



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Bestemmingsplan Maasdijk 3, Wessem
Gemeente Maasgouw

Ontwerp

colofon

projectnaam
Bestemmingsplan Maasdijk 3, Wessem

datum
4 december 2023

projectnummer
P06659

IMRO-identificatienummer
NL.IMRO.1641.BPL119-VO01

opdrachtgever
Gemeente Maasgouw

Concept
4 december 2023

Ontwerp
5 december 2023

Vaststelling

BRO
projectleider
CV

projectteam
JvA

bron kapt
BRO

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01
info@bro.nl
www.bro.nl



TOELICHTING

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	9
2.	Planbeschrijving	10
2.1	Bestaande situatie	10
2.2	Toekomstige ontwikkeling	10
2.3	Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	10
3.	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Provinciale Omgevingsvisie (POVI)	13
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie van 16 december 2022)	15
3.2.3	Omgevingsverordening Limburg 2021	17
3.3	Regionaal beleid	19
3.3.1	Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg	19
3.3.2	Intergemeentelijke structuurvisie Maasplassen 2030	21
3.4	Gemeentelijk beleid	22
3.4.1	Omgevingsvisie Maasgouw	22
4.	Omgevingsaspecten	24
4.1	Milieuaspecten	24
4.1.1	Bodem- en grondwaterkwaliteit	24
4.1.2	Luchtkwaliteit	24
4.1.3	Geluidhinder	25
4.1.4	Milieuzonering	26
4.1.5	Externe veiligheid	27
4.1.6	Geur veehouderijen	29
4.1.7	Milieueffectrapportage	29
4.2	Archeologie	30
4.3	Cultuurhistorie	31
4.4	Flora en fauna	31
4.5	Leidingen en infrastructuur	32
4.6	Verkeer en parkeren	32
4.7	Waterparagraaf	33
5.	Juridische aspecten	35
5.1	Algemeen	35
5.2	Toelichting op de analoge verbeelding	35
5.3	Toelichting op de regels	35
5.3.1	Inleidende regels	35
5.3.2	Bestemmingsplanregels	36
5.3.3	Algemene regels	37
5.3.4	Overgangs- en slotregels	37

6.	Uitvoerbaarheid	38
6.1	Economische uitvoerbaarheid	38
7.	Overleg en inspraak	39
7.1	Overleg	39
7.2	Inspraak	39
7.3	Procedure	39
7.4	Zienswijzenprocedure / resultaten terinzagelegging	39

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Externe veiligheid

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Gemeente Maasgouw is voornemens om de Nautische Boulevard Wessem te laten verkleuren van een regulier bedrijventerrein naar zoveel mogelijk nautische en watersportgerelateerde bedrijvigheid. Hierbij zullen er alleen nog nautisch/pleziervaart en nautisch gerelateerde bedrijven gevestigd kunnen worden tot maximaal milieucategorie 4.1. Deze bepaling geeft uitvoering aan de ambitie, gesteld in de Omgevingsvisie Maasgouw voor percelen op de Nautische Boulevard.

Ter plaatse van Maasdijk 3 zijn ingevolge het vigerende bestemmingsplan 'Land van Thorn' reguliere bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 4.1 toegestaan. Gelet op het voorgaand dienen de bedrijfsactiviteiten te worden beperkt tot louter nautisch/pleziervaart en watersportgerelateerde bedrijven tot maximaal milieucategorie 4.1. De lijst van bedrijfsactiviteiten van Maasdijk 3 dient zodanig te worden beperkt, dat er alleen nog nautisch/pleziervaart en nautisch gerelateerde bedrijven gevestigd kunnen worden tot maximaal milieucategorie 4.1.



Figuur 1: Globale ligging plangebied bij rode pijl

Ter plaatse is op dit moment al een nautisch gerelateerd bedrijf aanwezig (Boot Center Wessem). De percelen zijn geen eigendom van de gemeente.

Het toelaten van enkel nautische activiteiten kan mogelijk worden gemaakt door middel van de vaststelling van een nieuw bestemmingplan. In het voorliggende bestemmingsplan worden de bestemmingen voor de gronden binnen het plangebied wettelijk geregeld, waardoor de gebruiksmogelijkheden kunnen worden beperkt tot nautische activiteiten.

1.2 Plangebied

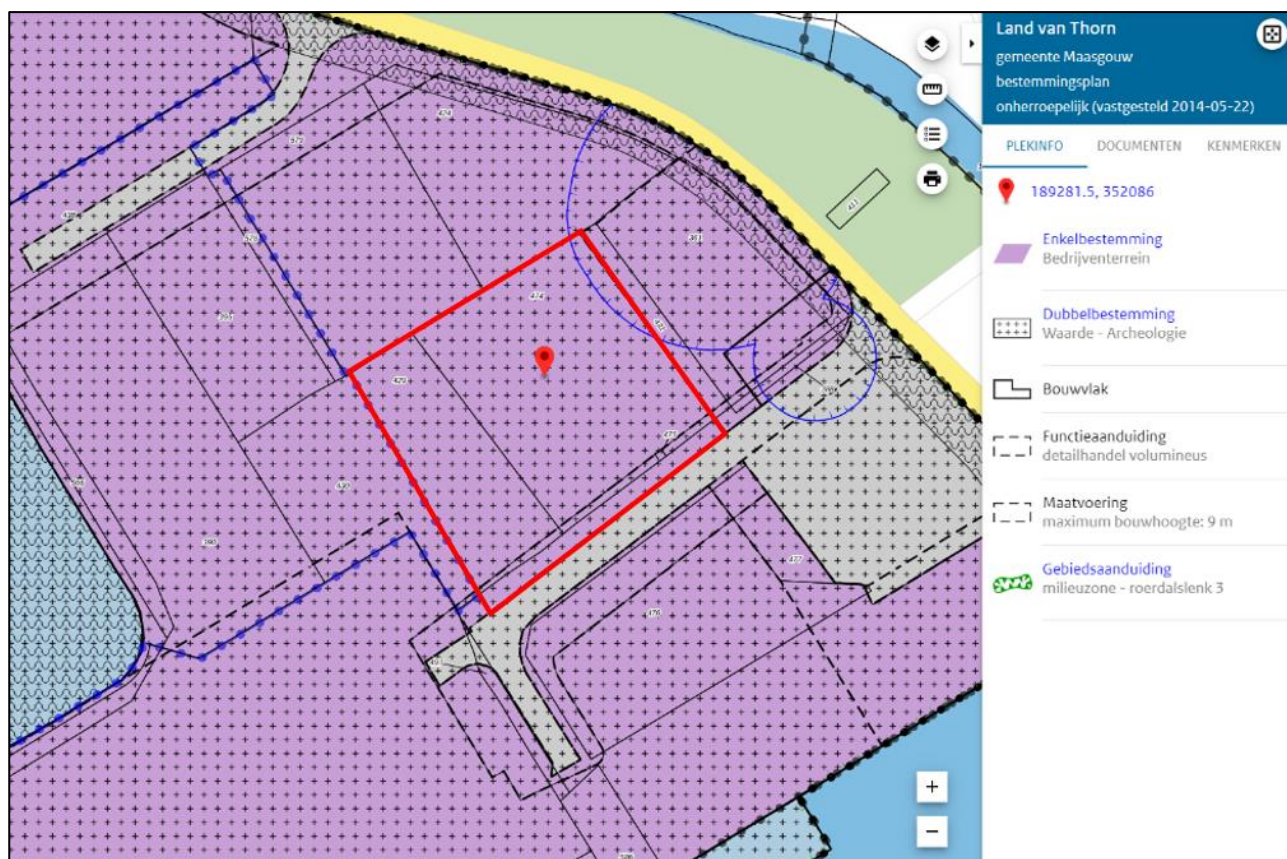
Het plangebied bevindt zich aan de Maasdijk 3 ten zuidwesten van de kern Wessem en omvat de percelen Wessem, sectie C, nummers 429, 474, 475 en 587 (gedeeltelijk). Het plangebied maakt onderdeel uit van de Mauritshaven. In het gebied zijn derhalve reeds verschillende nautische activiteiten gevestigd.



