

Bestemmingsplan

- onderdeel Toelichting -

Kerkstraat 7 te Ohé en Laak

Gemeente Maasgouw



Bestemmingsplan

Kerkstraat 7 te Ohé en Laak

Gemeente Maasgouw

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1641.BPL053-VG01
Rapportnummer:	12-27011-B-M-GP
Dossiernummer:	M20186.04
Opdrachtgever:	De heer R.J.M. Maessen
Opsteller:	M.P.H. Pouls MSc
Status:	vastgesteld
Datum:	19 december 2013

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



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

Inhoud

1	Inleiding.....	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Plangebied.....	5
1.3	Doel.....	6
1.4	Geldend bestemmingsplan	6
2	Beschrijving bestaande situatie	7
3	Beleidskaders.....	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.1.2	Beleidslijn Grote Rivieren	10
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	13
3.2.2	Perspectieven	13
3.2.3	Provinciale waarden	14
3.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	15
3.2.5	Conclusie provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.3.1	Structuurvisie Maasgouw 2030	15
3.3.2	Regionale Woonvisie 2010-2014 en lokaal woningbouwprogramma	16
4	Planbeschrijving.....	17
4.1	Beoogde planontwikkeling.....	17
4.2	Ruimtelijke effecten	18
5	Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken.....	19
5.1	Bodem	19
5.2	Geluid	19
5.3	Milieuzonering	20
5.4	Luchtkwaliteit.....	21
5.5	Externe veiligheid.....	22
5.6	Archeologie en cultuurhistorie	25
5.6.1	Archeologie.....	25
5.6.2	Cultuurhistorie.....	25

5.7	Kabels en leidingen	26
5.8	Verkeer en parkeren	26
5.8.1	Verkeersstructuur.....	26
5.8.2	Parkeren	27
5.9	Waterhuishouding	27
5.9.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	27
5.9.2	Provinciaal beleid	28
5.9.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas.....	28
5.10	Natuur en landschap	30
5.11	Flora en fauna	30
5.11.1	Algemeen.....	30
5.11.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	31
5.11.3	Gebiedsbescherming	31
5.11.4	Conclusie flora en fauna	32
5.12	Duurzaamheid.....	32
6	Juridische aspecten	33
6.1	Algemeen	33
6.2	Toelichting, regels en verbeelding	33
6.2.1	Toelichting	34
6.2.2	Regels	34
6.2.3	Verbeelding	35
7	Uitvoerbaarheid.....	37
7.1	Grondexploitatie	37
7.1.1	Algemeen.....	37
7.1.2	Exploitatieplan.....	37
7.2	Planschade	38
8	Overleg en inspraak	39
8.1	Inleiding.....	39
8.2	Vooroverleg.....	39
8.3	Formele procedure	40
8.3.1	Algemeen.....	40
8.3.2	Zienswijzen	40
9	Bijlagen.....	41

1 Inleiding

1.1 Algemeen

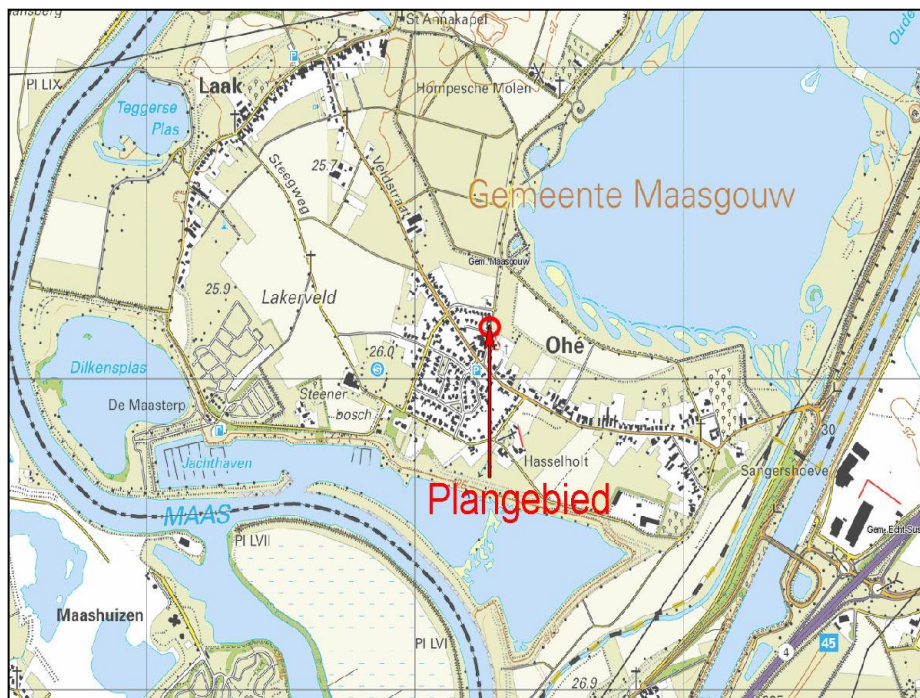
Initiatiefnemer, de heer R. Maessen, is eigenaar van de locatie Kerkstraat 7 te Ohé en Laak. Het betreft een perceel in de kern van Ohé en Laak waarop de woning met bijgebouwen en tuin van initiatiefnemer is gelegen. Het grootste bijgebouw betreft een grote, oude schuur. Deze schuur is op dit moment in gebruik als bijgebouw bij de woning.

Het voornemen bestaat om deze aanwezige schuur te verbouwen/herbouwen tot woning. Gezien de omvang en het stedenbouwkundig karakter van de schuur in de gemeente Maasgouw is het planvoornemen om de schuur te verbouwen/herbouwen tot een levensloopbestendige woning (nultredewoning).

Het verbouwen/herbouwen van de schuur tot woning is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk.

Voorliggende toelichting voorziet in een motivatie van de ruimtelijke aspecten die aan de orde zijn bij onderhavig planvoornemen.

1.2 Plangebied



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

In de figuur hierboven is een uitsnede van de topografische kaart opgenomen, waarop het plangebied is weergegeven. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Ohé en Laak, sectie A, nummer 359.

