

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doelstelling van dit bestemmingsplan	3
1.3 Begrenzing van het plangebied	3
1.4 Geldende bestemmingsplannen	4
1.5 Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand komt	5
1.6 Leeswijzer	5
2 Planbeschrijving	6
2.1 Plangebied en omgeving	6
2.2 Parkeren	7
3 Beleidskader	8
3.1 Wetgeving en rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	18
4 Randvoorwaarden	20
4.1 Milieuaspecten	20
4.2 Waterparagraaf	25
4.3 Ecologie en stikstof	26
4.4 Archeologie	28
4.5 Milieuzonering	28
5 Planopzet	30
5.1 Inleiding	30
5.2 Indeling van de regels	30
5.3 Artikelsgewijze beschrijving bestemmingsregels	31
6 Uitvoerbaarheid	32
6.1 Economische uitvoerbaarheid	32
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
7 Handhavingsparagraaf	33

Separate bijlagen:

1. Milieutechnisch Adviesbureau Heel B.V., Verkennend bodem- en asbestonderzoek Priester Kooksweg (ong). te Ohé en Laak, projectnummer 140230320/R2, d.d. 26.09.2023;
2. Kragten, Akoestisch onderzoek industrie, Woonwagenstandplaats Priester Kooksweg te Ohé en Laak, rapportnummer 20230130-MAG112-RAP-IL 1.0, d.d. 20.11.2023;
3. Ecolyrium, Rapportage Quickscanonderzoek Ecologische Waarden Priester Kooksweg te Ohé en Laak, kenmerk 23-1471, d.d. 09.11.2023;
4. V.P.A., AERIUS-berekening toevoegen woonwagenstandplaats Priester Kooksweg te Ohé en Laak, rapportnummer 2023.53-AERIUS, d.d. 13.11.2023.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

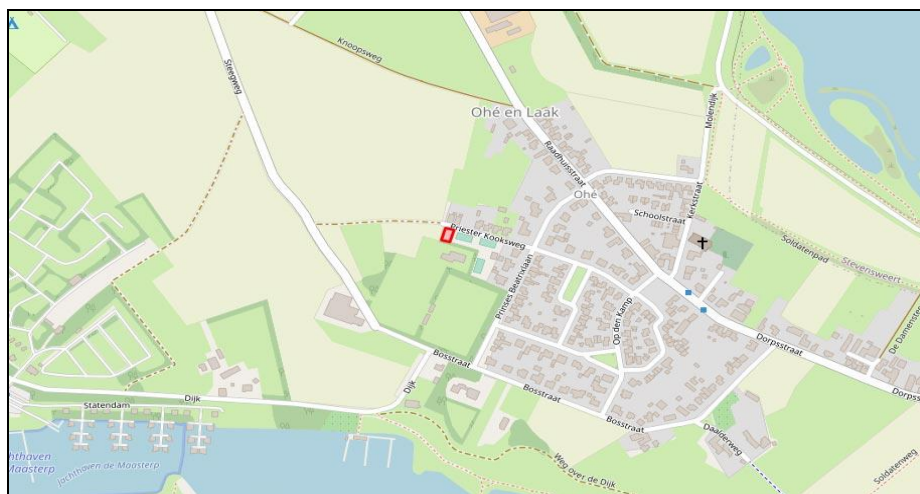
De gemeente Maasgouw is voornemens een woonwagenstandplaats te realiseren op de locatie aan de Priester Kooksweg te Ohé en Laak. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Ohé en Laak, sectie A, nummer 3380 en 3381 (ged.). De ontwikkeling past niet binnen de regels van het bestemmingsplan 'Ohé en Laak' van de gemeente Maasgouw. Het perceel is bestemd tot enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'. Het plangebied is in reeds in gebruik geweest als woonwagenstandplaats, maar is bij een bestemmingsplanherziening herbestemd tot de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'. Daarnaast dient te worden voldaan aan de geldende (milieu-)planologische en beleidsmatige uitgangspunten en randvoorwaarden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in deze vereisten.

1.2 Doelstelling van dit bestemmingsplan

De doelstelling van het voorliggende bestemmingsplan is het bieden van de planologische mogelijkheid om een woonwagenstandplaats toe te voegen aan de Priester Kooksweg te Ohé en Laak. Op grond van de Woningwet heeft de gemeente een verplichting om haar inwoners, waaronder woonwagenbewoners te voorzien van geschikte woningen. Uit provinciaal en lokaal onderzoek is gebleken dat er een aanvullende behoefte aan woonwagenstandplaatsen bestaat binnen de gemeente Maasgouw. Met de ontwikkeling van dit plan wordt een bijdrage geleverd aan de invulling van de verplichting van en de behoefte in de gemeente Maasgouw aan woonwagenstandplaatsen.

1.3 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen op de percelen kadastraal bekend gemeente Ohé en Laak, sectie A, nummers 3380 en 3381 (ged.) en kent een oppervlakte van 439 m². Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de kern Ohé en Laak aan de Priester Kooksweg. Ten noorden van het plangebied zijn reeds twee woonwagenstandplaatsen aanwezig. Verder bestaat de bebouwing aan de Priester Kooksweg uit vrijstaande woningen en de tennisvelden van de lokale tennisvereniging. De begrenzing van het plangebied is aangegeven op onderstaande overzichtskaart:



Overzichtskaart plangebied

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied vigeren twee bestemmingsplannen, te weten het bestemmingsplan 'Ohé en Laak' en het facetbestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie Maasgouw'. Deze bestemmingsplannen komen in het onderstaande aan de orde.

Bestemmingsplan 'Ohé en Laak'

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is thans planologisch juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Ohé en Laak' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maasgouw d.d. 11.07.2012). Het plangebied is daarin bestemd tot 'Agrarisch met waarden'. Het plangebied is in onderstaande uitsnede met een rode omlijning weergegeven.



Fragment bestemmingsplan 'Ohé en Laak'

In het navolgende worden de geldende enkelbestemming, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen beschreven.

Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'

Het gehele plangebied is bestemd tot 'Agrarisch met waarden'. De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn ter plaatse bestemd voor:

- a) agrarisch bedrijfsmatig gebruik;
- b) behoud en ontwikkeling van de aanwezige waarden;
- c) het in stand houden van de openheid in het gebied;
- d) onverharde wegen ten behoeve van het landbouwverkeer;
- e) realiseren en in stand houden van natuur- en landschapselementen zoals houtopstanden, houtwallen, houtsingels, sloten, beken, waterlopen en overige waterpartijen, water- en oevervegetaties;

met daaraan ondergeschikt:

- f) agrarisch hobbymatig gebruik;
- g) perceelontsluitingswegen;
- h) recreatief medegebruik.



Strijdigheid met bestemmingsplan 'Ohé en Laak'

De gronden zijn in het bestemmingsplan 'Ohé en Laak' bestemd tot 'Agrarisch met waarden'. Binnen deze bestemming is wonen niet toegestaan. Deze gronden worden door vaststelling van voorliggend bestemmingsplan bestemd tot 'Wonen' met functieaanduiding 'woonwagenstandplaats', waarmee de realisering van een woonwagenstandplaats mogelijk wordt gemaakt.

Parapluplan 'Archeologie Maasgouw'

De projectlocatie is tevens gesitueerd in het ontwerp van het Parapluplan 'Archeologie Maasgouw'. Dit plan heeft nog geen werkingskracht, maar voor de voorliggende locatie is in dit ontwerpplan geen archeologische verwachtingswaarde aangegeven. Hierdoor is archeologisch onderzoek bij bodemverstoringen niet aan de orde.

1.5 Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand komt

De structuur van bestemmingsplannen dient conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.1641.BPL122 (en hierachter de status van het plan));
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:500.