Figuur 2: Ligging plangebied op luchtfoto in de rode kaders

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Land van Thorn', vastgesteld op 22 mei 2014 door de gemeenteraad van de gemeente Maasgouw. Op basis van dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Bedrijventerrein'. Daarnaast is het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie Maasgouw' als ontwerp in procedure gebracht.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Land van Thorn' met plangebied binnen het rode kader

Bestemmingsplan 'Land van Thorn'

Binnen het plangebied vigeren de volgende enkelbestemmingen, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen.

Bestemming 'Bedrijventerrein'

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 1 tot en met 4.1 van Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus', aan de watersport en pleziervaart gerelateerde volumineuze detailhandel;

De lijst van bedrijfsactiviteiten aan de Maasdijk 3 dient zodanig te worden beperkt, dat er alleen nog nautisch/pleziervaart en nautisch gerelateerde bedrijven gevestigd kunnen worden tot maximaal milieucategorie 4.1.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'

Daarnaast rust op het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De als 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

Gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – bevi'

Op de gronden mogen volgens de regels van de onderliggende bestemming die op die gronden rust, bouwwerken worden gebouwd mits deze niet kunnen worden aangemerkt als kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Het reeds aanwezig bedrijf wordt niet gekenmerkt als een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. De gebiedsaanduiding vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone – roerdalslenk 3'

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - roerdalslenk 3' is het niet toegestaan om:

- a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 80 meter beneden het maaiveld;
- b. de grond te roeren dieper dan 80 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
- c. een bodemenergiesysteem op te richten, welke dieper reikt dan 80 meter beneden het maaiveld;
- d. boorputten op te richten wanneer de doorboorde weerstandbiedende lagen en het boorgat, van 0 tot 3 meter beneden het maaiveld, niet worden afgedicht met klei of bentoniet.

Met onderhavig initiatief worden enkel de toegestane bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied aangepast. Er zijn geen grondboringen dieper dan 80 meter voorzien, er zullen geen bodemenergiesystemen worden opgericht en er zullen geen boorputten worden gemaakt welke niet worden afgedicht met klei of bentoniet. Deze gebiedsaanduiding vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

Ontwerpbestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie Maasgouw'

De regels omtrent archeologie in het bestemmingsplan 'Land van Thorn' worden vervangen door het paraplubestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie Maasgouw' welke het gehele grondgebied van de gemeente Maasgouw beslaat. Uit dit parapluplan volgt dat binnen het onderhavige plangebied geen archeologische waarde is gelegen en dit betreft dus een gebied zonder archeologische verwachting. Met onderhavig initiatief worden geen bodemingrepen beoogd. Er behoeft dan ook geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Conclusie

Op grond van de vigerende bestemmingsplannen is het niet mogelijk om het initiatief te realiseren. Derhalve zal een herziening van het juridisch-planologisch kader plaats moeten vinden.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In hoofdstuk 6 komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. In het laatste hoofdstuk wordt de procedure toegelicht.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Wessem en meer specifiek aan de Maasdijk 3. Momenteel is binnen het plangebied het bedrijf Boot Center Wessem gevestigd. De planlocatie staat kadastraal bekend Wessem, sectie C, nummers 429, 474, 475 en 587 (gedeeltelijk).

In de omgeving zijn diverse bedrijfsmatige functies gelegen waarvan het merendeel is toegespitst op nautische activiteiten. De haven van Wessem met verscheidene aanlegplaatsen ligt bijvoorbeeld ten westen van het plangebied. Echter bevinden zich op de percelen direct aangrenzend aan het plangebied bedrijven met andere doeleinden. Ten westen grenst het plangebied aan het bedrijf Sibelco Filcom B.V. welke is gericht op grindoverslag. Ten oosten grenst het plangebied aan het tankstation Schreurs Wessem B.V. waarbij tevens mobiliteit, gereedschappen, grasmaaiers, 12v accu's, 6v accu's en andere werkbenodigdheden kunnen worden gehuurd of aangeschaft.

Via de Maasdijk heeft het plangebied aansluiting op de Waage Naak welke grenst aan verschillende wegen richting de kern van Wessem. Via de Verbindingsweg, de Thornerweg, de Paardenbeemd en De Lange Beemdens vindt aansluiting plaats met de A2.

2.2 Toekomstige ontwikkeling

De huidige situatie kan gehandhaafd blijven met onderhavig initiatief. Er zullen geen bouw- of sloopwerkzaamheden plaatsvinden. Dit bestemmingsplan omvat het aanpassen van de lijst van bedrijfsactiviteiten van Maasdijk 3. Deze dient zodanig te worden beperkt dat er alleen nog nautisch/pleziervaart en nautisch gerelateerde bedrijven gevestigd kunnen worden tot maximaal milieucategorie 4.1. Mocht de huidige perceeleigenaar in de toekomst de gronden willen verkopen of de gronden anders willen gebruiken dan zijn enkel nautische gerelateerde activiteiten op het perceel mogelijk.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Onderhavig initiatief heeft geen stedenbouwkundig effect. Er zijn namelijk geen bouw- of sloopactiviteiten voorzien. Daarnaast is het ruimtelijk effect ook verwaarloosbaar. Binnen het plangebied bevindt zich momenteel al een nautisch gerelateerd bedrijf. De bestemmingsplanwijziging zorgt derhalve voor continuïteit binnen het plangebied en verzekert dat er in de toekomst geen andere soorten van bedrijvigheid op het perceel gerealiseerd kunnen worden. Ten slotte is er reeds binnen de omgeving een milieucategorie tot en met 4.1 toegestaan. Zwaardere bedrijvigheid dan dat er momenteel is toegestaan wordt daarmee uitgesloten. Het initiatief is derhalve ruimtelijk en stedenbouwkundig goed inpasbaar.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waar-tussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;

14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Afweging

Bij het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, bevat regels ter bescherming van nationale belangen. De keuze voor deze belangen is reeds gemaakt in de voormalige Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (voorloper NOVI) en worden met het Barro en het Besluit ruimtelijke ordening (Barro) juridisch verankerd. Verdere uitwerking heeft voorts plaatsgevonden in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

In totaal gaat het om veertien nationale belangen, te weten:

- Rijksvaarwegen;
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

In het kader van deregulering en decentralisatie is ervoor gekozen om de regels zoveel mogelijk door te laten werken op het niveau van de lokale besluitvorming. Door de nationale belangen in bestemmingsplannen te borgen, worden deze belangen reeds in een vroeg stadium vastgelegd, wat bijdraagt aan een versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk. Enkele bepalingen hebben echter betrekking op provinciaal medebewind en ontheffingsmogelijkheden. In het bijzonder gaat het hier om de artikelen ten behoeve van Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en de EHS.