1.3 Doel

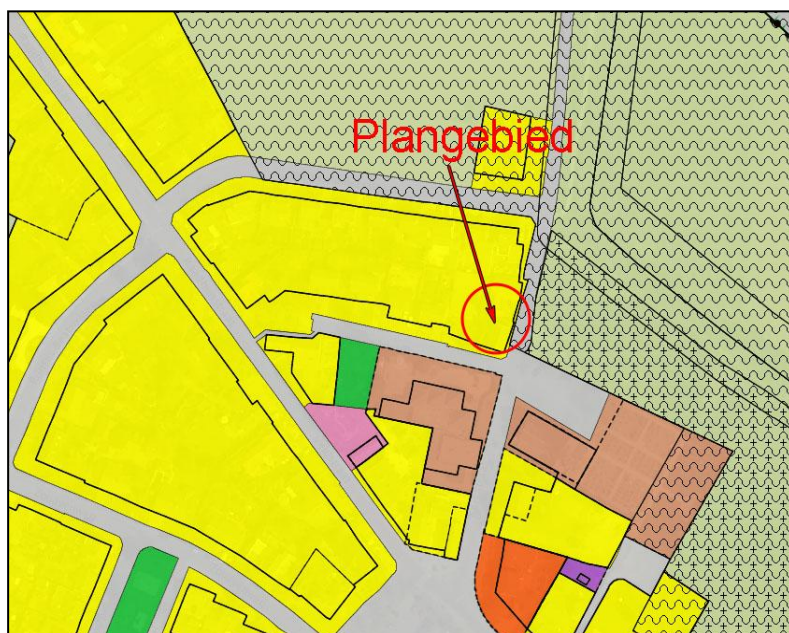
Het planvoornemen is om op deze locatie van de oude karakteristieke schuur een levensloopbestendige woning te maken.

Op deze plaats in de kern van Ohé en Laak gelegen locatie, vigeert momenteel een woonbestemming. Middels onderhavige bestemmingsplanherziening wordt de bouw van een extra woning binnen de bestaande woonbestemming toegestaan.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het onderhavige project is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Ohé en Laak' van de gemeente Maasgouw (zoals vastgesteld op 6 oktober 2011). Op dit moment vigeren ter plekke van het plangebied de bestemming 'Wonen'.

Het planvoornemen past niet rechtstreeks binnen dit vigerende bestemmingsplan. De bouw van nieuwe woningen is niet toegestaan.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan
'Ohé en Laak' van de gemeente
Maasgouw met aanduiding
plangebied

2 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in de kern van Ohé en Laak. De aanwezige woning Kerkstraat 7 is te kenschetsen als een karakteristiek statig pand. De schuur betreft ook een karakteristiek gebouw uit de 19^e eeuw.

De locatie is gelegen aan de rand van het dorp met aan de oostzijde een landschap dat is te kenschetsen als een gebied dat de afgelopen decennia door de grindwinning tot een waterrijk gebied met omliggende graslanden is omgevormd.

Zoals hieronder op de luchtfoto is te zien, zijn er aan de westzijde en aan de zuidzijde woningen en overige gebouwen gelegen.



Luchtfoto met
aanduiding
plangebied

Momenteel wordt er op de locatie gewoond door initiatiefnemer. De omvang van het perceel betreft 959 m². Gezien de omvang van de omliggende percelen (222 m², 420 m² en 455 m²) is dit fors. De bijgebouwen zijn gezien de omvang niet volledig in gebruik. Daarnaast is de onderhoudsstaat van de oude schuur zodanig dat renovatie/herbouw noodzakelijk is.

3 Beleidskaders

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze Structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteen gezet.

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

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

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

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

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

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

De Structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de Structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleiddoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

Het Rijk streeft met het opstellen van de Structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland.

Onderhavig initiatief is niet strijdig met de uitgangspunten van dit beleid.

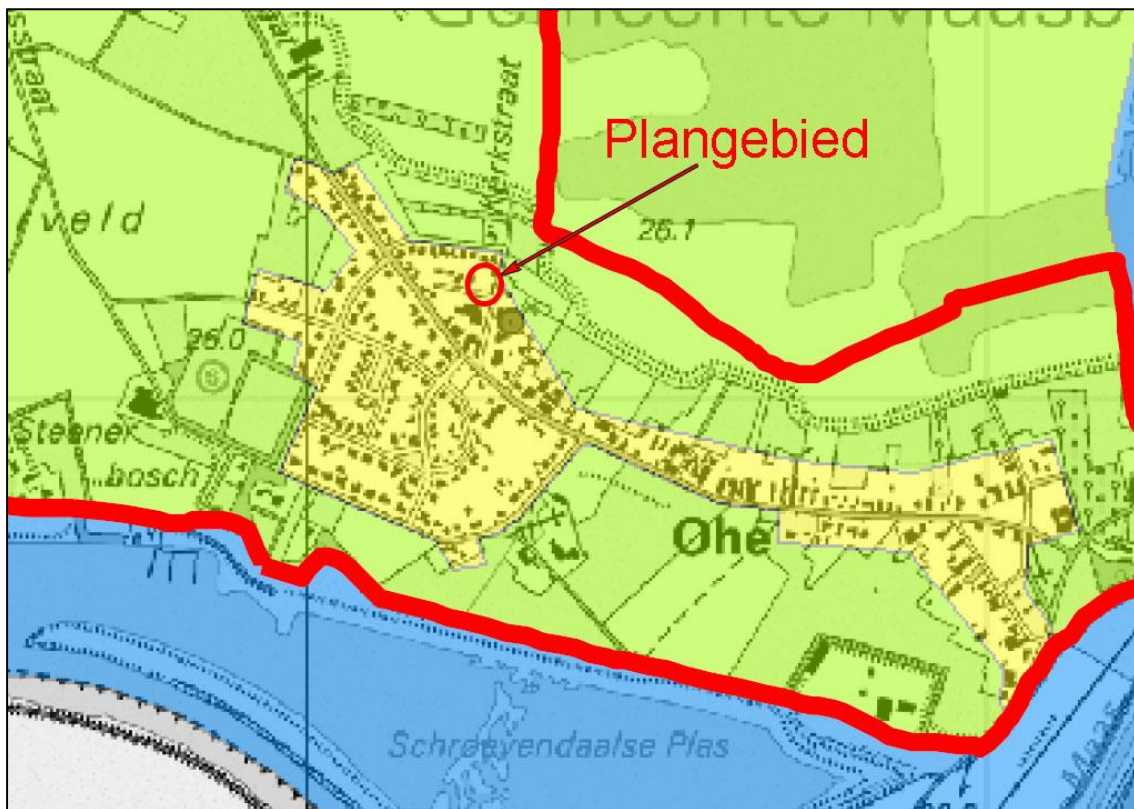
3.1.2 Beleidslijn Grote Rivieren

De overstromingen van de Maas in december 1993 en januari 1995 hebben duidelijk gemaakt dat de Maas niet altijd binnen het winterbed blijft zoals dit in het Koninklijk Besluit uit 1916 (op basis van de Rivierenwet 1908) is vastgelegd. Bij (nieuwbouw)plannen in het rivierbed van de Maas dient daarom rekening gehouden te worden met hoge waterstanden.

