzakelijk. Geconcludeerd kan worden dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

5.3.2 Cultuurhistorie

De Mispadenhof is een rijksmonumentale carréboerderij die in Midden-Limburg relatief weinig voorkomt. Tot dusverre kent de monumentale boerderij, naast fruitkwekerij een aantal functies in de toeristisch-recreatieve sfeer. Uitbreiding met de horecafunctie gaat niet gepaard met een verbouwing. Het karakter en de exterieur van het pand mogen niet worden aangetast en evenmin mogen eventuele monumentale waarden voor zover deze nog aanwezig zijn worden verwijderd of gewijzigd.





Geconcludeerd kan worden dat op zichzelf genomen een functiewijziging van een monument c.q. functietoevoeging niet hoeft te stuiten op bezwaren. Het geven van nieuwe functies aan of het herbestemmen van monumentale panden is vaak nodig in verband met de instandhouding ervan. Dit dient echter ten allen tijde te geschieden met respect van de aanwezige monumentale waarden.

5.4 Kabels, leidingen en straalpaden

Zoals uit de paragraaf over externe veiligheid al is gebleken, lopen er diverse ondergrondse leidingen door of nabij het plangebied. Het betreft twee gasleidingen van de Gasunie en een PRB-leiding van Petrochemical Pipeline Services BV. In detail betreft het de volgende leidingen:

- A-585-KR-100 t/m 101 (Gasunie), met een diameter van 42 inch en een maximale werkdruk van 66 bar: beschermingszone van 5 meter aan weerszijde vanuit de hartlijn leiding;
- A-521-KR-100 t/m 101 (Gasunie), met een diameter van 36 inch en een maximale werkdruk van 66 bar: beschermingszone van 5 meter aan weerszijde vanuit de hartlijn leiding;
- PRB-leiding, met een diameter van 8 inch en een maximale werkdruk van 80 bar: beschermingszone van 5 meter aan weerszijde vanuit de hartlijn leiding. Deze beschermingszone ligt net buiten het plangebied.

De aangegeven beschermingszones aan weerszijde van de leidingen dienen gevrijwaard te blijven van bebouwing. Straalpaden zijn boven het plangebied niet aanwezig, er gelden wat dat betreft geen beperkingen voor de hoogte van bouwwerken.

5.5 Nutsvoorzieningen

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 in het bestemmingsplan kan achterwege blijven.



6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

6.1.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro, 1 juli 2008) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, 1 oktober 2010). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het bestemmingsplan gaat uit van de bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Aangezien bestemmingsplannen hieraan moeten voldoen, zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

6.1.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Mispadenhof' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Het plangebied blijft een agrarische bestemming, respectievelijk de bestemming Agrarisch – Bouwperceel en Agrarisch met waarden, houden, hetgeen op de verbeelding wordt aangegeven. Daarnaast is een aantal aanduidingen op de verbeelding opgenomen. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen is terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Mispadenhof' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2012 voorgeschreven systematiek en overeenkomstig de standaardregels uit het gemeentelijke handboek. De regels omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.



6.2 Inleidende regels

6.2.1 Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 omschrijvingen gegeven. Deze worden overgenomen.

6.2.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2012 richtlijnen gegeven.

6.3 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Hierna volgt een korte uitleg van de gebruikte onderdelen.

6.3.1 Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'.



De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat, met het oog op de raadpleegbaarheid, ook inrichtingsaspecten. Zo kan er worden bepaald dat de betreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de toegestane functies. Daarnaast kan in de bestemmingsomschrijving worden aangegeven dat landschappelijke inpassing wordt nagestreefd waarbij een directe relatie wordt gelegd met het landschapinrichtingsplan.

6.3.2 Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

6.3.3 Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

6.3.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze vergunning is niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvoor een vergunning wordt verleend, de maximale afwijking kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder vergunning wordt verleend.

Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien de afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

6.3.5 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.



6.3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijkingsbevoegdheden geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

6.3.7 Bestemming

Agrarisch - Bouwperceel

De Mispadenhof zelf is overeenkomstig de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, bestemd als 'Agrarisch-Bouwperceel'. Binnen deze bestemming is de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Tevens mag ter plaatse van de aanduiding een horecabedrijf tot maximaal categorie 3 met expositieruimte worden uitgeoefend en is ter plaatse van de aanduiding recreatiewoning een vakantiewoning toegestaan. Daarnaast is een bedrijfswoning toegestaan.

Agrarisch met waarden

De in het westelijke gedeelte van het plangebied gelegen agrarische gronden hebben over het algemeen een bepaalde landschappelijke en/of natuurlijke waarde. Handhaving van de agrarische functie en waarborging van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden staan voorop bij het beleid voor deze gebieden. Bebouwing is hier niet toegestaan. Deels mogen de gronden medegebruik worden als kampeerterrein of parkeerterrein. Dit is specifiek met een aanduiding op de verbeelding aangegeven.