Afweging

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van rivier de Maas, maar niet gelegen binnen het rivierbed, een bergend of stroomvoerend regime. De nabije ligging van de Maas is dan ook geen belemmering. Er zijn geen andere belemmeringen ingevolge het Barro waarmee rekening moet worden gehouden.

De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Afweging

De Ladder voor duurzame verstedelijking is op basis van artikel 3.1.6. lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van toepassing op plannen die worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake indien bedrijfsgronden met meer dan 500 m² worden uitgebreid. Onderhavig initiatief voorziet niet in een uitbreiding. De ontwikkeling is derhalve niet ladderplichtig en er is dan ook geen ladderonderbouwing opgesteld.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg).

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

Daarnaast is er een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze omgevingsverordening wordt besproken in paragraaf 3.2.3.

Hoofdopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De POVI bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Het thema dat in het kader van deze herziening hoofdzakelijk van toepassing is betreft het aspect 'werklocaties'.

De kwaliteit van Limburgse bedrijventerreinen is niet overal aan de maat. Het gevolg is dat verouderde bedrijventerreinen leegstaande plekken en panden bevatten. In sommige gevallen leidt dit tot verloedering en criminele activiteiten. Daarnaast beschikken gemeenten vaak niet over de financiële middelen of spankracht om in samenwerking met de vele eigenaren bestaande bedrijventerreinen op te knappen en structureel te onderhouden. Tegelijkertijd dringen bedrijven aan op de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Bij de vestiging van nieuwe bedrijven wordt zoveel mogelijk gestreefd naar multifunctioneel ruimtegebruik. Combinaties van functies vergroot de levensvatbaarheid en duurzaamheid van bedrijventerreinen en de koppelkansen met andere beleidsdoelen, zoals de energietransitie en klimaatadaptatie.

Werklocaties dienen compact te zijn om ruimtegebruik en landschappelijke inpassing te optimaliseren. Hierbij wordt de redeneerlijn "behoefte-bestaand-uitbreiding-nieuw" gehanteerd, om op deze wijze zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik te stimuleren. Dit betekent concreet:

1. de behoefte aantonen;
2. (her)gebruik ruimte op bestaande, evt. te herstructureren terreinen;
3. ontwikkeling nieuwe terreinen aansluitend aan bestaande werklocaties;

4. mogelijk andere buitenstedelijke locaties (mits gemotiveerd) te ontwikkelen.

Afweging

Onderhavig initiatief voorziet in een herstructurering van het huidige bedrijventerrein. Gelet op de ligging aan de Maas wordt ingestoken op nautische en watersportgerelateerde bedrijvigheid.

Het huidige bedrijf, welke is gevestigd binnen het plangebied, voorziet in onderhoud, in- en verkoop van boten en ondersteunt daarmee de recreatieve functie in het gebied.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de continuïteit van de nautische bedrijvigheid op het perceel verzekerd en kan er geen bedrijvigheid op het perceel worden gevestigd waar in de omgeving minder behoefte aan is. Hiermee voldoet onderhavig bestemmingsplan aan de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie van 16 december 2022)

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit het voormalige Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) juridische binding te geven.

Het POL2014 is inmiddels komen te vervallen, maar de in 2014 vastgestelde omgevingsverordening blijft van kracht totdat een nieuwe omgevingsverordening op grond van de nieuwe POVI in werking treedt.

Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de omgevingsverordening is een verwijzing opgenomen naar de Ladder voor duurzame verstedelijking en hierbij is in artikel 2.2.2 van de verordening het navolgende bepaald:

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) zijn, na een proces van co-creatie, eind 2014 de hoofdlijnen voor de ambities, opgaven, rolopvatting en aanpak vastgesteld door Provinciale Staten. Samen met stakeholders hebben de gemeenten en provincie geconstateerd dat voor diverse thema's meer uitvoeringsgerichte regionale bestuursafspraken nodig en wenselijk zijn. Het gaat om 8 thema's: wonen, detailhandel, bedrijventerreinen, kantoren, energie, land- en tuinbouw, vrijetijdseconomie en Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

In artikel 2.4.5 is een instructieregel opgenomen voor de vestigingsmogelijkheden van bedrijven. Hierin is het volgende opgenomen:

Artikel 2.4.5 Vestigingsmogelijkheden bedrijven

1. *Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen aan de bestaande voorraad bedrijventerreinen alsmede aan de bestaande planvoorraad bedrijventerreinen anders dan in overeenstemming met de algemene opgaven en de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 5.2 van*

POL2014, het beleidskader werklocaties Midden-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Midden-Limburg, zoals verwoord in de bij deze paragraaf behorende bijlage 2.

2. Een ruimtelijk plan:

- laat geen bedrijfskavel toe met een oppervlakte van meer dan 5 hectare;
- laat niet toe dat bedrijfskavels worden samengevoegd indien hierdoor bedrijfskavels groter dan 5 hectare ontstaan;
- laat niet toe dat gebouwen zodanig worden gerealiseerd of met elkaar verbonden dat zij de grens van een bedrijfskavel overschrijden.

3. De toelichting bij het ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid.

4. De toelichting bij een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en indien aan de orde de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband.

Artikel 2.19.1 Klimaatadaptatie

In artikel 2.19.1 is het volgende opgenomen:

1. De toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van:

- a. de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en
- b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:

- a. wateroverlast;
- b. overstroming;
- c. droogte.

3. Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.

Artikel 4.4.1 Roerdalslenk

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied zich begeeft binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Het is in de boringsvrije zone Roerdalslenk III verboden om een boorput, een bodemenergiesysteem of een aardwarmtesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Daarnaast is het verboden om werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Tot slot moet het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 80 meter (in zone III) tot aan de Bovenste Brunssumklei vier weken tevoren schriftelijk gemeld worden aan gedeputeerde staten.

Afweging

Vestigingsmogelijkheden bedrijven

Onderhavig initiatief voorziet niet in een uitbreiding van het huidige bedrijventerrein en zorgt derhalve per saldo niet voor een toename aan vestigingsmogelijkheden voor bedrijven. Daarnaast zullen er geen percelen

worden samengevoegd. In paragraaf 3.3 zal het initiatief aan het regionaal beleid worden getoetst. Het initiatief voldoet derhalve aan de voorschriften van artikel 2.4.5.