Op 19 september 1997 werd de circulaire “Bouwen langs de Maas” vastgesteld door Provinciale Staten als provinciaal ruimtelijk beleid. Hierin werd vastgelegd hoe de ministeriële beleidslijn “Ruimte voor de rivier” (Staatscourant 12 mei 1997) in Limburg zijn doorwerking diende te krijgen, waarbij de bescherming van een deugdelijke stroomvoering en waterberging voorop stonden. Middels deze circulaire werd tevens invulling gegeven aan de afspraken die naar aanleiding van de beleidslijn “Ruimte voor de rivier” tussen Rijk, provincie en gemeente waren gemaakt.

Mede op basis van de resultaten van een in 2005 verrichte evaluatie en ervaringen in de praktijk, is besloten om de beleidslijn “Ruimte voor de rivier” te herzien. De herziening van de beleidslijn draagt, mede als gevolg van de uitbreiding van het toepassingsgebied en de wens om verwarring met de PKB “Ruimte voor de Rivier” te voorkomen, de naam “Beleidslijn grote rivieren”.

Met de herziening van de beleidslijn wordt meer ruimte geboden aan ontwikkelingsgerichte initiatieven. Zo ontstaan meer mogelijkheden voor ontwikkelingen die de ruimtelijke en economische kwaliteit van het betreffende gebied kunnen verbeteren. Doelstelling van de “Beleidslijn grote rivieren” is om de beschikbare bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden, ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken en het waarborgen van de afvoercapaciteit in het stroomvoerend rivierbed.



Uitsnede kaart Beleidslijn Grote Rivieren met aanduiding plangebied

Tweesporenbeleid

Om de doelstellingen te bereiken, wordt via een tweetal sporen gewerkt: de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de op 22 december 2009 in werking getreden Waterwet.

(Voormalig) artikel 2a Wbr gebied.

Het plangebied is gelegen binnen het (voormalig) Wbr (Wet beheer rijkswaterstaatswerken) artikel 2a gebied¹.

De gebieden waarvoor (voormalig) artikel 2a van de Wbr van toepassing is - kortweg de artikel 2a gebieden - zijn gedeelten van het rivierbed waar op basis van rivierkundige gronden en via een algemene maatregel van bestuur het vergunningenregime van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken niet van toepassing is. Deze aanduiding betekent dat de betreffende gebieden vanuit rivierkundig oogpunt (vanuit het rivier- en stroombelang) minder van belang worden geacht. Bescherming van dat belang door middel van een vergunningstelsel is daarmee niet noodzakelijk.

Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen het (voormalig) artikel 2a Wbr gebied. De Waterwet legt dan ook geen restricties op aan het planvoornemen.

Kortom, initiatiefnemer voldoet aan de voorwaarden die de Waterwet stelt voor het bouwen in het aangewezen gebieden van de Maas.

Veiligheid en Schade bij hoogwaterproblematiek

De Beleidslijn Grote Rivieren gaat uit van een eigen risico en verantwoordelijkheid ten aanzien van ontstane schade door hoog water aan activiteiten in het rivierbed (de gekleurde gebieden op de kaarten). Initiatiefnemers in het rivierbed zijn zelf aansprakelijk voor schade en zelf verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen om zich tegen potentiële schade te beschermen.

Voor een gebruiker van het rivierbed zal het dan ook voortaan niet mogelijk zijn om aanspraak te maken op een vergoeding uit de Wet tegemoetkoming schade (Wts). Bij hoogwater is er in het buitendijkse gebied immers geen sprake van een ramp.

Door de bouwwijze of situering van de activiteit zo te kiezen dat de kans of de gevolgen van hoogwater zo gering mogelijk zijn, kan de gebruiker zijn risico's, ook wat betreft veiligheid, aanzienlijk beperken. De mogelijke verzekeraarbaarheid tegen schade zal hiervan afhankelijk zijn. Aan de dynamiek van het water aangepaste bouwvormen, drijvend of op palen, bieden in dit opzicht interessante mogelijkheden.

Veiligheid in het buitendijkse gebied is een verantwoordelijkheid van lokale overheden. In bestemmingsplannen en bouwvoorschriften zullen/zijn door gemeenten, in aanvulling op de wettelijke voorschriften, bepalingen opgenomen/op te nemen die onveilige situaties kunnen voorkomen. Evacuatieplannen kunnen een belangrijke aanvulling zijn op het voorkomen van onveilige situaties bij hoogwaterstanden.

¹ De artikel 2a Wbr gebieden wordt sinds het in werking treden van de Waterwet aangeduid met de term 'gebieden waar Gebieden waar paragraaf 6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is'. In kaartbijlage 4 van het Waterbesluit wordt de precieze begrenzing van deze gebieden gegeven.

3.2 Provinciaal beleid

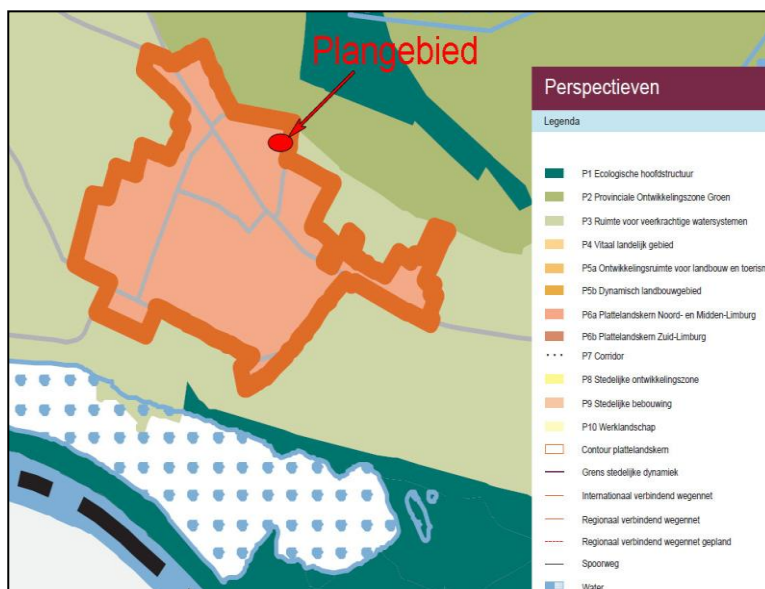
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de provincie Limburg. Dit houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan, een verkeers- en vervoersplan alsook een grondstoffenplan is. Op 22 december 2006 is een integrale herziening van het POL in werking getreden. Het POL2006 is in 2008, 2009, 2010 en 2011 op onderdelen geactualiseerd.