6.3.8 Dubbelbestemmingen

Leiding - Gas

Door het plangebied lopen een tweetal gasleidingen die planologische bescherming in het bestemmingsplan behoeven. Hiertoe is eveneens een bebouwingsvrije zone opgenomen, die aan weerszijde van de hartlijn van de leiding 5 meter breed is. Aan deze zone is tevens een vergunningstelsel gekoppeld.

Waarde - Archeologie

Binnen het plangebied ligt een gebied waarvoor hoge archeologische verwachtingen gelden en in een gebied dat niet gekarteerd is. Door middel van deze dubbelbestemming worden de in de betreffende gronden (mogelijk) aanwezige archeologische waarden beschermd. In geval van een bouwplan dient een archeologisch onderzoek uit te wijzen of en zo ja welke waarden aanwezig zijn. Eventueel aanwezige waarden mogen geen schade oplopen, dan wel dienen veilig te worden gesteld. Voor werken en werkzaamheden in deze gronden is ook een omgevingsvergunning vereist.



6.4 Algemene regels

6.4.1 Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het open gebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijklopend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering

.

6.4.2 Algemene bouwregels

Voor het gehele plangebied, en dus alle bestemmingen, geldt een aantal algemene bouwregels. Hier worden zaken geregeld als ondergronds bouwen en ondergeschikte bouwonderdelen.

6.4.3 Algemene aanduidingsregels

De gebiedsaanduidingen worden in deze bepaling geregeld. Deze kunnen ook bij iedere afzonderlijke bestemming worden geregeld, maar omdat een gebiedsaanduiding veelal binnen meerdere bestemmingen ligt, hoeft de aanduiding in een algemeen artikel slechts eenmalig te worden opgenomen.

6.4.4 Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel met een omgevingsvergunning afgevoerd kan worden en waarvoor.

6.4.5 Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

6.4.6 Algemene procedureregels

In deze bepaling wordt aangegeven welke procedures moeten worden doorlopen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid en bij het stellen van nadere eisen.

6.4.7 Overige regels

Onder de overige regels zijn regels opgenomen betreffende het parkeren en laden en lossen. Tevens is een strafbepaling opgenomen.



6.5 Overgangs- en slotregels

6.5.1 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

6.5.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.



7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. De met het planvoornemen gepaard gaande kosten en randvoorwaarden worden in een overeenkomst vastgelegd. Deze (exploitatie)overeenkomst is zowel door de gemeente als initiatiefnemer ondertekend. Voor de gemeente Maasgouw zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

7.2 Planschade

Gezien het feit dat het vigerende bestemmingsplan realisatie van het planvoornemen niet rechtstreeks toestaat, bestaat de mogelijkheid dat derden een verzoek om planschadevergoeding indienen bij de gemeente Maasgouw. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt daartoe een verhaalsovereenkomst inzake planschade afgesloten.

7.3 Exploitatie

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen bouwplan mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Op basis hiervan is geen sprake van een exploitatieverplichting. Wel wordt de afwenteling van de kosten voor akkoordverklaring en randvoorwaarden op initiatiefnemer in een exploitatieovereenkomst vastgelegd.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd. De horeca-activiteiten zijn reeds aanwezig en op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om de noodzakelijke extra parkeerplaatsen te realiseren.



8 Overleg en inspraak

8.1 Bestuurlijk overleg

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Ontwerp:
publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- b. Vaststelling:
Vaststelling door de Raad
Mogelijkheid reactieve aanwijzing
publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- c. Inwerkingtreding:
Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- d. Beroep:
Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk zijn/haar zienswijzen (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk in hoogste instantie de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

8.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 19 juni 2013 kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Mispadenhof'.

8.3 Vooroverleg

Instanties die blijkens hun werkterrein belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben worden bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Het plan is derhalve naar Rijkswaterstaat, de Provincie Limburg, het Waterschap Roer en Overmaas en de brandweer gestuurd met het verzoek om advies. De vooroverlegreacties zijn opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. Uit de reacties blijkt dat ingestemd kan worden met het planvoornemen.

8.4 Zienswijze en vaststelling

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 12 december 2013 tot en met 22 januari 2014 ter inzage gelegen, waarbij het voor eenieder mogelijk was een zienswijze in te dienen. In totaal zijn binnen de periode van terinzagelegging 4 zienswijzen ingediend. Op 21 mei 2014 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld. De nota van beantwoording zienswijzen is als bijlage 6 en het raadsbesluit is als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