Klimaatadaptatie

Onderhavig initiatief voorziet niet in bouw- of sloopwerkzaamheden maar enkel in een aanpassing van de bestemmingsplansregels. Hierdoor is er geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling en hoeft het initiatief niet te worden getoetst aan artikel 2.19.1 klimaatadaptatie.

Roerdalslenk

Binnen onderhavig voornemen zijn geen grondboringen dieper dan 80 meter voorzien. De ligging binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk II vormt derhalve geen belemmering.

Voor het overige zijn er geen rechtstreeks doorwerkende regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Op 25 mei 2021 heeft het college van Gedeputeerde Staten het ontwerp van deze nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen en is in december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. De omgevingsverordening zal in werking treden wanneer de nieuwe Omgevingswet in werking treedt. Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Instructieregels 'Wonen, werken en recreëren'

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het plangebied binnen de 'Bedrijventerreinen' en de regio Midden-Limburg (thema's detailhandel, kantoren, toerisme, recreatie, werklocaties, verstedelijking en wonen).



Figuur 4: Plangebied Omgevingsverordening Limburg 2021 (rood omlijnd)

De volgende instructieregels zijn van toepassing op het initiatief;

Artikel 12.5 Instructieregels toevoeging vestigingsmogelijkheden bedrijventerreinen

1. Een omgevingsplan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg laat de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen aan de bestaande voorraad of planvoorraad bedrijventerreinen alleen toe, als dat in overeenstemming is met de Limburgse principes en hoofdstukken 3 (Algemene zonering), 8 (Economie) en 9 (Werklocaties) van de provinciale omgevingsvisie, het beleidskader werklocaties Midden-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Midden-Limburg.
2. De motivering bij een omgevingsplan bevat:
 - a. een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het eerste lid;
 - b. een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en, wanneer dat aan de orde is, de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband.

Roerdalslenk

Uit de kaart 'Grondwaterbescherming' volgt dat het plangebied zich begeeft binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Het is in de boringsvrije zone Roerdalslenk III verboden om een boorput, een bodemenergiesysteem of een aardwarmtesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Daarnaast is het verboden om werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Tot slot moet het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 80

meter (in zone III) tot aan de Bovenste Brunssumklei vier weken tevoren schriftelijk gemeld worden aan gedeputeerde staten.

Afweging

Vestigingsmogelijkheden bedrijven

Onderhavig initiatief voorziet niet in een uitbreiding van het huidige bedrijventerrein en zorgt derhalve per saldo niet voor een toename aan vestigingsmogelijkheden voor bedrijven. In paragraaf 3.3 zal het initiatief aan het regionaal beleid worden getoetst. Het initiatief voldoet derhalve aan de voorschriften van artikel 12.5.

Roerdalslenk

Binnen onderhavig voornemen zijn geen grondboringen dieper dan 80 meter voorzien. De ligging binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk II vormt derhalve geen belemmering.

Voor het overige zijn er geen rechtstreeks doorwerkende regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2021 die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsverordening Limburg 2021.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg

Structurele en conjuncturele ontwikkelingen in de economie hebben geleid tot wijzigingen in de verhouding tussen de vraag en het aanbod van bedrijventerreinen, winkels en kantoren in Midden-Limburg. De opgaande conjunctuur heeft er ten aanzien van bedrijventerreinen toe geleid dat enkele gemeenten nauwelijks uitgeefbare bedrijfsgrond meer hebben, of op afzienbare termijn met een tekort worden geconfronteerd. Binnen het veelzijdige aanbod van werklocaties in Midden-Limburg zijn er grote verschillen tussen locaties qua ligging, omvang, uitstraling, verzorgingsfunctie én toekomstperspectief. Het is de vraag op welke plekken er wel vraagpotentieel bestaat en waar niet. De opgave is het benutten van de economische kansen en waar nodig tevens de balans tussen vraag en aanbod in kwalitatieve en kwantitatieve zin te herstellen. Daarvoor is het nodig om gezamenlijke keuzes en afspraken te maken over de bestaande voorraad, bestaande planologische ruimte, bestaande concrete uitbreidingsplannen en nieuwe ontwikkelingen op werklocaties.

Met het oog op het herstellen van de balans in vraag en aanbod legt de Provincie Limburg in het voormalige Provinciaal Omgevingsplan (POL) 2014 een belangrijk accent op dynamisch voorraadbeheer. Aan de regio's in Limburg is de opdracht gegeven om tot een regionaal beleidskader te komen waarin de toekomst van de werklocaties wordt geschetst.

De gemeente Maasgouw heeft samen met de zes andere Midden-Limburgse gemeenten een regionale visie werklocaties opgesteld. Bedrijventerreinen vormen onderdeel van dit beleidskader. De visie geeft invulling aan de basisprincipes, zoals opgenomen in het voormalige POL2014. Het doel van het regionale beleidskader is om vraag en aanbod van werklocaties in balans te brengen en de bijbehorende afspraken vast te leggen.

In het kader van het dynamisch voorraadbeheer worden in Midden-Limburg vier hoofdlijnen uitgezet die moeten leiden tot een passende kwantitatieve en kwalitatieve verhouding tussen vraag en aanbod. Het tegengaan van overaanbod en voorkomen van tekorten zijn daarbij de uitgangspunten.

'Bestaand vóór nieuw' als uitgangspunt

Voor alle typen ruimtevragers, zowel op bedrijventerreinen, in winkelgebieden als op kantorenlocaties, wordt het principe van 'bestaand vóór nieuw' toegepast, waarbij eerst (in samenwerking tussen initiatiefnemer en gemeente) naar ruimte in bestaand vastgoed wordt gezocht om de behoefte op te vangen. Vervolgens wordt restcapaciteit op bestaande werklocaties benut.

Saldering

Bij het toevoegen van nieuwe voorraad of plancapaciteit is het uitgangspunt dat in ruil hiervoor evenredige reële plancapaciteit wordt geschrapt of programma wordt onttrokken. In het regionaal overleg wordt bepaald of saldering noodzakelijk, haalbaar en wenselijk is. Daarbij zal per casus worden bepaald in hoeverre het bijdraagt aan de oplossingen van een probleem, in hoeverre de toepassing van de salderingsregel proportioneel is en in hoeverre er andere effecten zijn die de effectiviteit en haalbaarheid beïnvloeden.

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg onderkennen het belang van ingrijpen in de bestaande voorraad, en zullen hiertoe aan de hand van concrete initiatieven de haalbaarheid van saldering onderzoeken. Omdat er nog weinig bekend is over de werking van saldering in de praktijk, en het effect hiervan op de haalbaarheid van gewenste initiatieven (voor initiatieven boven de drempelwaarden blijkend uit regionale afstemming), zal vanaf het moment dat dit beleidskader regionaal wordt vastgesteld, gedurende tenminste een jaar saldering door de regiogemeenten worden onderzocht.