Voorliggende planontwikkeling dient te worden getoetst aan het provinciale beleid zoals dit is opgenomen in het geactualiseerde POL2006.

3.2.2 Perspectieven

Afhankelijk van de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden is het grondgebied van de provincie Limburg opgedeeld in verschillende perspectieven.



Uitsnede POL-perspectievenkaart met aanduiding plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen in het perspectief P6a.

Hierover staat in het POL het volgende vermeld:

De 'Plattelandskernen' zijn overwegend kleinschalig van karakter. Een aantal grotere kernen (Gennepe, Horst, Helden-Panningen, Gulpen, Valkenburg en Vaals) vervullen op sommige terreinen een verzorgende functie voor een bredere plattelandsregio (onderwijs, bedrijvigheid, zorg en/of cultuur). De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid.

Het in stand houden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn.

Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds vanwege de (verwachte) krimpende bevolkingsomvang, de aanwezige omgevingskwaliteiten in het landelijk gebied en de belangen van de landbouw en recreatie en toerisme.

3.2.3 Provinciale waarden

Naast de indeling in perspectieven is tevens sprake van diverse provinciale waarden binnen de provincie Limburg. Hierna wordt ingegaan op de kristallen, groene en blauwe waarden.

Kristallen waarden

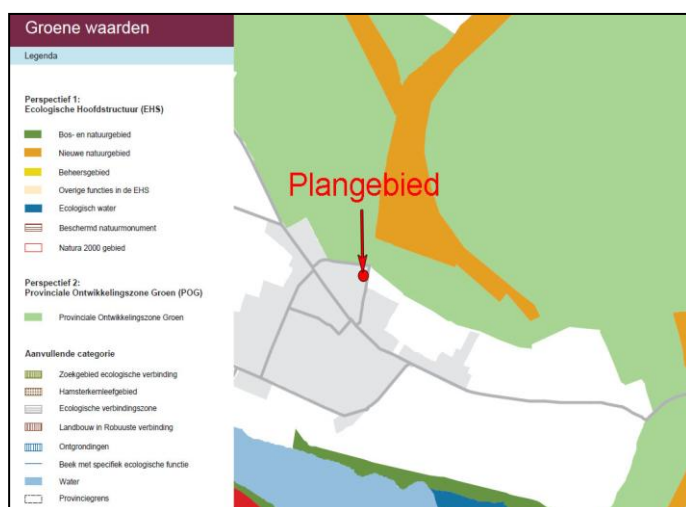
Gelet op de POL-kaart 'kristallen waarden' blijkt dat het plangebied gelegen is in de Roerdalslenk zone II. In het POL wordt over deze Roerdalslenk niets specifiek vermeld. De bouw van de woning heeft geen negatieve invloed op kristallen waarden.



Uitsnede POL-kaart 'kristallen waarden' met aanduiding plangebied

Groene waarden

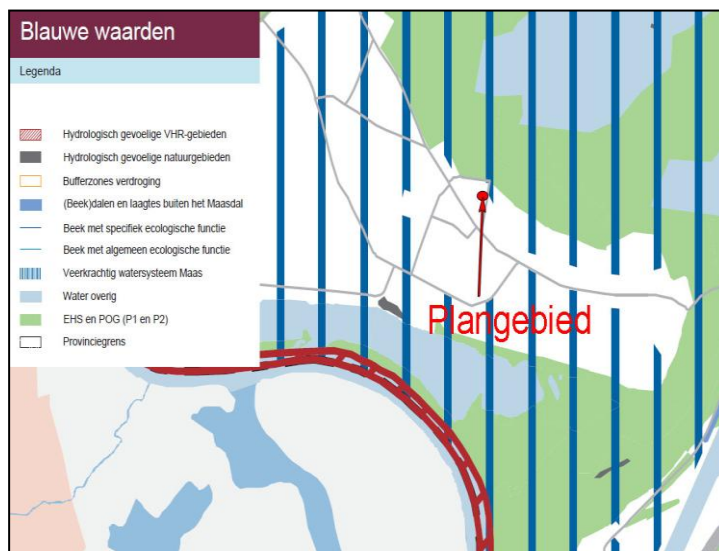
Gelet op de POL-kaart 'groene waarden' (4b) is onderhavig plangebied niet binnen dergelijke waarden gelegen.



Uitsnede POL-kaart 'groene waarden' met aanduiding plangebied

Blauwe waarden

Gelet op de POL-kaart 'blauwe waarden' (4c) is onderhavig plangebied niet binnen dergelijke waarden gelegen.



Uitsnede POL-kaart 'blauwe waarden' met aanduiding plangebied

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) van kracht. De gemeente Maasgouw heeft dit LKM 'vertaald' in haar eigen gemeentelijke Kwaliteitsmenu (GKM), wat derhalve van toepassing is. Onderhavig planvoornemen is gelegen binnen de 'rode contour' en derhalve is het GKM voor onderhavig planvoornemen niet van toepassing.

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande kan worden gesteld dat onderhavige planontwikkeling geen strijdigheid oplevert met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Maasgouw 2030

De gemeente Maasgouw heeft recent haar toekomstvisie vastgelegd in de kaderstellende structuurvisie Maasgouw 2030 (vastgesteld op 5 juli 2012). In de structuurvisie is Maasgouw verdeeld in 4 deelgebieden. Het plangebied is in het deelgebied 'Eiland in de Maas' gelegen, binnen een aangewezen woongebied. De hoofddoelstelling is behoud van vitale, leefbare kernen. Stevensweert en Ohé en Laak hebben grote betekenis als vitale woon- en leefgemeenschap met een sterke eigen identiteit. Behoud en een bescheiden uitbreiding van de woningvoorraad zijn kenmerkende doelen. De structuurvisie richt zich daarbij op het optimaliseren van de woningvoorraad binnen de bestaande contouren van de kernen (inbreiding). Waar nodig kan door herstructurering het woningaanbod worden aangepast, waarbij wordt ingezet op levensloop bestendig (nultredenwoning) bouwen.