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

1.6 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de programmatische en ruimtelijke uitgangspunten van het plan voor het plangebied aangegeven. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau weergegeven. In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden (op planologisch en/of milieukundig gebied) beschreven en worden onder andere de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken besproken. Hoofdstuk 5 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 6 komen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Binnen de maatschappelijke uitvoerbaarheid komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde. Deze toelichting wordt afgesloten met hoofdstuk 7 en bevat een handhavingsparagraaf.



2 Planbeschrijving

2.1 Plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de kern Ohé en Laak aan de Priester Kooksweg. De omgeving van het plangebied bestaat met name uit een combinatie van woonfuncties en recreatieve functies. Aan de noordzijde van de Priester Kooksweg is reeds een woonwagenstandplaats aanwezig. Zowel ten oosten als ten zuiden van het plangebied zijn de sportvelden van de lokale tennis- en voetbalvereniging gesitueerd. Het plangebied wordt gevormd door het perceel kadastraal bekend als gemeente Ohé en Laak, sectie A, nummers 3380 en 3381 (ged.). De oppervlakte van het plangebied bedraagt 439 m². Op de onderstaande luchtfoto is de locatie van het plangebied aangeduid binnen de rode belijning:



Luchtfoto met plangebied

Het plangebied is gelegen in het overloopgebied van de kern Ohé en Laak naar het buitengebied. Het plangebied is reeds in gebruik geweest als woonwagenstandplaats. In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als opslagplaats. Het terrein maakt daardoor een rommelige en vervallen indruk.



Bestaande situatie plangebied



Bestaande woonwagenstandplaatsen Priester Kooksweg



De locatie vormt een zeer geschikte locatie voor het toevoegen van een woonwagenstandplaats. Door de ligging aan de rand van de kern Ohé en Laak en nabij de reeds bestaande woonwagenstandplaatsen zijn de effecten op de omgeving beperkt. Daarnaast wordt een goede nieuwe invulling gegeven aan een in onbruik geraakte en enigszins verloederde plek.

2.2 Parkeren

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient voldaan te worden aan de 'Parkeernormen en parkeerbijdragenregeling gemeente Maasgouw (2010)'. In deze parkeernormensystematiek is het te realiseren aantal parkeerplaatsen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gebaseerd op de uitgangspunten van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer). Gelet op de opbouw van de gemeente Maasgouw is onderscheid gemaakt in drie gebiedstypen: centrum, schil/overloopegebied en rest bebouwde kom. De voorliggende locatie bevindt zich in het gebied rest bebouwde kom. Ten aanzien van de stedelijkheidsgraad (de bebouwingsdichtheid) worden in Maasgouw twee categorieën onderscheiden: 'weinig stedelijk gebied' en 'niet stedelijk gebied'. Omdat tussen deze stedelijkheidsgraden weinig tot geen verschil bestaat in de CROW-systematiek is voor Maasgouw één normering opgesteld ten aanzien van de stedelijkheidsgraad.

Bij woningen is – conform methodiek CROW – onderscheid gemaakt in prijsklassen van de woningen, waarbij de volgende classificering geldt:

- goedkoop segment: < € 200.000 (koop) of € 475 huurprijs;
- middensegment: tussen € 200.000 - € 350.000 (koop) of € 475 - € 800 huurprijs;
- dure segment: > € 350.000 of > € 800 huurprijs.

Deze bedragen zijn richtinggevend (geldend 5 augustus 2022) en kunnen jaarlijks worden geïndexeerd. De parkeernormen zijn inclusief de parkeerruimte voor bezoekers. Uit onderzoek blijkt dat de maximale parkeerbehoefte voor bezoekers uit 0,3 parkeerplaats per woning bestaat.

Bij dit plan is sprake van de realisering van één woonwagenstandplaats in de kern Ohé en Laak. Uitgegaan wordt van één woning in het goedkope segment. Hiervoor geldt een parkeernorm van 1,7 per woning in de rest bebouwde kom. In het onderhavige plan is derhalve sprake van een parkeerbehoefte van 1,7 parkeerplekken, waarvan 0,3 parkeerplek in het openbaar gebied aangelegd dient te worden voor bezoekers. Op basis van de afrondingsregels in de Parkeernormen van gemeente Maasgouw dient er 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd te worden. Bij de woonwagenstandplaats is voldoende ruimte voor het realiseren van één parkeerplaats.



3 Beleidskader

3.1 Wetgeving en rijksbeleid

Wet natuurbescherming

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG). Deze richtlijnen hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke EU-lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura2000'. In de Wet natuurbescherming zijn zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming in Nederland geregeld. Conform deze wet zijn de provincies het bevoegd gezag binnen hun grondgebied en zorgen zij voor eventueel noodzakelijke vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Het Natura2000-netwerk bevat de gebieden die zijn aangewezen onder de voornoemde Vogel- en Habitatrichtlijn en deze gebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

Onderhavig plan

De wijze waarop in het voorliggende plan rekening is gehouden met de aspecten gebiedsbescherming en soortenbescherming is beschreven in hoofdstuk 4.3 van deze toelichting.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk Rijksbeleid te borgen. Van provincies en gemeenten wordt gevraagd de inhoud van het Barro te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. De hierin aangegeven juridische kaders zijn derhalve concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. In hoofdstuk 2 van het Barro (titel 2.1 t/m titel 2.13) zijn de nationale belangen opgenomen.

Plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen in het waterbergend rivier van de Maas. Dit is opgenomen in artikel 2.4 (Grote rivieren). In artikel 2.4.3 is het navolgende opgenomen:

1. Een bestemmingsplan wijst ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan alleen nieuwe bestemmingen in een rivierbed aan in het geval er sprake is van:
 - a. een zodanige situering van de bestemming dat het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktelichaam gewaarborgd blijft;
 - b. geen feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
 - c. een zodanige situering van de bestemming dat de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is, en
 - d. een zodanige situering van de bestemming dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert.
2. Bij toepassing van het eerste lid worden resterende waterstandeffecten of afname van het bergend vermogen gecompenseerd.
3. In een bestemmingsplan wordt vastgelegd hoe de effecten op de waterstand en de afname van het bergend vermogen worden gecompenseerd.



Het onderhavige plan voorziet in de toevoeging van bebouwing, in de vorm van een woonwagen, op een reeds volledig verhard terrein. Derhalve vormt het plan geen belemmering voor de afvoercapaciteit en/of het waterbergend vermogen van de rivier. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in het Barro.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Op basis van artikel 3.1.6, tweede lid Bro geldt een motiveringsplicht indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De aanvaardbaarheid van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient in de toelichting van dat plan te worden onderbouwd. Deze onderbouwing dient volgens de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Deze 'ladder' 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.

De Ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavig plan

Voorvraag: is sprake van een Nieuwe Stedelijke Ontwikkeling (NSO)?

Allereerst dient de voorvraag te worden gesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro is een NSO als volgt gedefinieerd: '... een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt de afgelopen jaren dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien er meer dan elf woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Plangebied

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van een woonwagenstandplaats aan de rand van de kern Ohé en Laak weliswaar een toevoeging behelst van een wooneenheid maar in analogie met de bovenstaande uitspraak niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken. Omgevingskwaliteit is daarbij het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan vier prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier bovengenoemde NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen:

- 1) De langere periodes van droogte die Nederland de afgelopen jaren meemaakt, maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vastgehouden. De keuzes hiervoor dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging.
- 2) De ambitie voor de langere termijn is het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra wordt naast de



vraag van bedrijven en economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land.