Voorzienbaarheid

De regio erkent dat het afbouwen van niet benutte bestemmingen en bouwtitels op bestaande werklocaties bij zal dragen aan het realiseren van een gezondere en meer marktconforme vraag-aanbodverhouding. Door hiervoor in dit beleidskader en bijbehorende visiekaart uitgangspunten vast te leggen, en door uitwerking hiervan door gemeenten in hun structuur- of omgevingsvisies, wordt de basis gelegd voor het planologisch wegnemen van deze bestemmingen. Doordat op deze wijze voor ondernemers c.q. vastgoedeigenaren de consequenties voor hun planologische mogelijkheden voorzienbaar worden gemaakt, kan onder nadere voorwaarden het risico op planschade bij ingrepen sterk worden gereduceerd of zelfs weggenomen, als de betrokkenen geen actie ondernemen n.a.v. dit beleidsvoornemen.

Afbouwen solitaire locaties

Het aantal bedrijfs-, kantoren- en winkelvestigingen op verspreide locaties is groot in Midden-Limburg. Hoewel de vestigingen vanuit economische prestaties en werkgelegenheid van waarde zijn voor de Midden-Limburgse economie, dragen ze ruimtelijk niet bij aan een goede structuur. Gemeenten maken daarom met het oog op het beschermen en / of versterken van de structuur werk van het afbouwen van verspreid gelegen solitaire locaties, zowel van bestaande bebouwing als onbebouwde percelen. Nieuwe initiatieven voor solitaire vestigingen worden in principe niet meer toegestaan. Initiatieven worden in principe opgevangen op de bestaande werklocaties, binnen leegstand, restcapaciteiten op bestaande werklocaties en harde plannen. Daarnaast maken de regiogemeenten ook werk van het van wegbestemmen van kansarme en niet in gebruik zijnde leegstaande locaties. Dit kan betrekking hebben op zowel (leegstaande) bebouwing als onbebouwde percelen.

Afweging

Onderhavig initiatief voorziet niet in een toevoeging aan vestigingslocaties voor bedrijven. Derhalve voldoet het initiatief aan het uitgangspunt bestaand voor nieuw. Daarmee voldoet het initiatief ook gelijk aan het uitgangspunt saldering. Er hoeft namelijk niet gesaldeerd te worden wanneer er op bestaand terrein de behoefte wordt opgevangen. Aan het derde uitgangspunt, voorzienbaarheid, wordt ook voldaan omdat het

plangebied momenteel al benut wordt door het huidige bedrijf Boot Center Wessem. Ten slotte is er geen sprake van een solitaire locatie en vormt het perceel onderdeel van de Mauritshaven in Wessem. Het initiatief voldoet hiermee aan het Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg.

3.3.2 Intergemeentelijke structuurvisie Maasplassen 2030

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Op grond van artikel 2.1 Wro zijn gemeenten verplicht een structuurvisie op te stellen. Naast de wettelijke verplichting is er behoefte aan een ruimtelijk beleidskader voor de Maasplassen in de vorm van één overall-visie voor het Maasplassengebied, waarin ruimte is om economisch potentieel in het gebied te ontwikkelen alsmede waarden te beschermen en waarbij de taakstelling voor de hoogwaterveiligheid niet uit het oog wordt verloren. Om binnen het Maasplassengebied samenhang te brengen en te behouden, wensen de gemeenten voor de komende jaren plannen en beleid samen te brengen in één kaderstellend document: de intergemeentelijke structuurvisie Maasplassen. De intergemeentelijke structuurvisie (IG-SV) schetst het toekomstbeeld voor de Maasplassen tot 2030.

Doelstelling:

De intergemeentelijke structuurvisie Maasplassen biedt een gedragen planologisch kader tot 2030 voor de thema's:

- water (hoogwaterveiligheid);
- natuur en landschap.
- recreatie en toerisme.
- watergerelateerde woon- en werkfuncties.

De ambitie van de intergemeentelijke structuurvisie is het optimaal en duurzaam benutten van het economisch potentieel van de Maasplassen en het in balans brengen van de verschillende functies, zodat de Maasplassen als herkenbaar gebied op de kaart wordt gezet.

Het plangebied bevindt zich binnen het gebied rondom Thorn en Wessem. Het gebied Thorn-Wessem beschikt over twee bijzondere cultuurhistorische kernen aan de Maasplassen waardoor dit gebied veel potenties heeft voor toeristisch recreatieve ontwikkelingen. Vooral "het witte stadje" Thorn heeft een grote naamsbekendheid en kan beschouwd worden als één van de grootste publiekstrekken van het Maasplassengebied.

Meer ruimte voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen biedt het landelijk gebied tussen Thorn en Wessem. Bijzonder aspect in deze zone is de aanwezigheid van industriële bedrijfscomplexen in een gebied waarin (in ieder geval voor de lange termijn) een verdere landschappelijke en toeristisch recreatieve ontwikkeling wordt beoogd. Het streven is om hier op termijn een transformatie te laten plaatsvinden. Het "witte stadje Thorn", het handelsstadje Wessem en het tussenliggend gebied hebben veel potentie om bijzondere ingrediënten toe te voegen aan het totaalproduct van de Maasplassen.

Afweging

Het onderhavig initiatief draagt bij aan de ontwikkeling en bevordering van de watersport, die in dit gebied al langer gaande is. Er worden namelijk geen andere bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied meer toegevoegd met onderhavig initiatief. Hierdoor wordt het recreatieve karakter binnen het gebied ondersteund en sluit de toekomstige bedrijvigheid aan bij het beoogd gebruik voor dit gebied. Het initiatief is derhalve in lijn met de Intergemeentelijke structuurvisie Maasplassen 2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Maasgouw

Maasgouw heeft de afgelopen jaren gewerkt aan haar positie als aantrekkelijke woon- en recreatiegemeente. Op- en aan de Maasplassen vindt veel toerisme en recreatieve bedrijvigheid plaats. De historische kernen en natuurgebieden zijn trekpleisters voor recreanten, zowel uit Maasgouw als daarbuiten. In de dorpen is het goed wonen en werken, in een landschappelijk fraaie omgeving en de natuur dichtbij. In de omgevingsvisie wordt nader de koers voor de toekomst van Maasgouw beschreven voor de gehele fysieke leefomgeving.

Op basis van de visiekaart behorende bij het Land van Thorn binnen de Omgevingsvisie Maasgouw ligt het plangebied in het gebied behorende bij uitgangspunt 3; Stimuleer de fysieke (nautische) interactie tussen beide Maasoeveren door de (ver)binding tussen de oeverzone, kernen en achterland te versterken. Tevens is de Mauritshaven (Nautische Boulevard) apart opgenomen binnen de omgevingsvisie



Figuur 5: Kaart Land van Thorn omgevingsvisie Maasgouw (plangebied rode pijl)

De Nautische boulevard

De gemeente ontwikkelt samen met ondernemers de Mauritshaven in Wessem tot Nautische Boulevard. Doel is om hier naast het aantrekkelijke watersportverblijfsgebied ook de nautische servicesector te bundelen en voor de watersporters een one-stop-shop te creëren voor de regionale markt. In de Mauritshaven zijn nu zowel bedrijven aanwezig die zich richten op de watersportsector als andere bedrijven. De bedoeling is dat er een natuurlijke transformatie plaatsvindt naar watersport gerelateerde bedrijvigheid. Hiervoor gelden de eerste twee voorwaarden voor transformatie;

1. Nieuwe ontwikkelingen in waardevol leegstaand vastgoed toestaan door ruime functiemogelijkheden aan te bieden die passen bij de ambities en doelen van het gebied;
2. Indien dat niet mogelijk is, wordt sloop – nieuwbouw toegestaan.