Ten aanzien van de kern Ohé en Laak vermeldt de structuurvisie nog het volgende: 'Ohé en Laak heeft diverse authentieke bebouwingslinten, die samen met de historische monumenten het eigen karakter van de vroegere occupatie van het landschap representeren'. Met het verbouwen/herbouwen van de schuur blijft dit eigen karakter behouden.

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

3.3.2 Regionale Woonvisie 2010-2014 en lokaal woningbouwprogramma

Naast het bestemmingsplan kent de gemeente Maasgouw ook beleid inzake de bouw van nieuwe woningen. Dit beleid is met name beschreven in de Regionale Woonvisie 2010-2014. Voorts is het lokaal woningbouwprogramma van toepassing. Beiden zijn door de gemeenteraad op 16 december 2010 vastgesteld.

De gemeente Maasgouw behoort tot de woonregio Midden-Limburg Oost. In deze regio zijn afspraken gemaakt over de hoeveelheid te bouwen woningen. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over de daarbij te realiseren kwalitatieve invulling naast de aandacht voor de diverse doelgroepen en de regionale ambities.

Specifiek ten aanzien van de gemeente Maasgouw is aangegeven dat woningbouw voor de verschillende doelgroepen in alle kernen centraal staat en dat particuliere initiatiefnemers prioriteit krijgen in de realisatie van hun bouwplannen. Voorts geldt het uitgangspunt dat inbreidingsplannen voor uitbreidingsplannen gaan.

Ten aanzien van de transformatie en nieuwbouw is aangegeven dat de gemeente Maasgouw met name zal sturen op het realiseren van onder andere vrijstaande woningen (> € 250.000,-). Daarnaast moet er worden gestuurd op woningbouw voor verschillende doelgroepen, waaronder nultredenwoningen.

Onderhavig planvoornemen voldoet aan de uitgangspunten, zoals die zijn geformuleerd in de (Regionale) Woonvisie. Voorts is de te realiseren woning opgenomen in het lokaal woningbouwprogramma.

Woningmarktonderzoek Maasgouw

Naast het regionale beleid heeft de gemeente Maasgouw ook een specifieke kernbehoefte en een behoefte per segment. Uit deze studie is naar voren gekomen dat er binnen de gemeente nog behoefte is aan middeldure tweekappers (tot € 250.000,-) en vrijstaande woningen (> € 250.000,-). Daarnaast is in de studie aangegeven dat particuliere initiatiefnemers prioriteit krijgen en worden ondersteund in de realisatie van hun bouwplannen.

Onderhavig planvoornemen brengt met zich mee dat met de verbouwing van een karakteristieke schuur tot woning een oud pand bewaard blijft voor de kern van Ohé en Laak en dat tegemoet wordt gekomen aan de wensen van de senioren.

4 Planbeschrijving

4.1 Beoogde planontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens op zijn in eigendom zijnde gronden de aanwezige oude schuur te verbouwen tot een levensloopbestendige woning. De locatie kan, gezien de ligging binnen de bebouwde kom van Ohé en Laak, worden gekenschetst als een inbreidingslocatie.

Het bestaande perceel heeft een oppervlakte van 959 m². Na splitsing worden er twee kavels gecreëerd van ca. 500 m². De aanwezige schuur heeft (excl. uitbouw) een oppervlakte van (ca. 8x14=) 112 m².

Het planvoornemen is om deze schuur te verbouwen/her te bouwen. De uiterlijke verschijningsvorm en de situering worden gebaseerd op de aanwezige schuur.

Met dit planvoornemen wordt een woningbouwlocatie aangeboden waar behoefte naar is. Daarnaast is de locatie ruimtelijk/stedenbouwkundig geschikt voor de bouw van een nieuwe woning in de vorm van de verbouwing/herbouw aanwezige oude schuur. De bestaande situatie wordt aan de hand van navolgende foto's inzichtelijk gemaakt.



Gevelaanzichten bestaande aanwezige schuur en woning

4.2 Ruimtelijke effecten

Het voorliggende bouwplan is onlosmakelijk verbonden met het optreden van ruimtelijke effecten. Immers, de bestaande situatie met de aanwezige schuur wijzigen in een tot woning verbouwde/herbouwde schuur met bijbehorende bijgebouwen, erfverharding en tuin. Gezien de verbouw/herbouw van de van de schuur tot een nieuwe woning in de kern van Ohé en Laak, is er sprake van een inbreidingslocatie.

Omdat er sprake is van het verbouwen/herbouwen van aanwezige bebouwing, wordt er geen hoogwaardig landschap aangetast. De locatie is vanuit landschappelijk of natuurlijk oogpunt niet aan te merken als een gevoelige locatie.

Kortom, ondanks dat er wel enige ruimtelijke effecten optreden (verandering van een bijgebouw naar een woning), zijn deze ruimtelijke effecten aanvaardbaar gezien de aard en ligging van de locatie in verstedelijkt gebied.

5 Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de diverse milieuaspecten onderzocht.

Daarnaast wordt beschreven hoe wordt voldaan aan de randvoorwaarden zoals die voortvloeien uit wet- en regelgeving.

5.1 Bodem

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

Onderhavig plangebied voorziet niet in een wijziging van de bestemming aangezien de bestemming reeds 'Wonen' is. Ter plekke van een aanwezig bijgebouw/tuin wordt in de toekomst de bouw van een woning toegestaan in de vorm van herbouw van het aanwezige bijgebouw.

Aangezien er geen sprake is van functiewijziging van het perceel, behoeft er geen bodemonderzoek plaats te vinden.

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

5.2 Geluid

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB (voor burgerwoningen) wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Kerkstraat. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting is derhalve niet aan de orde voor deze weg.

Voor nieuwe woningen gelegen aan 30 km/u wegen wordt ervan uitgegaan dat de geluidbelasting op de gevel, als gevolg van het wegverkeerslawaaï, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal overschrijden. Tevens geldt dat door, de voor nieuwbouw geldende, standaard voorzieningen een karakteristieke geluidwering van 22 dB altijd wordt gehaald. Hierdoor is een binnenniveau van 33 dB gegarandeerd.

Daarnaast dient te worden beoordeeld of er nog andere gezoneerde wegen binnen 200 meter zijn gelegen. Dit is bij onderhavig planvoornemen het geval. Het bouwplan is gelegen binnen de geluidzone van de Wijdesteeg (60 km/uur) (deze weg is gelegen op ca. 170 meter van het plangebied). Uit een uitgevoerde berekening blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden met enkele dB's, dit als gevolg van de hoeveelheid verkeer op de Kerkstraat en gezien de afstand van de voorziene woning tot deze weg, het soort wegdek en de verkeersintensiteit op deze weg (zie **bijlage 1**).