- 3) Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied plaats, klimaatbestendig en natuurinclusief.
- 4) De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van de natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Let wel: het Rijk eigent zich geen centraliserende rol toe. Integendeel, de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen gezamenlijk.

Plangebied

Voor het onderhavige plangebied bevat de NOVI geen relevante uitgangspunten.

Wet milieubeheer: m.e.r.-beoordelingsnotitie

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm) dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b., en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dit artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16, lid 2 tot en met 4 Wm. Op basis van artikel 7.17 Wm dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

Onderhavig plan

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2020:729, d.d. 11 maart 2020, een casus waarbij na sloop van een schoolgebouw twaalf rijwoningen worden gebouwd) valt op te maken dat de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In de voornoemde uitspraak is



aangegeven dat de bouw van 12 woningen na sloop van een schoolgebouw, gelet op de beperkte omvang ervan, niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar is sprake van een geringe toename van de bebouwingsmogelijkheden en weliswaar verandert het gebruik van het perceel door de realisatie van de woningen, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarbij is van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is.

Het voorliggende bouwplan, waarbij sprake is van de realisatie van één woonwagenstandplaats, kan worden vergeleken met de situatie die omschreven is in de bovenvermelde casus. Het onderhavige voorziet weliswaar in een toename van de bebouwingsmogelijkheden en een wijziging van het gebruik, maar betreft een kleinschaliger initiatief ten opzichte van de aangegeven casus. Het plan kan derhalve niet worden gekwalificeerd als een stedelijk ontwikkelingsproject en het opstellen van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie is derhalve niet noodzakelijk.

Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21ste eeuw

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt „Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw“ (WB21)“, is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt. De Rijksoverheid heeft voor het waterbeleid in de 21e eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld:

- anticiperen in plaats van reageren;
- niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van „vasthouden-bergen-afvoeren“ en:
- meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. De watertoets wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. Er wordt gekeken naar veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De watertoets wordt toegepast door in een vroegtijdig stadium de waterbeheerders te betrekken bij plannen die een invloed kunnen hebben op de waterhuishouding.

Plangebied

De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met het aspect water is beschreven in paragraaf 4.2 van deze toelichting.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Op 1 oktober 2021 is de Omgevingsvisie Limburg (POVI) vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030 - 2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschiedt op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.



- meer stad, meer land. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Ingezet wordt op een sociaal-economische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaat de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt.

Plangebied

De onderhavige projectlocatie is gelegen binnen de zone 'Landelijke kern'. In de landelijke kernen van Limburg is het behoud en versterken van de leefbaarheid en vitaliteit belangrijk. Een aantal kernen vervult op sommige terreinen een regionale verzorgende functie met onderwijs, zorg, cultuur, winkels, en werklocaties. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten.

Limburgse steden en dorpen moeten ook in de toekomst een aantrekkelijke en leefbare thuisbasis voor de inwoners zijn. De Limburgse steden en dorpen krijgen de komende decennia te maken met grote gecompliceerde vraagstukken en transitie. Bij veel vraagstukken in het bebouwd gebied geldt dat de overheid, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven samen oplossingen moeten vinden. Een belangrijke rol ligt bij de gemeenten. Een toenemend aantal vraagstukken overstijgt echter het lokale niveau en vraagt om gezamenlijk optrekken van gemeenten in regionaal verband.

Compacte steden blijven het uitgangspunt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Dit om de diversiteit tussen stad en land, tussen dynamisch en rustig tussen wonen, werken en recreëren als kwaliteit van de leefomgeving te kunnen behouden. Daarbij is er aandacht voor compacte binnensteden, het behoud van basisvoorzieningen en leefbaarheid.

Ten aanzien van het thema wonen is aangegeven dat een woningaanbod/planvoorraad gewenst is waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Alle woningbouwontwikkelingen worden beschouwd als een provinciaal belang.

Op onderstaande uitsnede is de ligging van het plangebied in deze zone aangegeven:



Uitsnede POVI

De onderhavige ontwikkeling betreft de realisering van een woonwagenstandplaats aan de rand van de kern Ohé en Laak. Deze ontwikkeling past binnen het doel om de leefbaarheid van de kern te versterken en geschikte woningen voor (onder meer) de doelgroep woonwagenbewoners. Het plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten vanuit de POVI.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Plangebied

Vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 is een gebiedsspecifieke waarde opgenomen die als gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan wordt meegenomen.

Wonen

Bij de vaststelling van het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Het beleid uit paragraaf 2.4.2 geeft voor woningen in Midden-Limburg aan dat er geen nieuwe woningen mogen worden gerealiseerd die niet passen in de regionale woonvisie voor Midden-Limburg. Met de verordening wordt beoogd dat de kwaliteit van de woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De vitaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in Midden-Limburg wordt hiermee versterkt. De Verordening moet voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van nieuwbouwwoningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. In deze beleidsregels is een koppeling gelegd tussen het bouwen van nieuwe woningen en het saneren van de overtollige woningvoorraad.

In de zomer van 2020 is een wijziging van de Omgevingsverordening vastgesteld, waarin is besloten dat bij de toevoeging van nieuwe woningbouwplannen geen directe koppeling meer wordt gelegd met het saneren van overtollige planvoorraad. In de toelichting van een ruimtelijk plan hoeft hierdoor niet langer een verantwoording opgenomen te worden van de bijdrage die het betreffende plan levert aan het terugbrengen van de planvoorraad van onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen. Doel van deze wijziging is om kwalitatief goede plannen voor doelgroepen zoals senioren en starters te bevorderen en te versnellen. Dit sluit aan bij de doelstelling van de Limburgse Agenda Wonen. De huidige woningmarktaanpak is in belangrijke mate gericht op verbetering van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast is er ruimte voor nieuwe toevoegingen aan de voorraad. Het opruimen en aanpassen van plannen die niet langer in de actuele behoefte voorzien blijft onverkort een belangrijke opgave. Voor wat betreft de toevoeging van woningen aan de bestaande planvoorraad in relatie tot de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025 wordt verwezen naar paragraaf 2.3. Het plan voldoet gezien het bovenstaande aan de regels van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Omgevingsverordening 2021

Op 17 december 2021 is de Omgevingsverordening 2021 vastgesteld. Deze treedt pas in werking nadat de Omgevingswet in werking is getreden. 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.

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plan kent de Omgevingsverordening 2021 van provincie Limburg geen specifieke uitgangspunten.

Wijzigingsverordening Omgevingsverordening 2014 provincie Limburg

Op 29 maart 2022 is door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg een wijzigingsverordening vastgesteld waarmee de Omgevingsverordening 2014 van de provincie Limburg op punten wordt aangepast/aangevuld. De aangepaste/aanvullende regels hebben onder



andere betrekking op de thema's wonen en zonne-energie. De aanpassing van de regels ten aanzien van het thema wonen zijn relevant voor het voorliggende bestemmingsplan. In artikel 2.4.2 van de wijzigingsverordening zijn instructieregels opgenomen omtrent het thema wonen. Dit artikel luidt als volgt:

Artikel 2.4.2

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen beschrijft dat:

- a) rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en hoofdstuk 5 (Wonen en leefomgeving) van de provinciale Omgevingsvisie;
- b) sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c) over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d) het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring;
- e) realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid van realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Onderhavig plan

Onderhavig plan voldoet aan alle bovengenoemde criteria. Op welke wijze wordt voldaan aan criteria a) is beschreven onder het kopje 'Provinciale omgevingsvisie Limburg (POVI)' in deze toelichting. Ook wordt voldaan aan criterium b). Op 29 november 2022 is de Woonmonitor 2022 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. In opdracht van de provincie is onderzoek verricht naar de regionale woningbehoefte in de regio's Noord-Limburg, Midden-Limburg en Zuid-Limburg. Aanvullend op het woningmarktonderzoek is in 2018 een provincie brede inventarisatie gedaan naar de behoefte aan woonwagendplaatsen.