De achtergrond voor deze koers voert terug op de visie herstructurering bedrijventerreinen Maasgouw 2013-2018. In deze visie wordt geconstateerd dat er weinig groeimogelijkheden zijn voor bestaande bedrijven in het algemeen en voor watergebonden bedrijven in het bijzonder. Om de schaarse ruimte aan (natte) bedrijventerreinen optimaal te benutten, wil de gemeente voor de Prins Mauritshaven aansluiten bij de ontwikkeling en bevordering van de watersport, die in dit gebied al langer gaande is. Ook de provincie ondersteunt dit voornemen, wat onder meer blijkt uit de subsidie die de provincie heeft toegekend voor de transformatie van de Prins Mauritshaven.

De gemeente wilde oorspronkelijk via actief grondbeleid verdere sturing geven aan deze ontwikkelingen. Transformatie, en daarmee het schrappen van planologische rechten, is aan de orde als de gemeente zelf actief gronden verwerft of dit op vrijwillige basis plaatsvindt. In de praktijk blijkt dat lastig te realiseren. Dat betekent dat de transformatie nu eveneens op basis van beleidsmatige aansturing moet gaan verlopen, bijvoorbeeld door bij medewerking aan een initiatief functies toevoegen en schrappen in een planologische procedure. Bestaande bedrijven houden hun huidige rechten die ze op basis van het omgevingsplan hebben. Aan nieuwe ontwikkelingen die niet passen binnen het omgevingsplan wordt alleen meegewerkt, als deze passen bij de beleidsdoelen zoals in deze omgevingsvisie zijn omschreven. Daarmee wordt stap voor stap uitvoering gegeven aan het realiseren van de ambities en doelen voor de Nautische Boulevard.

Afweging

Onderhavig initiatief vormt deel uit van de gemeentelijke strategie om enkel nautische activiteiten binnen de Mauritshaven toe te staan en er een Nautische Boulevard te creëren. Er wordt namelijk met onderhavig initiatief een aanpassing aan de toegestane bedrijfsactiviteiten doorgevoerd waardoor enkel nautische activiteiten binnen het plangebied mogelijk zijn. Het initiatief voldoet derhalve aan de Omgevingsvisie Maasgouw.

4. Omgevingsaspecten

Bij de voorgenomen functiewijziging dient rekening te worden gehouden met (milieu)invloeden vanuit de omgeving op het plangebied zelf en met invloeden vanuit het plangebied op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid, geur en milieuzonering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Tevens wordt ingegaan op de eventuele m.e.r.-(beoordelings)plicht van het plan. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie, cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, flora en fauna, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Conclusie

Momenteel bevindt zich reeds een bedrijf met nautische activiteiten op de gronden binnen het plangebied (Boot Center Wessum). Er vindt met onderhavig planvoornemen derhalve geen verschuiving plaats naar een gevoeliger gebruik. Er blijft immers sprake van bedrijventerrein met enkel een beperking in de toekomstige bedrijfsvestigingsmogelijkheden (enkel toestaan van nautisch gerelateerde bedrijvigheid). Een bodemonderzoek is dan ook niet benodigd.

4.1.2 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

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

Het Besluit NIBM

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de

luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijnstof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden Wlk

De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Conclusie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de voorgenomen activiteit. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) lag de concentratie PM_{2,5} in 2022 ter plaatse tussen de 6 en 8 µg/m³, de concentratie PM₁₀ minder dan 14 µg/m³ en de concentratie NO₂ in tussen de 10 en 15 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Daarmee voldoet het plangebied aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Kortom, de voorgenomen ontwikkeling is passend in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

4.1.3 Geluidhinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Wegverkeerslawaaï

Een bedrijfsgebouw wordt niet aangemerkt als een geluidgevoelig object. Daarnaast is er geen sprake van nieuwbouw. Toetsing aan de Wet geluidhinder is daarom niet van toepassing en onderzoek naar wegverkeerslawaaï is niet noodzakelijk.

Industrielawaai

In het kader van een goede ruimtelijke ordening (aanvaardbaar woon- en leefklimaat), dient middels een akoestisch onderzoek aangetoond te worden dat er sprake blijft van een aanvaardbare akoestische kwaliteit bij de bestaande geluidsgevoelige bestemmingen (omliggende woningen). De wijziging van de bedrijfsactiviteiten zullen geen akoestische gevolgen met zich meebrengen in de vorm van geluidoverlast door het bedrijf zelf of de verkeersaantrekkende werking. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

De beoogde wijziging van de toegestane bedrijfsactiviteiten is wat betreft het aspect geluidhinder ruimtelijk inpasbaar op deze locatie. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet vereist.

4.1.4 Milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'². In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Conclusie

Met onderhavig initiatief worden geen nieuwe bedrijfsactiviteiten gerealiseerd en blijft de huidige situatie gehandhaafd. Met aanpassing van de toegestane bedrijvigheid wijzigt de huidige maximale milieucategorie (t/m 4.1) niet. Ter plaatse van de woningen aan de oostzijde van het plangebied blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.1.5 Externe veiligheid

Beleid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Op 1 april 2015 is de Wet Basisnet in werking getreden. De Wet Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het Basisnet heeft als doel een evenwicht voor de lange termijn te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de hoofdwegen, binnenwateren en de hoofdspoorwegen en de bebouwde omgeving die hierlangs ligt en de veiligheid van omwonenden. Het Basisnet stelt verder regels aan het vaststellen en beheersen van de risico's voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (vervoerskant).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