Het is niet mogelijk door middel van maatregelen de gevelbelasting te verlagen tot onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï. Met de gecumuleerde gevelbelasting van ruim 52 dB kan worden gesteld dat bij een minimale gevelwering van 20 dB (op basis van het bouwbesluit) het vereiste binnenniveau van 33 dB gehaald zal worden en daarmee een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

Daarnaast kan worden gesteld dat er in de omgeving geen bedrijven zijn gelegen met geluidsuitstraling. Ook zijn er in de omgeving geen spoorwegen gelegen. Derhalve zijn industrielawaaï en spoorweglawaaï niet aan de orde voor onderhavig planvoornemen.

Gelet op vorenstaande en de mogelijkheid om een hogere grenswaarde te verlenen, vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.3 Milieuzonering

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

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

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

In onderhavig plangebied is er geen sprake van een bestemmingswijziging. Er is wel sprake van het toevoegen van een extra woning binnen de aanwezige woonbestemming.

Voor woningen geldt dat hiervan vanuit milieuzonering geen belasting naar de omgeving uitgaat aangezien een woning geen inrichting betreft op basis van de Wet milieubeheer.

Ten aanzien van nieuwe woningen geldt dat er een goed woon- en leefklimaat moet kunnen worden gegarandeerd. Hiertoe heeft een inventarisatie plaatsgevonden van in de omgeving van het plangebied aanwezige bedrijven.

Hieruit is naar voren gekomen dat in de omgeving van het plangebied (binnen 50 meter) geen bedrijven zijn gelegen.

Daarnaast kan nog worden gesteld dat ten aanzien van bedrijven die zijn gelegen op grotere afstand geldt dat deze niet door het planvoornemen van initiatiefnemer worden geschaad aangezien deze bedrijven reeds door bestaande/aanwezige woningen van derden worden belemmerd.

Het planvoornemen van initiatiefnemer vormt daarmee geen nieuwe extra belemmering voor bestaande bedrijven.

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

5.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Onderhavig planvoornemen voorziet in één extra woning. Derhalve kan worden gesteld dat het planvoornemen NIBM is.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Om deze reden is dit besluit niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

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

5.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Beleid

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

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

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

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

(Beperkt) kwetsbare objecten

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

Situatie plangebied

Binnen een afstand van ruim 1.000 meter zijn geen BEVI-inrichtingen gelegen. Gezien deze grote afstand vormt het plaatsgebonden- en groepsrisico geen belemmering voor de planontwikkeling.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De in de omgeving van het bouwplan gelegen A2 bevindt zich op een afstand van ca. 1.450 meter, dus op een ruimschoots grotere afstand dan de gestelde 200 meter.

Het vorenstaande betekent dat met de A2 geen rekening hoeft te worden gehouden bij de toetsing en beoordeling van het groepsrisico. Kortom, de A2 vormt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object (woonhuis) bij een buisleiding wordt toegelaten:

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

Situatie plangebied inzake transportleidingen

Op ca. 1,5 km van het plangebied ligt een buisleiding van de Nederlandse Gasunie NV. Op ca. 1,9 km van het plangebied ligt een buisleiding van Petrolchemical Pipeline Services BV. Deze buisleiding heeft een PRcontour van 12 meter.

De invloedsgebieden van deze leidingen liggen niet over het plangebied. Er bestaan voor onderhavige planontwikkeling geen belemmeringen als gevolg van buisleidingen.

Het Julianakanaal is gelegen op ca. 1.250 meter.

Door de ligging van het plangebied t.o.v. buiten de PR-contour en het plasbrandaandachtsgebied (25 meter) vormt de aanwezigheid van het Julianakanaal geen belemmering.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

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



Uitsnede
Risicokaart
Limburg met
aanduiding
plangebied

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

5.6.1 Archeologie

Achtergrond

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

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

De uitgangspunten van deze wet zijn:

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

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

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

Op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Maasgouw heeft het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Ten aanzien van de renovatie/her-/nieuwbouw gelden geen onderzoeksverplichtingen.

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Desalniettemin blijft er een meldingsplicht bestaan, indien er archeologische resten worden aangetroffen.

5.6.2 Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Maasgouw zijn ook monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten opgenomen. In de nabijheid van het plangebied is het ensemble van de parochiekerk en pastorie gesitueerd, hetgeen samen als Rijksmonument is aangewezen.

Beide hebben een apart nummer, te weten de parochiekerk nummer 522190 en de pastorie nummer 522191.

In de volgende tabel is deze kort omschreven.

Tabel 2: Monumenten in en om het plangebied

<i>Adres</i>	<i>Beschrijving</i>	<i>Afstand tot bebouwing</i>
Kerkstraat 4	Kerk Ohé en Laak (bouwjaar 1867)	Ca. 45 meter

Door de herbouw c.q. nieuwbouw in dezelfde stijl treedt geen toename op van de bebouwingsmassa. Wel zal het straatbeeld verbeteren. Gezien de afstand van circa 45 meter van de gevel van het Rijksmonument Kerkstraat 4 tot de gevel van Kerkstraat 7, zullen de beeldkwalitatieve en bouwkundige waarden van het betrokken monument niet worden aangetast.

Derhalve bestaan er vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen voor de onderhavige ontwikkelingen.

5.7 Kabels en leidingen

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

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.8 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

5.8.1 Verkeersstructuur

Het plangebied wordt ontsloten via de bestaande inrit die is gelegen aan de Kerkstraat (zie figuur). De oprit komt uit op de parkeerplaats/het binnenterrein van de locatie. De bestaande woning is op dit moment ontsloten op deze inrit. In de toekomst zal de bestaande woning gebruik gaan maken van deze bestaande en in de toekomst gedeelde inrit en daarnaast van een nieuwe inrit aan de Schoolstraat. Het realiseren van een nieuwe inrit aan de Schoolstraat is niet problematisch.

Gezien het feit dat de toevoeging van één nieuwe woning weinig extra verkeer tot gevolg heeft, treedt er nauwelijks een effect op voor de aanwezige verkeerskundige structuur.