Het onderhavige plangebied is gelegen in de regio Midden-Limburg. Uit de Behoeftetepeiling woonwagendplaatsen provincie Limburg is gebleken dat in de regio Midden-Limburg behoefte bestaat aan ruim 100 woonwagendplaatsen. Het onderhavige plan, dat de toevoeging van een woonwagendplaats mogelijk maakt, sluit derhalve aan bij de regionale behoefte aan woonwagendplaatsen.

Aan de criteria c), d) en e) kan eveneens worden voldaan. De gemeente Maasgouw zal ervoor zorgdragen dat het plan wordt opgenomen in regionale Woonmonitor. De realisatie van de woonwagendplaats is beoogd binnen 5 jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan de woonwagendplaats niet is gerealiseerd, behoudt de gemeente Maasgouw zich het recht voor om de onbenutte bouwtitel weg te bestemmen, indien uit een actueel en onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek blijkt dat er geen behoefte meer bestaat aan de te bouwen woningen.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan voldoet aan de Wijzigingsverordening van de provincie Limburg.

Wijzigingsverordening provincie Limburg (16.12.2022)

Op 16 december 2022 is een Wijzigingsverordening vastgesteld met enkele nieuwe onderwerpen. Deze komen achtereenvolgend aan de orde.

Na-ijlende gevolgen steenkolenwinning (art. 2.16.1)

In de Wijzigingsverordening is aangegeven dat in de toelichting bij een ruimtelijk plan dat het bouwen van een nieuw bouwwerk in de gemeenten Brunssum, Beekdaelen, Heerlen, Landgraaf, Voerendaal, Kerkrade, Simpelveld, Beek, Sittard-Geleen en Stein mogelijk maakt, wordt beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de na-ijlende effecten van de voormalige



steenkolwinning. Voor het onderhavige plan in de gemeente Maasgouw is dit artikel niet relevant.

Beschermingsgebied Einstein Telescope (art. 2.18.1)

In de Wijzigingsverordening is aangegeven dat een plan betrekking heeft op een gebied binnen het beschermingsgebied 'Einstein Telescope' geen activiteiten toelaat die zijn genoemd in artikel 2.18.3. Deze activiteiten betreffen het plaatsen of hebben van een windturbine, het uitvoeren van een ontgroning met uitzondering van een ontgroning die op grond van artikel 6.1.1 van de verordening vergunningvrij is of het plegen van een boring of andere ingreep in de bodem dieper dan 100 meter beneden het maaiveld. Van deze activiteiten is in het onderhavige plan geen sprake.

Klimaatadaptatie

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering en 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 op het gebied van wateroverlast, overstrooming en droogte.

In het onderhavige plan wordt een woonwagenstandplaats mogelijk gemaakt op een reeds verhard perceel, waarbij geen verharding wordt toegevoegd. Het onderhavige plan heeft derhalve geen invloed op de waterhuishouding in het plangebied, waardoor maatregelen en voorzieningen op het gebied van klimaatadaptatie niet aan de orde zijn.

3.3 Regionaal beleid

Regiovisie 2008-2028 'Het oog van Midden-Limburg' (Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg)

De gemeenten in Midden-Limburg en de provincie Limburg zijn in 2008 van start gegaan met een regionale gebiedsontwikkeling, met als doel om samen met private partijen de gewenste ontwikkelingen in Midden-Limburg vorm te geven. De uitkomst van deze gebiedsontwikkeling is een regiovisie met een aantal onderliggende programmalijnen. De gebiedsvisie van de Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg richt zich op het creëren van Sterke Steden en Vitaal Platteland. Deze visie op de regio is te vertalen tot drie concrete strategische keuzes:

Benutten en versterken regionale economie:

- ontwikkeling van een uniek toeristisch-recreatief profiel;
- de inrichting van regionale bedrijventerreinen;
- investeren in hoogwaardige landbouw;
- een duurzame wooneconomie in Midden-Limburg.

Versterking van de sociale structuur:

- versterking van de kracht van de 'oude wijken';
- leefbaar houden van het platteland;
- ontwikkelen van een duurzaam, hoogwaardig en fijnmazig zorgnetwerk.

Verbetering van het vestigingsklimaat:

- ontwikkeling van natuur en landschap;
- investeren in een duurzame landbouw;
- ontwikkeling van een fijnmazig toeristisch-recreatief netwerk;
- herstructurering van bedrijventerreinen;
- ruimte voor hoogwaardige zorgvoorzieningen;
- uitzonderlijke woonmilieus.

Deze strategische keuzes hebben geleid tot vier krachtige programmalijnen. Dit zijn: de Maasplassen, de ontwikkelingsas N280 Weert-Roermond, wonen en landbouw, natuur en recreatie.



Plangebied

Voor het voorliggende bestemmingsplan vormt het thema 'wonen' het belangrijkste thema.

Wonen

Het is de ambitie van de samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg om een duurzaam en wervend palet aan woonmilieus tot stand te brengen en in stand te houden. Gestuurd wordt daarbij op een migratiesaldo van tenminste 0. Deze samenwerking leidt tot draagvlak onder de burgers en is nodig om de noodzakelijke investeringen, en het voorkomen van desinvesteringen in voorzieningen en woningen, tot stand te brengen. Dit betekent dat gemeenten de huidige woonkwaliteiten (verder) verbeteren en investeren in aantrekkelijke voorzieningen die toekomstbestendig zijn. Deze voorzieningen zullen nadrukkelijk worden afgestemd op de woningbehoefte. Inzet van de programmalijn Wonen is om in Midden-Limburg op het niveau van de woningmarkt te komen tot een gezamenlijk arrangement van gemeenten, provincie, woningcorporaties, maatschappelijke instellingen en marktpartijen met de hierboven geschetste ambitie als uitgangspunt. De gebiedsontwikkeling kan in dit geheel een impuls en versnelling betekenen door op korte termijn in te zetten op de (verdere) uitwerking en uitvoering van een aantal opgaven en knelpunten, die van belang zijn om de geschetste ambitie te kunnen invullen. Deze opgaven en knelpunten concentreren zich op wonen en voorzieningen, de inzet van maatschappelijk kapitaal en gezonde marktverhoudingen: een regionaal belang. Het regionale woonbeleid is thans verwoord in de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025'.

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

Op 7 juli 2022 is de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025 vastgesteld. In deze structuurvisie ligt de nadruk op het tegemoet komen aan een groeiende woningbehoefte, met kwalitatief het juiste aanbod. Dat betekent dat er ambitie is voor en ruimte wordt gegeven aan nieuwe plannen die passen bij de kwalitatieve vraag, met aandacht voor aanpassing van plannen die niet (meer) passen bij de actuele behoefte. De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021 bevatte al de hoofdlijn om enerzijds de planvoorraad in beperkte mate terug te dringen en anderzijds mee te werken aan plannen kwalitatief behoefte aan bestaat.

Planvoorraad stapsgewijs in overeenstemming met de behoefte

De planvoorraad is idealiter zowel kwalitatief als kwantitatief in overeenstemming met de behoefte en biedt daarnaast voldoende ruimte om flexibel in te spelen op actuele ontwikkelingen. De regio erkent en accepteert dat een deel van de huidige planvoorraad wellicht nooit tot realisatie zal komen, ondanks bestaande titels en/of onderliggende overeenkomsten. Het proces voor het schrappen van dergelijke 'harde' plannen vergt veel tijd, inzet en capaciteit en soms ook financiële middelen. De komende periode heeft bouwen prioriteit boven schrappen.