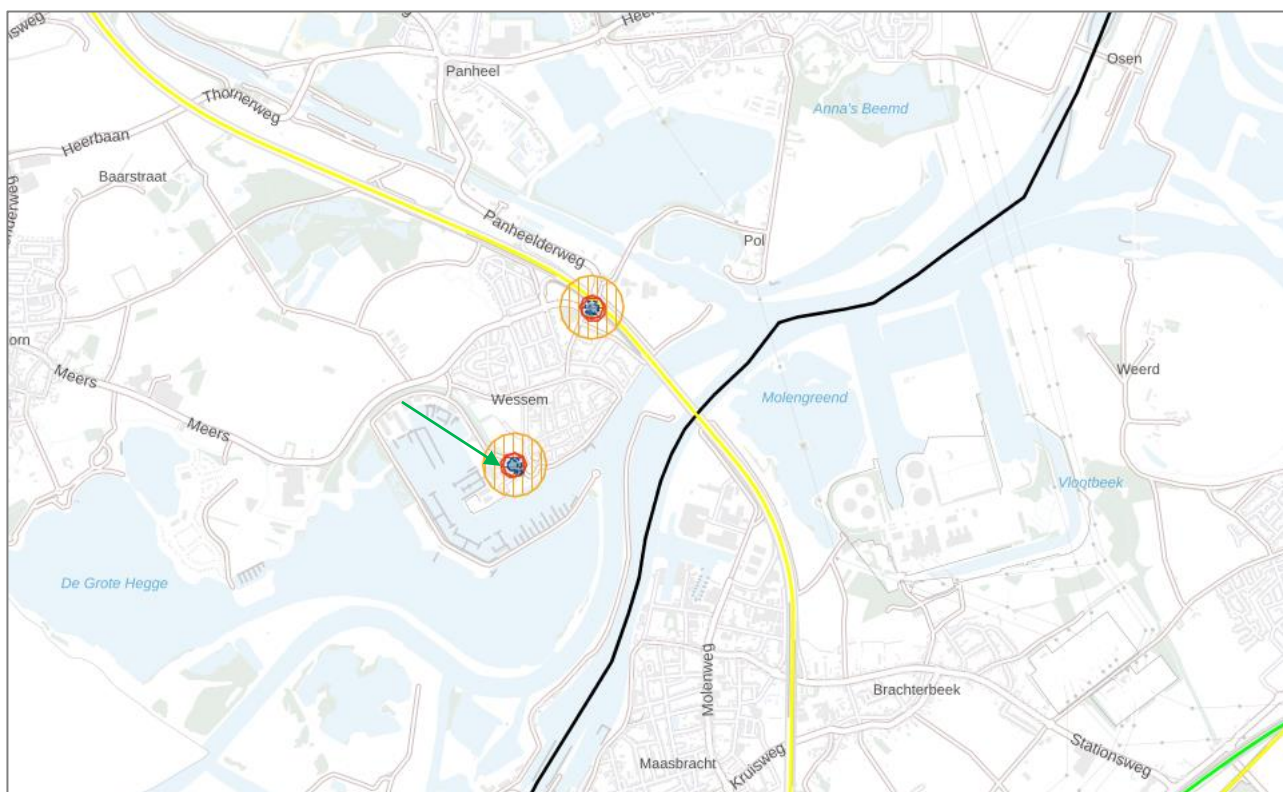
In het Bevi, het Bevb en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants en beperkt kwetsbare objecten zijn onder andere kantoor- en bedrijfsgebouwen.

Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven.



Uitsnede risicokaart met ligging plangebied (groene pijl)

Onderzoek

Vooropgesteld geldt dat sprake is van een bestaande en als zodanig onherroepelijk bestemde situatie. Het bouwvlak wordt niet vergroot en het gebruik wijzigt niet, met dien verstande dat de gebruiksmogelijkheden worden beperkt door het wegbestemmen van niet-nautische en niet-watersportgerelateerde bedrijfsactiviteiten. Het groepsrisico wijzigt niet.

Conclusie

Vanuit het aspect 'externe veiligheid' bestaan er geen belemmeringen voor beoogde beperking van de bedrijfsactiviteiten.

4.1.6 Geur veehouderijen

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Conclusie

Bedrijfsgebouwen betreffen geurgevoelige objecten. Deze zijn echter in de huidige situatie reeds aanwezig en toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan. Er is hiermee dus geen sprake van de toevoeging van een nieuw geurgevoelig object dat niet op basis van het geldende bestemmingsplan al gerealiseerd had mogen worden. Toetsing aan de geurnormen van nabijgelegen veehouderijen is hierdoor in principe niet noodzakelijk.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat op circa 800 meter afstand een varkensbedrijf is gevestigd. De richtafstand voor een varkensbedrijf omvat 200 meter. De planlocatie bevindt zich derhalve op voldoende afstand en geur vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

4.1.7 Milieueffectrapportage

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Geconcludeerd is dat er, rekening houdende met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Met dit bestemmingsplan worden de bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied beperkt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit

m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Conclusie

Met onderhavig planvoornemen zijn geen bouw- of sloopwerkzaamheden voorzien en er worden geen woningen of vierkante meters bvo toegevoegd. Het planvoornemen komt derhalve niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

Toets m.e.r.-beoordelingsplicht

In bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd.

De voorgenomen wijziging van de bestaande toegestane bedrijfsactiviteiten naar enkel nautisch gerelateerde activiteiten komt niet voor in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er geldt voor dit plan derhalve geen m.e.r.-beoordelingsplicht.

4.2 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de toekomstige Omgevingswet. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Op het plangebied rust de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Voor de met ‘Waarde - Archeologie’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

De regels omtrent archeologie in het bestemmingsplan ‘Land van Thorn’ worden in de toekomst vervangen door het paraplubestemmingsplan ‘Parapluplan Archeologie Maasgouw’ welke het gehele grondgebied van de gemeente Maasgouw beslaat. Dit bestemmingsplan is thans nog als ontwerp in procedure gebracht. Binnen het plangebied ligt ingevolge dit ontwerp bestemmingsplan geen archeologische waarde en het betreft dus een gebied zonder archeologische verwachting. Met onderhavig initiatief zijn overigens geen bodemingrepen beoogd. Er behoeft dan ook geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische, stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn binnen het plangebied en de directe omgeving geen monumenten of overige cultuurhistorisch waardevolle elementen aangeduid.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er hiermee geen belemmeringen voor het voorgenomen initiatief.

4.4 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur, bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de goudgroene en zilvergroene natuurzones), is ruimtelijk vastgelegd in het Omgevingsverordening Limburg 2014. De goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden (voormalige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de zilvergroene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele

bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust en verblijfplaats te garanderen.

Conclusie

Gezien er met het initiatief geen bouw- of sloopwerkzaamheden zijn voorzien en er enkel een aanpassing van de toegestane bedrijfsactiviteiten wordt beoogd hoeft er geen stikstofberekening te worden uitgevoerd. Daarnaast zullen er geen flora en fauna worden geschaad door de ontwikkeling. Ten slotte bevindt het plangebied zich niet binnen beschermde milieugebieden. Het aspect ecologie vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.5 Leidingen en infrastructuur

In (of in de directe omgeving van) het plangebied komen blijkens de Atlas leefomgeving en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij de voorgenomen functiewijziging belemmeren.

4.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied is ontsloten via de Maasdijk. De Maasdijk heeft aansluiting op de Waage Naak welke grenst aan verschillende wegen richting de kern van Wessem. Via de Maasdijk heeft het plangebied aansluiting op de Waage Naak welke grenst aan verschillende wegen richting de kern van Wessem. Via de Verbindingsweg, de Thornerweg, de Paardenbeemd en De Lange Beemdens vindt aansluiting plaats met de A2. De ontsluiting wijzigt niet als gevolg van het initiatief. Daarnaast wordt de verkeersaantrekkende werking door het planvoornemen niet gewijzigd. De Maasdijk en omliggende wegen hebben voldoende capaciteit om de reeds bestaande verkeersbewegingen van het bedrijf te kunnen verwerken.