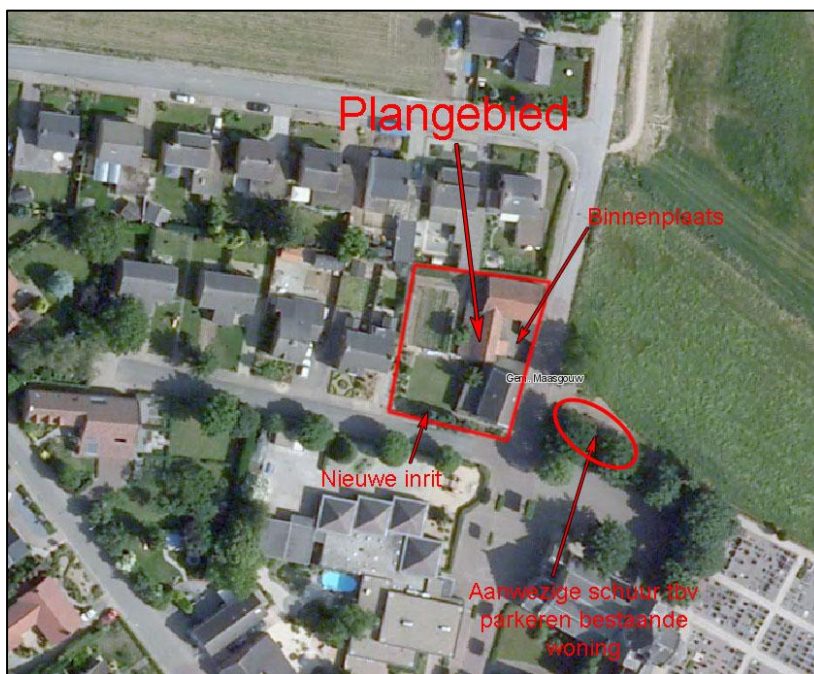
Derhalve is er geen sprake van een verandering in de verkeersstructuur als gevolg van onderhavig planvoornemen.

5.8.2 Parkeren

In de bestaande situatie is er sprake van een aanwezige schuur, overige bijgebouwen, erf en tuin. Op het aanwezige erf (binnenterrein) zijn reeds parkeerplaatsen aanwezig. De norm zoals die door de gemeente Maasgouw is opgenomen in haar gemeentelijk beleid 'Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw' betreft twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

Initiatiefnemer heeft op eigen terrein (binnenterrein) ruimte voor het parkeren van twee auto's. De parkeerplaatsen van de bestaande woning zijn gelegen aan de overzijde van de Kerkstraat waar initiatiefnemer een schuur heeft gelegen waarin enkele auto's geparkeerd kunnen worden.

Daarnaast zal er aan de Schoolstraat een nieuwe oprit worden aangelegd waarop ook minimaal één auto geparkeerd kan worden. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning zal dit verder worden uitgewerkt. Er kan dus ruim aan de parkeernorm worden voldaan.



Uitsnede plangebied met
aanduiding parkeerterrein

Kortom, onderhavig planvoornemen voldoet aan de richtlijnen ASVV van de CROW en aan de gemeentelijke normen op het gebied van parkeerbeleid.

5.9 Waterhuishouding

5.9.1 Vierde Nota Waterhuishouding

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

5.9.2 Provinciaal beleid

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

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

5.9.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

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

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Roer en Overmaas.

Op de kaarten van de gemeente Maasgouw van het Waterschap Roer en Overmaas blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een aandachtsgebied.

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

Bestaande situatie

De locatie Kerkstraat 7 is momenteel in gebruik als woonlocatie met bijgebouwen.

- Totaal verhard oppervlak

In de huidige situatie zijn er reeds verhardingen binnen het plangebied aanwezig. In de huidige situatie zijn er geen problemen op het gebied van hemelwaterafvoer.

- Hemelwater bestaande situatie

Het hemelwater dat valt op de bijgebouwen binnen het plangebied infiltreert rechtstreeks in de bodem (er zijn namelijk geen goten aanwezig). In de bestaande situatie is er sprake van verharding op de binnenplaats en semiverharding en onverhard terrein op de andere delen van terrein.

- Afvalwater

In de bestaande situatie is er sprake van vrijkomend afvalwater. Dit wordt afgevoerd op het gemeentelijk riool.

Toekomstige situatie

De realisatie van de woning en bijgebouwen, met de bijbehorende oppervlakte- c.q. erfverharding, leidt ertoe dat het verhard oppervlak op de locatie Kerkstraat 7 mogelijk beperkt wordt vergroot. De aanwezige bebouwing wordt vernieuwd en derhalve dient het vrijkomend hemelwater op eigen terrein te worden geïnfiltreerd.

De nieuwe oppervlakte verharding bedraagt ca. 300 m² (woning + bijgebouwen en erf).

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zonodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden, hetzij via goten, naar een te realiseren hemelwatervoorziening (put van enkele meters die uitkomt op de aanwezige dikke grindlaag waar het water kan worden geïnfiltreerd).

Capaciteit hemelwatervoorziening

Bij nieuwbouw dient 100% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient de hoeveelheid af te voeren hemelwater te worden berekend bij extreme buien van t=25 en t=100.

Het Waterschap Roer en Overmaas, waar dit plangebied in de gemeente Maasgouw onder valt, stelt dat de infiltratievoorziening gedimensioneerd dient te worden op T=25 en T=100, met het aanbrengen van een noodoverlaat. De gevolgen van T=100 moeten in beeld worden gebracht en bij risico dienen er maatregelen te worden getroffen.

Bij een bui van één keer per 10 jaar (T=25, dat wil zeggen dat er een neerslaghoeveelheid van 35 mm water valt) dient de capaciteit voor infiltratie die in de koffers aanwezig is, afgerond $(300 \times 35) = 11 \text{ m}^3$ te bedragen.

Bij een bui van één keer per 100 jaar (T=100, oftewel een neerslaghoeveelheid van 45 mm water) is een capaciteit van afgerond $(300 \times 45) = 14 \text{ m}^3$ benodigd.

De aanwezige grindlaag heeft een zeer grote infiltratiecapaciteit die ruim voldoende is om zowel een bui van T=25 als een bui van T=100 in zijn geheel te kunnen bufferen en te kunnen infiltreren.

Door de afdoende capaciteit van de infiltratievoorziening om bij extreme buien al het water op te vangen en te bufferen, behoeft voor wateroverlast op de bouwkavel en de aangrenzende percelen van derden niet te worden gevreesd.

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

Door het hemelwater van de nieuwe bebouwing en bijbehorende verharding niet te lozen op de riolering, wordt voldaan aan de norm dat bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak dient te worden afgekoppeld.