Woonwagendstandplaatsen

Het Rijk heeft op basis van rapporten van het College van de Rechten van de Mens en de Nationale Ombudsman in 2018 een beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid opgesteld. De kern van dit beleidskader is dat gemeenten de behoefte aan standplaatsen in beeld brengen en het beleid voor woonwagens en standplaatsen vast stellen als onderdeel van het woonbeleid. Het beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven aan het woonwagengedrag van woonwagengedragers. De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen. Een woningzoekende woonwagengedragster die dit wenst, heeft binnen een redelijke termijn kans op een standplaats. Corporaties voorzien in de huisvesting van woonwagengedragers voor zover deze tot de doelgroep behoren.

Conform bovenstaand beleidskader van het Rijk en de afspraak uit de Structuurvisie Wonen 2018 is aanvullend op het woningmarktonderzoek uit 2018 een provincie brede inventarisatie gedaan naar de behoefte aan woonwagendstandplaatsen. Uit het onderzoek blijkt dat in de regio Midden-Limburg tot 2030 een aanvullende behoefte van ruim 100 woonwagendstandplaatsen bestaat. De uitkomsten van de inventarisatie hebben eenzelfde status als de uitkomsten van het



woningmarktonderzoek en geven een indicatie van de behoefte. De opgave voor de eventuele uitbreiding van standplaatsen wordt lokaal gezien in relatie tot de totale opgave in de sociale huursector en de druk op de sociale huursector met de daarbij behorende wachttijden. Gemeenten zijn ieder verantwoordelijk voor de nadere uitwerking van de opgave die uit de inventarisatie is gebleken.

Maasgouw

De structuurvisie bevat per gemeente een specifieke uitwerking van de ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens en een prognose voor de toekomst. Het aantal inwoners in Maasgouw bedraagt op 1-1-2021 10.723, dit is een stijging van 266 vanaf 1-1-2018. De werkelijke groei van het aantal huishoudens overtreft de verwachte groei op basis van eerdere prognoses. Uit de prognose van Etil 2021 blijkt wel dat het bereiken van de top van het aantal huishoudens gehandhaafd blijft op 2026. Tot dat moment vertoont de groei van het aantal huishoudens een licht stijgende lijn, met een toename van 168 ten opzichte van 1-1-2021. Regionaal groeit het aantal huishoudens nog met circa 5.400 tot 2034.

Lokale uitwerking

De woningbouwproductie in Maasgouw is in 2019 en 2020 met respectievelijk 141 en 106 nieuwe woningen hoog uitgevallen. De komende jaren wordt de ingezette koers om te bouwen naar behoefte gecontinueerd o.a. met behulp van de 'Lokale Uitvoeringsstrategie Wonen Maasgouw 2.0' zoals die op 9 februari 2021 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld. In deze lokale uitwerking staan de mogelijkheden beschreven om – onder voorwaarden – extra woningen aan de reeds bestaande plancapaciteit toe te voegen. Zo wordt enkel medewerking verleend aan nieuwe plannen die voorzien in woningen waaraan in kwalitatieve zin op grond van resultaten van het Woningmarktonderzoek Midden-Limburg 2018 een tekort bestaat én in relatie tot de plannen die reeds zijn opgenomen in de huidige plancapaciteit. Op deze wijze is er voldoende aandacht voor instandhouding van toekomstbestendige kernen, de huisvesting van specifieke doelgroepen en de vergroting van het aantal betaalbare woningen.

Deze uitgangspunten zorgen voor de volgende speerpunten van beleid:

1. Regulier woonbeleid: voortzetting van de realisatie van woningbouwplannen zoals die zijn opgenomen in het Lokaal Woningbouwprogramma Maasgouw en passend zijn bij de lokale woningbehoefte zoals die o.a. op basis van de resultaten van het Woningmarktonderzoek Midden-Limburg is vastgesteld.
2. Toevoeging extra woningen: het realiseren van aanvullende woningbouw bovenop de op basis van de huishoudensprognose benodigde aantallen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de huidige situatie op de (landelijke) woningmarkt zoals die zich ook lokaal in Maasgouw manifesteren. Bovendien wordt hiermee ingezet op het stimuleren van transformatiemogelijkheden van diverse functies naar wonen.
3. Woningbouwmogelijkheden in alle kernen: naast de mogelijkheden tot individuele bouw en kleinschalige projecten in alle kernen wordt ook in samenwerking met woningcorporaties het aandeel (sociale) huurwoningen vergroot.
4. Alternatieve woonconcepten: het faciliteren van woonvormen die minder gangbaar op de lokale woningmarkt worden aangeboden. Dit o.a. in samenwerking met burgers, woningcorporaties, zorgaanbieders en marktpartijen.

Onderhavig plan

Met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt de toevoeging van een woonwagendstandplaats mogelijk gemaakt. Uit de cijfers van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025 en de aanvullende behoeftepeiling voor woonwagendstandplaatsen is op te maken dat er duidelijk behoefte bestaat aan woonwagendstandplaatsen. Het plan voldoet aan de kaders van het regionale woonbeleid.



3.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Maasgouw 2030

In de Omgevingsvisie Maasgouw is ten behoeve van het ontwikkelen van praktisch en werkbaar ruimtelijk beleid een onderscheid gemaakt in basisprincipes en een gebiedsindeling. De basisprincipes zijn de aspecten die bij ruimtelijke ontwikkelingen in Maasgouw altijd gerespecteerd dienen te worden. Het betreft dan de omgevingskwaliteit, duurzaamheid, gezondheid en behoud en versterking van de ‘parels van Maasgouw’ (de historische kernen, de natuurgebieden, het Eiland in de Maas en de Linnerweert). De gebiedsindeling maakt een onderscheid in de deelgebieden Kernen, Buitengebied, Maasplassen en de Veranderopgave. De kern Ohé en Laak is gelegen binnen deelgebied ‘Kernen’.

Kernen

Stedelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, bedrijvigheid en voorzieningen, vinden plaats binnen bestaand bebouwd gebied. Uitbreiding van kernen is niet nodig en daardoor niet meer aan de orde. Er is binnen bestaand bebouwd gebied voldoende ruimte voor stedelijke ontwikkelingen, waarbij we wel voldoende ruimte moeten bieden voor groen en water. Voor de centrumgebieden is concentratie van voorzieningen (winkels, sociaal- maatschappelijke voorzieningen, horeca) uitgangspunt. Dit geldt voornamelijk voor centrum gebonden functies zoals supermarkten, dienstverlening, horeca en dergelijke. Een uitzondering op dit concentratiebeginsel kan gemaakt worden voor monumentale panden als hiermee het behoud van het monumentale pand kan worden verzekerd.

Ten aanzien van het aspect ‘Wonen’ is aangegeven dat de woningbouwopgave plaatsvindt binnen bestaand bebouwd gebied en aan dient te sluiten bij de regionale woonvisie en de toekomstverkenning. Hieruit blijkt dat de behoefte aan nieuwe woningen beperkt is, omdat het aantal huishoudens in Maasgouw na 2025 zal afnemen. Wel is er onderscheid te maken in doelgroepen. Door de vergrijzing is er een grotere behoefte aan woningen voor ouderen, die langer thuis blijven wonen. Belangrijke ambitie van de gemeente is dat de woningbouwopgave speelt voor elke kern en dat aangesloten wordt bij de behoeften van alle relevante doelgroepen. De koers wordt verlegd van kwantiteit naar kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Daarvoor wordt de woningbouwopgave geïntegreerd met genoemde basisprincipes; woningbouwontwikkelingen in de toekomst zijn duurzaam (levensloopbestendig), stimuleren een gezonde leefstijl en verbeteren de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Ook wordt gezocht naar koppelkansen, zoals woningbouw in cultureel erfgoed en het transformeren van lelijke plekken naar een kwalitatief goede leefomgeving.