Parkeren

De parkeerbehoefte wijzigt niet als gevolg van de functiewijziging. Uitgaande van de kencijfers als genoemd in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW ligt de parkeerbehoefte voor een niet stedelijke gemeente in de rest bebouwde kom op 1,3 per parkeerplaatsen per 100 m² bvo (arbeidsextensief/bezoekersextensief). Het plangebied bestaat uit circa 2.800 m². Hiervoor geldt een parkeernorm van circa 36 parkeerplaatsen (28 x 1,3 = 36,4). Dit betekent dat er minimaal 36 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig moeten zijn. In de huidige inrichting is hierin al voorzien. Voor wat betreft parkeren is er geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het aspect 'verkeer en parkeren' bestaat geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.7 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundige systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het besluitgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Nationaal:

- Nationaal Waterplan;
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterprogramma Limburg 2022-2027.

Waterschap Limburg:

Het Waterschap is binnen de provincie naast de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder van het watersysteem tevens de beheerder van de waterkeringen. Waterschap Limburg heeft het navolgende beleid vastgesteld.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 is op 8 december 2021 vastgesteld door de Algemene besturen van Waterschap Limburg. Met dit Waterbeheerprogramma zet Waterschap Limburg de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geeft zij aan hoe zij invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten, en voldoende schoon water.

In dit plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'

In deze brochure van de Limburgse waterbeheerders worden de richtlijnen en de voorkeursvolgorde voor het afkoppelen van regenwater van het riool beschreven bij (vervangende) nieuwbouw. De voorkeursvolgorde gaat voor het afkoppelen uit van de trits vasthouden, bergen, afvoeren. Voor het grondoppervlak, dakoppervlak, en voor hergebruik worden richtlijnen gegeven voor het afkoppelen.

Keur Waterschap Limburg

Waterschap Limburg streeft ernaar op bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en binnen het besluitgebied te verwerken. Ten aanzien van onderhavig plan is de Keur van Waterschap Limburg (in werking getreden op 1 april 2019) van toepassing.

Conclusie

Onderhavig initiatief voorziet enkel in een aanpassing van de toegestane bedrijfsactiviteiten op het perceel. Er zijn geen bouw- of sloopactiviteiten voorzien en het aantal vierkante meters verhard oppervlak zal gelijk blijven. Het initiatief heeft derhalve geen invloed op het aspect water.

5. Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Maasdijk 3, Wessem' is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond (schaal 1: 1000). De bestemming van het gehele plangebied is 'Bedrijventerrein'. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is een bouwvlak ingetekend waarbinnen het gebouw met een beperktere lijst aan bedrijfsactiviteiten is toegestaan. Daarnaast is een maatvoeringsaanduiding opgenomen waaruit volgt dat de bouwhoogte maximaal 9 meter mag bedragen. Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – roerdalslenk 3' en 'veiligheidszone – bevi' conform het huidige bestemmingsplan overgenomen.

5.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en recente bestemmingplannen uit de omgeving van het plangebied.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de regels is om de bouw- en gebruiksregels van de nieuwe bestemmingen aan te geven.

5.3.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP2012.

Artikel 2 Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsplanregels

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden voor de opgenomen bestemmingen:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Afwijken van de bouwregels
5. Specifieke gebruiksregels
6. Afwijken van de gebruiksregels
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
9. Wijzigingsbevoegdheid

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is. In de nadere eisen wordt bepaald welke aanvullende eisen het bevoegd gezag kan stellen aan de bebouwing. Van de bouwregels kan tevens afgeweken worden middels een omgevingsvergunning (afwijken van de bouwregels).

In de specifieke gebruiksregels staat aangegeven welke gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemmingsomschrijving. Van de gebruiksregels kan tevens afgeweken worden middels een omgevingsvergunning voor meer gebruiksmogelijkheden (afwijken van de gebruiksregels).

In de regels omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, is een vergunningplicht opgenomen voor bepaalde werkzaamheden. De regels omtrent een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk bepalen in welke gevallen het slopen van een bouwwerk vergunningplichtig is.

In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen onder welke voorwaarden een bestemming omgezet kan worden naar een andere bestemming.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht. Hierbij wordt, conform SVBP2012, een alfabetische volgorde aangehouden.

Artikel 8 Bedrijventerrein

Het plangebied is volledig als 'Bedrijventerrein' bestemd. De gronden zijn bestemd voor:

- a. watergebonden bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Bijlage 1 Staat van watersportgebonden bedrijven;
- b. aan watersport of jachthaven gerelateerde volumineuze detailhandel;
- c. aan watersport of jachthaven gerelateerde niet-volumineuze detailhandel tot een maximum bedrijfsvloeroppervlak van 50 m².

met de daarbij behorende:

- d. ondergeschikte kantoren;
 - e. tuinen, erven en terreinen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. voorzieningen van algemeen nut;
- (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

Er zijn bouw- en nadere gebruiksregels opgenomen en door middel van afwijking is het mogelijk nieuwe bedrijvigheid, die naar aard en omvang vergelijkbaar is met de aanwezige bedrijven, maar die niet in de Staat van watersportgebonden bedrijven voorkomt, toch toe te staan.

5.3.3 Algemene regels

In artikel 4, de anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 5 zijn algemene bouwregels opgenomen, met daarin regels over ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen en een algemene bepaling over bestaande afstanden en maten.

In artikel 6 zijn de algemene gebruiksregels opgenomen met daarin een algemeen gebruiksverbod.

In artikel 7 zijn de algemene aanduidingsregels opgenomen voor de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – roerdalslenk 3' en 'veiligheidszone – bevi'.

In artikel 8 zijn de algemene afwijkingsregels en in artikel 9 de algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen het bevoegd gezag c.q. burgemeester en wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

In artikel 10 zijn de algemene procedureregels opgenomen en in artikel 11 zijn de overige regels inzake (de rangorde) van dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen en andere wettelijke regelingen opgenomen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 12) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 13) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst. Indien het de beoogde ontwikkeling geen bouwplan is in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro dan hoeven de kosten niet te worden verhaald.

Bij de voorliggende functiewijziging van de bestaande toegestane bedrijfsactiviteiten naar enkel nautisch ge-relateerde bedrijfsactiviteiten, is er geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro. Bij de verkoop van de grond zijn hierover afspraken gemaakt met de koper. Daarnaast worden de planschaderisico's door middel van een planschaderisicoanalyse in beeld gebracht.

7. Overleg en inspraak

7.1 Overleg

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

In onderhavige situatie zijn er geen Rijks-, provinciale- of waterschapsbelangen in het geding, waardoor overleg met deze instanties niet nodig is.

7.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. De gemeente Maasgouw volgt gelet op de ondergeschikte aanpassingen voor dit bestemmingsplan geen inspraakprocedure.

7.3 Procedure

In het kader van de procedure ex artikel 3.1 Wro dient de procedure genoemd in afdeling 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht gevolgd te worden.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending 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, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.4 Zienswijzenprocedure / resultaten terinzagelegging

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken vanaf voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn ... zienswijzen ingediend.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