Conclusie

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

5.10 Natuur en landschap

Gelet op de kaart van de POL-herziening op onderdelen EHS blijkt onderhavig plangebied niet te zijn gelegen in één van de door de provincie te beschermen natuur- en landschapswaarden.

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

5.11 Flora en fauna

5.11.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora en faunawet).

In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend. In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de Wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

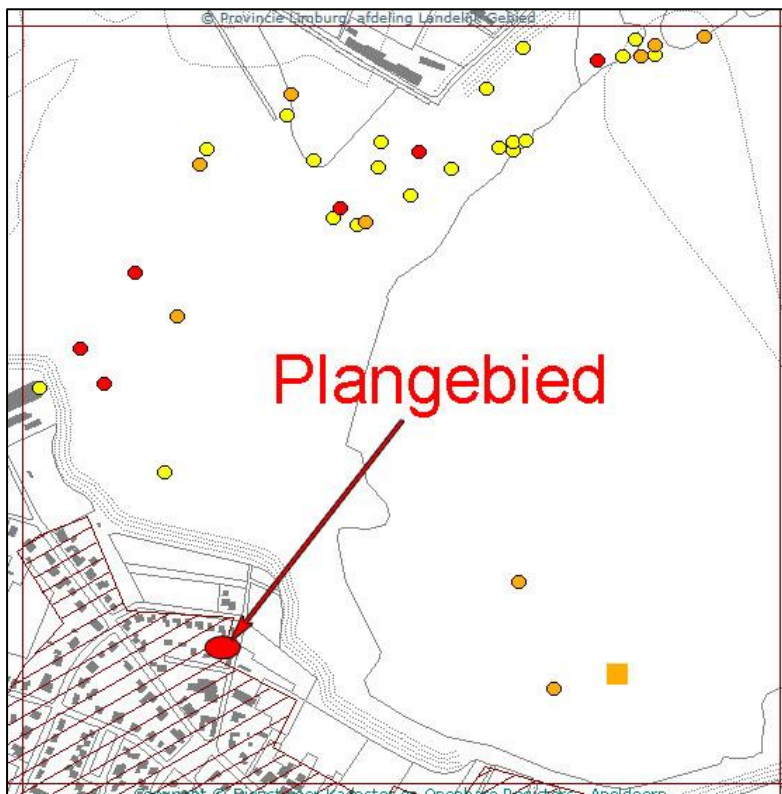
Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moeten blijven.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het verbouwen/herbouwen van een bestaande schuur tot woning. Op deze locatie zijn, gelet op het bestaande gebruik als bijgebouw en de ligging temidden van overige woonbebouwing tijdens het uitgebrachte terreinbezoek, op dit moment geen beschermde flora en fauna te verwachten.

5.11.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd. In de database van de provincie Limburg wordt per locatie een overzicht gegeven van aangetroffen broedvogels en plantensoorten. Op grond van de gegevens die afkomstig zijn uit deze database, zijn er geen waarnemingen gedaan binnen het plangebied.

Aangezien onderhavig planvoornemen voorziet in de verbouw/herbouw van gebouwen en bouwwerken ter plaatse van een sterk verstedelijkte omgeving heeft onderhavig planvoornemen naar verwachting geen invloed op beschermde flora en fauna.



Uitsnede kaart met natuurgegevens provincie Limburg

5.11.3 Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Grensmaas'. Dit gebied is gesitueerd op een afstand van circa 700 meter van het plangebied.

Gezien de voorgestane ontwikkelingen is de afstand tot dit gebied dusdanig groot dat het planvoornemen geen gevolgen heeft voor de flora en fauna in dit Natura 2000-gebied.

Het dichtstbijzijnde beschermde natuurmonument is 'Grasbroek' dat is gelegen op circa 10 kilometer afstand van het plangebied.

Gezien deze afstand heeft onderhavig planvoornemen geen gevolgen voor de flora en fauna in dit beschermd natuurmonument.

5.11.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en het karakter van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat er ter plaatse van de geplande bebouwing beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). Het verbouwen/herbouwen van bebouwing zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, daar een schadelijk effect op hebben. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora en faunawet. Voor de activiteit behoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.12 Duurzaamheid

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

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

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

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning.

6 Juridische aspecten

Het bestemmingsplan 'Kerkstraat 7 te Ohé en Laak' van de gemeente Maasgouw bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (1:500). De twee laatste onderdelen zijn juridisch bindend.

6.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, zijn met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2008' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

6.2 Toelichting, regels en verbeelding

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

6.2.1 Toelichting

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

6.2.2 Regels

Conform de SVBP2008 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

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

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

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

6.2.3 Verbeelding

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

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1 : 500.

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

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

7 Uitvoerbaarheid

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

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

7.1.2 Exploitatieplan

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

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

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

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

Omdat bij voorliggende planontwikkeling sprake is van één van vorenstaande uitzonderingsmogelijkheden, is geen exploitatieplan opgesteld. Tussen initiatiefnemer en gemeente Maasgouw is wel een 'akkoordverklaring kosten en voorwaarden' afgesloten, zijnde een anterieure exploitatieovereenkomst.

7.2 Planschade

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

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

Tussen initiatiefnemer en de gemeente Maasgouw is een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten, zodat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemer zullen komen.

8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

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

8.2 Vooroverleg

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

Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

Bij onderhavig planvoornemen is vooroverleg met Rijkswaterstaat niet noodzakelijk gezien de ligging binnen artikel 2a Wbr Gebied.

Overleg met de provincie Limburg is ook niet noodzakelijk gezien de Interimbelangenstaat (de locatie is gelegen binnen de contour, P6).

Kortom, er is enkel vooroverleg met het waterschap Roer en Overmaas noodzakelijk.

Het Waterschap Roer en Overmaas heeft op 21 juni 2013 een reactie gegeven (zie **bijlage 2**). Deze reactie is verwerkt in onderhavige toelichting.

Inspraak

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

De gemeente Maasgouw heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage leggen maar meteen over gaan tot de formele bestemmingsplanprocedure en daartoe het ontwerp ter visie leggen.

Het voorontwerpplan wordt gebruikt in het kader van het wettelijk vooroverleg.

8.3 Formele procedure

8.3.1 Algemeen

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

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

8.3.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 22 augustus 2013 tot 3 oktober 2013 (6 weken) voor het indienen van zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

9 Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek
2. Reactie Waterschap Roer en Overmaas.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met in acht name van alle aan ondergetekende bekende omstandigheden.

Opgemaakt te Baexem

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Pouls', is written over a diagonal line.

M.P.H. Pouls MSc