Plangebied

Het onderhavige plan voorziet in het realiseren woonwagendstandplaatsen. Zoals beschreven onder ‘Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025’ bestaat er in de regio een aanvullende behoefte aan woonwagendstandplaatsen. Het voorliggende plan past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Maasgouw.

Plan van aanpak Woonwagen- en standplaatsenbeleid gemeente Maasgouw

Op 5 oktober 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Plan van aanpak Woonwagen- en standplaatsenbeleid gemeente Maasgouw.

De doelstelling van de gemeente Maasgouw ten aanzien van woonwagens en standplaatsen is het uitbreiden van het aantal woonwagendstandplaatsen in de gemeente Maasgouw om gefaseerd te voldoen aan de aanvullende behoefte én te voldoen aan een redelijke wachttijd voor belangstellenden die een woonwagendstandplaats willen hebben. Deze doelstelling zal worden behaald door het doorlopen van activiteiten op een drietal hoofdvlakken:

1. Ontwikkelen van nieuw volkshuisvestelijk beleid voor de doelgroep;
2. Afspraken met woningcorporaties;



3. De kwantitatieve opgave: hoeveel standplaatsen zijn er nu en waar moeten we naartoe?

In 2018 in opdracht van de provincie Limburg in bijna alle Limburgse gemeenten een onderzoek uitgevoerd naar de aanvullende behoefte aan woonwagenstandplaatsen. De gemeente Maasgouw heeft naar aanleiding van dit provinciale onderzoek een verdiepend onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek geeft inzicht waar op lokaal niveau behoefte bestaat aan aanvullende woonwagenstandplaatsen.

In totaal blijkt er uit het gemeentelijk behoefteonderzoek een aanvullende behoefte van 32-33 standplaatsen. Op lokaal niveau blijkt tevens behoefte aan één nieuwe woonwagenstandplaats aan de Priester Kooksweg te Ohé en Laak. Het onderhavige plan geeft invulling aan de conclusies van het gemeentelijk behoefteonderzoek en het Plan van aanpak Woonwagen- en standplaatsenbeleid van de gemeente Maasgouw.



4 Randvoorwaarden

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

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

Plangebied

Ter voorbereiding van het onderhavige plan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn in het navolgende weergegeven.

Milieutechnisch Adviesbureau Heel B.V., Verkennend bodem- en asbestonderzoek Priester Kooksweg (ong.) te Ohé en Laak, projectnummer 140230320/R2, d.d. 26.09.2023 (separate bijlage 1).

Naar aanleiding van het verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd op een locatie gelegen aan de Priester Kooksweg (ong.) te Ohé en Laak wordt het volgende geconcludeerd:

- Aanleiding voor het onderzoek vormen de voorgenomen bestemmingsplanherziening en (graaf)werkzaamheden ter plaatse van de onderzoekslocatie met een oppervlakte van circa 400 m²;
- In de opgeboorde/opgegraven grond zijn plaatselijk bijmengingen aan baksteen, beton, glas en/of stol waargenomen;
- In de opgeboorde/opgegraven grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Verkennend bodemonderzoek

In de verdachte bodemlaag (0,0 – 0,5 m-mv) zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond (MM1 t/m MM3). De licht verhoogde gehalten aan zware metalen zijn mogelijk te relateren aan diffuse bodemverontreiniging. Uit een indicatieve toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit blijkt dat de verdachte bodemlaag (bovengrond) bij hergebruik voldoet aan de klasse wonen of industrie. In de bovengrond voldoen de gehalten aan PFAS bij de toepassing op of in landbodem (met uitzondering van een grondwaterbeschermingsgebied) aan de klasse landbouw/natuur.

In de onverdachte ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond (MM4). De licht verhoogde gehalten aan zware metalen zijn mogelijk te relateren aan diffuse bodemverontreiniging. Uit een indicatieve toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit blijkt dat de ondergrond bij hergebruik altijd toepasbaar is.

In het grondwater is een licht verhoogd gehalte met 1,1,1-trichloorethaan aangetoond (PB bestaand). Aangezien ter plaatse van de onderzoekslocatie geen aanwijsbare bron aanwezig is, is het licht verhoogd gehalte met 1,1,1-trichloorethaan in het grondwater hoogstwaarschijnlijk te relateren aan diffuse bodemverontreiniging.

Asbestonderzoek

In de grove fractie (>20 mm) zijn visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Uit de analyses van het mengmonster (ASB2) blijkt dat in de fijne fractie de restconcentratienorm van 100 mg/kg ds en de norm voor nader onderzoek (50 mg/kg ds) niet wordt overschreden.



Conclusie

De resultaten van het onderhavige onderzoek vormen geen bezwaar ten aanzien van de voorgenomen bestemmingsplanherziening van de onderzoekslocatie.

Indien bij graafwerkzaamheden grond vrijkomt, wordt geadviseerd deze ter plaatse te herverwerken. Voor eventuele afvoer dient, om de mogelijkheden van hergebruik/afvoer definitief vast te stellen, een onderzoek conform de AP04 richtlijnen (BBK) te worden uitgevoerd. In geval van afvoer van grond wordt geadviseerd zo spoedig mogelijk een onderzoek conform de voornoemde richtlijn te laten uitvoeren hetgeen bij aanvang van de grondwerkzaamheden kosten en tijd zal besparen.

Op basis van de bovenstaande onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd er geen ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen. Daarnaast is in het fundatiemateriaal mogelijk een asbestverontreiniging aangetroffen. Bij handelingen in het fundatiemateriaal is men gehouden aan het Besluit bodemkwaliteit en het Besluit asbestwegen. Vanwege de gesloten verharding op de fundatie ter plaatse is contact niet mogelijk en bestaat er geen acuut risico.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisering van het bouwplan.

4.1.2 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Plangebied

Ten behoeve van de beoogde planontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek wordt de ruimtelijke inpasbaarheid van het plan beoordeeld. Hierbij worden met name de gevolgen van de nieuw te realiseren woonwagenstandplaats voor de rechten van de tennisbanen en anderzijds voor het woon- en leefklimaat van de woonwagenstandplaats beschouwd. De resultaten van het onderzoek zijn in het navolgende beschreven.

Kragten, Akoestisch onderzoek industrie, Woonwagenstandplaats Priester Kooksweg te Ohé en Laak, rapportnummer 20230130-MAG112-RAP-IL 1.0, d.d. 20.11.2023 (separate bijlage 2).

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels uit de Handleiding meten en rekenen industrielawaai van 1999. De toetsing van de rekenresultaten heeft plaatsgevonden aan de regels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is aangesloten bij de gebiedsgerichte richtafstanden en -waarden uit de publicatie: "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse gemeenten (VNG).

Het berekend langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedraagt ten hoogste 52,5 dB(A) in zowel de dag- als avondperiode (58 dB(A) etmaalwaarde) bij maximaal planologische invulling. Het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedraagt ten hoogste 45,1 dB(A) in de dag- en 46,8 dB(A) in de avondperiode (52 dB(A) etmaalwaarde) in de representatieve bedrijfssituatie. De richtwaarde uit stap 2 (50 dB(A)) wordt eveneens overschreden. In de representatieve bedrijfssituatie wordt wel de grenswaarde uit stap 3 (55 dB(A)) gerespecteerd.



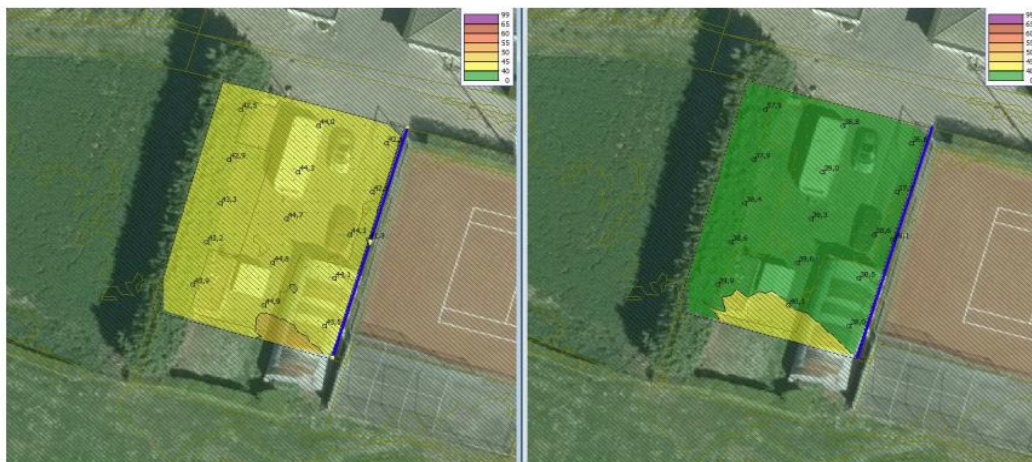


Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (etmaalwaarde) maximaal planologische invulling (links) en representatieve bedrijfssituatie (rechts)

Het berekende maximale geluidniveau (L_{Amax}) bedraagt ten hoogste 75,1 dB(A) in zowel de dag- als avondperiode. De richtwaarde uit stap 2 (70 dB(A) in de dag- en 65 dB(A) in de avondperiode) uit de VNG-publicatie wordt overschreden. Bij de toets aan stap 3 worden enkel pieken ten gevolge van het aan- en afrijden van voertuigen uitgesloten. Dat is hier niet aan de orde. De richtwaarde uit stap 3 wordt eveneens niet gerespecteerd. Een toets aan de normstelling van het Activiteitenbesluit milieubeheer is niet aan de orde omdat maximale geluidniveaus (L_{Amax}) vanwege het verrichten in de open lucht van sportactiviteiten of activiteiten die hiermee in nauw verband staan, zijn uitgesloten van toetsing.

Om het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximale geluidniveau te verlagen dient een scherm te worden gerealiseerd op de oostelijke erfgrans.

Het berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedraagt ten hoogste 40,0 dB(A) in zowel de dag- als avondperiode (45 dB(A) etmaalwaarde) bij maximaal planologische invulling. Het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedraagt ten hoogste 34,3 dB(A) in de dag- en 35,3 dB(A) in de avondperiode (40 dB(A) etmaalwaarde) in de representatieve bedrijfssituatie. Het berekende maximale geluidniveau (L_{Amax}) bedraagt ten hoogste 62,9 dB(A) in zowel de dag- als avondperiode.



Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (etmaalwaarde) maximaal planologische invulling (links) en representatieve bedrijfssituatie (rechts) met scherm 2,5 meter hoog



De richtwaarde uit stap 2 voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximale geluidniveau uit de VNG-publicatie wordt na toepassen van een scherm met hoogte 2,5 meter gerespecteerd in zowel de maximaal planologische invulling als in de representatieve bedrijfssituatie. De standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt eveneens gerespecteerd.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat door het plaatsen van een geluidscherm met een hoogte van 2,5 meter op de oostelijke erfgrans dat het plan ruimtelijk inpasbaar wordt geacht.

4.1.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Wet- en regelgeving

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater geldt de Wet basisnet. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid buisleidingen

Ten aanzien van buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). In dit besluit met bijbehorende regeling worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Externe veiligheid risicovolle bedrijven/inrichtingen

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen is wettelijk vastgelegd in het Revi. In de nabijheid van het onderhavige plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die op het gebied van externe veiligheid een risico vormen. Dit aspect blijft bij het vervolg van deze paragraaf derhalve buiten beschouwing.



Plangebied-persoonsgebonden risico (PR)**Transport gevaarlijke stoffen**

In het plangebied en omgeving zijn geen transportroutes van gevaarlijke stoffen gelegen die invloed kunnen hebben op het plangebied. De meest nabijgelegen transportroutes waarop transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn de Maas (op 1.570 meter) en de A2 (op circa 1.750 meter). Het plangebied is daarmee gelegen buiten het invloedsgebied van het Julianakanaal (1.070 meter).

Buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen met een risico op het gebied van externe veiligheid. De meest nabijgelegen leiding is op ruim 1,7 kilometer van het plangebied gesitueerd. Dit aspect vormt geen belemmering voor het plan.

Risicovolle inrichtingen

Uit de Atlas voor de Leefomgeving (oktober 2023) volgt dat binnen of in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen die van invloed zijn op het plangebied.

Resumerend kan worden aangegeven dat bij het voorliggende plan geen sprake is van risico's op het gebied van externe veiligheid.

4.1.4 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) is titel 2 Luchtkwaliteitseisen opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig gelden de volgende besluiten en regelingen: Besluit gevoelige bestemmingen, Besluit 'Niet in betekenende mate' en Regeling 'Niet in betekenende mate'. Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Huidige jaargemiddelde concentraties: NSL-Monitoringstool

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied (veel) lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 µg/m³). De NO₂-concentratie bedraagt 15-20 µg/m³ in het plangebied en de PM₁₀-concentratie bedraagt tevens 15-20 µg/m³ (cijfers 28 september 2023). Deze concentraties liggen (ver) beneden de grenswaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die ertoe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg- of verzorgingshuizen gerekend. Omdat geen van deze functies wordt gerealiseerd met behulp van dit bestemmingsplan is dit besluit derhalve niet van toepassing.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate



bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Plangebied

In het plangebied wordt een woonwagenstandplaats mogelijk gemaakt. Omdat dit aantal past binnen de bandbreedte van het Besluit NIBM (1.500 resp. 3.000 woningen) kan worden vastgesteld dat dit plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.2 Waterparagraaf

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van waterspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure-afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen (grotere projecten). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

Beleidsregels grote rivieren

De Beleidsregels grote rivieren bieden een kader voor de beslissing omtrent de toelaatbaarheid vanuit rivierkundig opzicht gezien die nodig is voor het verkrijgen van een vergunning op grond van de Waterwet/Waterbesluit. In de Beleidsregels is aangegeven welke uitgangspunten en randvoorwaarden gelden voor gebieden in het waterbergend rivierbed. In het onderhavige plan is een dubbelbestemming opgenomen, waarin beperkingen zijn opgenomen ten aanzien van het bouwen en gebruik in dit gebied.

Voor wat betreft de oppervlaktewaterlichamen zijn conform het Waterbesluit gebieden aangewezen die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken. Uit het kaartmateriaal behorende bij bijlage IV van het Waterbesluit blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van het gebied dat is vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van het waterstaatswerk (conform art. 6.16 Waterbesluit). Derhalve is een aanvraag watervergunning voor het realiseren van de woonwagenstandplaats niet noodzakelijk.

Provinciaal Waterprogramma 2022-2027

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027, dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal Waterprogramma 2016-2021.

Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de provincie Limburg de komende periode met haar partners wil bereiken op het gebied van water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

Plangebied

Voor het onderhavige plangebied kent dit beleid geen specifieke uitgangspunten.



Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

De gemeente Maasgouw valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Op 8 december 2021 heeft het Waterschap Limburg het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Hierin zijn de Limburgse wateropgaven voor de toekomst bepaald. Het Waterschap Limburg is verantwoordelijk voor het beheer van het regionale oppervlaktewater in Limburg. Elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Met het Waterbeheerprogramma geeft het waterschap richting aan het waterbeheer in de periode 2022-2027.

De verplichting om elke zes jaar een nieuw waterbeheerprogramma vast te stellen is vastgelegd in de (nog niet in werking getreden) Omgevingswet. Het Nationale Waterprogramma en het Provinciaal Waterprogramma geeft onder andere kaders voor het strategisch grondwaterbeheer, de regionale normering wateroverlast, de functietoekenning voor de oppervlaktewateren en de waterkwaliteitsdoelen voor de KRW-waterlichamen (Kader Richtlijn Water) en de overige wateren. Het Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027 geeft hier de regionale invulling aan.

Infiltratie-onderzoek

De ontwikkeling vindt plaats op een reeds volledig verhard terrein waarbij er geen toename van het verhard oppervlak plaatsvindt. Het terrein is reeds afgekoppeld en hemelwater wordt afgevoerd op de bodem. Derhalve heeft het planvoornemen geen effect op de waterhuishouding en is het uitvoeren van een watertoets/infiltratieonderzoek niet noodzakelijk.

4.3 Ecologie en stikstof

In de Wet natuurbescherming zijn de soortenbescherming (ten aanzien van flora en fauna) en gebiedsbescherming (ten aanzien van Natura2000-gebieden) geregeld. De bepalingen uit deze wet dienen te worden nageleefd bij nieuwe planologische activiteiten.

Plangebied

Soortenbescherming

Om te kunnen bepalen of er in een bepaald plangebied (habitats van) beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn wordt, in de meeste gevallen voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Mocht uit deze quickscan blijken dat er geen (habitats van) beschermde flora- en fauna aanwezig zijn dan is daarmee aan de onderzoeksplicht voldaan. Is er naar aanleiding van deze quickscan wel sprake van aanwezigheid of vermoeden van voorkomen van (habitats van) beschermde plant- en diersoorten dan dient in veel gevallen een vervolgonderzoek hierover meer duidelijkheid te verschaffen.

Artikel 1.11 Wnb voorziet in een algemene zorgverplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

In de voorbereiding op het beoogde planvoornemen is een ecologische quickscan uitgevoerd door Ecolybrum. De resultaten van de ecologische quickscan zijn in het navolgende weergegeven.

Ecolybrum, Rapportage Quickscanonderzoek Ecologische Waarden Priester Kooksweg te Ohé en Laak, kenmerk 23-1471, d.d. 09.11.2023 (separate bijlage 3).

Conclusies

- Beide terreinen en de aanwezige bebouwing vormen in geen enkel opzicht geschikt broedbiotoop voor vogels met jaarrond beschermde nesten. Effecten en daarmee



knelpunten in het kader van de Wet natuurbescherming treden daarmee niet op. Nader onderzoek is niet aan de orde;

- De beoogde herinrichting leiden niet tot een vernietiging en/of aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen en/of foerageergebieden en primaire vliegroutes van vleermuizen. Vervolgonderzoek is daarmee niet noodzakelijk.
- Op de locatie is geen sprake van optimaal ontwikkeld habitat voor dagvlinders, libellen, amfibieën, vissen, reptielen, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden. Effecten hierop treden dan ook niet op.
- In het kader van de Wet natuurbescherming kan gesteld worden dat er geen knelpunten optreden ten aanzien van beschermde en/of bijzondere soorten. Nader soortgericht onderzoek is daarmee dan ook niet noodzakelijk. Vervolmaatregelen, zoals het aanvragen van een ontheffing of het opstellen van een verplantingsplan is eveneens niet aan de orde.
- In het kader van de Wet natuurbescherming kan geconcludeerd worden dat de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden, zoals beoogd.

Derhalve vormt het aspect ecologie geen belemmering voor het onderhavige plan.

Gebiedsbescherming

Voor de Natura2000-gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

Stikstofdepositie

De stikstofdepositie die ontstaat als gevolg van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen kan een probleem vormen voor zowel de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de stikstofgevoelige habitattypen en soorten in veel Natura2000-gebieden als voor het mogelijk maken van economische ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken op deze gebieden. Nederland telt 162 Natura2000-gebieden. 118 van deze Natura2000-gebieden kennen een te hoge achtergronddepositie. Deze te hoge achtergronddepositie zorgt voor een stikstofdeken, die tot gevolg heeft dat in veel Natura2000-gebieden de zogenoemde kritische depositiewaarden voor de aangewezen habitattypen ruim worden overschreden. Een overschrijding van de kritische depositiewaarde brengt het risico met zich mee dat de kwaliteit van habitattypen worden aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van stikstofdepositie. Deze negatieve effecten worden veroorzaakt door de uitstoot van stikstof en ammoniak. Deze stoffen komen vrij bij alle verbrandingsprocessen en door ammoniakemissies in de landbouw. De voornaamste bronnen zijn verkeer, industrie en landbouw.

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is een AERIUS-stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De resultaten van deze berekening zijn onderstaand beschreven.

V.P.A., AERIUS-berekening Toevoegen van een woonwagenstandplaats Priester Kooksweg te Ohé en Laak, rapportnummer 2023.53-AERIUS, d.d. 25.09.2023 (separate bijlage 4).

Conclusies

Uit de rekenresultaten van AERIUS-Calculator blijkt dat ten gevolge van de beoogde planontwikkeling de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden in ieder geval niet hoger dan 0,00 mol/ha/jaar is. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op de beschermde natuurgebieden als gevolg van de stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen.



4.4 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is thans de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moet houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische en cultuurhistorische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid.

Archeologie

Zoals in paragraaf 1.4 reeds is aangegeven geeft het vigerend bestemmingsplan 'Ohé en Laak' en het ontwerpbestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Archeologie Maasgouw' geen archeologische verwachtingswaarde aan voor het plangebied. Archeologisch onderzoek is derhalve niet aan de orde en het aspect archeologie levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Cultuurhistorie

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Maasgouw blijkt dat er geen monumenten of overige cultuurhistorisch waardevolle elementen zijn aangeduid binnen het plangebied en de directe omgeving. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.5 Milieuzonering

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) dient het bevoegd gezag bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Dit heeft met name te maken met de uitstraling van eventuele omliggende bedrijfsactiviteiten op de toekomstige woonwagenstandplaats dan wel de omgekeerde werking, waarbij de toekomstige woonwagenstandplaats een belemmering kan vormen bij de uitvoering van de bestaande bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Volgens de VNG-brochure gelden richtafstanden voor functies tot gevoelige functies zoals wonen. De maatgevende hindertypen zijn geur, stof, geluid en gevaar. Volgens de VNG-brochure mag, bij ligging in een gebied waar meerdere bestemmingen zijn toegekend en nabijgelegen relevante geluidbronnen, worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Daarbij kan de richtafstand met een stap omlaag worden gebracht.

Ten oosten en ten zuiden van het plangebied zijn de sportvelden van de lokale tennis- en voetbalvereniging gelegen. Voor een veldsportcomplex (met verlichting) zijn specifieke richtafstanden opgenomen in de VNG-brochure. Deze zijn weergegeven onder de SBI-code 931 'Veldsportcomplex (met verlichting)'. In navolgende tabel zijn de richtafstanden voor deze functie weergegeven (op basis van de gebiedsclassificatie 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'):

Activiteit	Geluid	Gevaar	Stof	Geur
Veldsportcomplex (met verlichting) → Rustige woonwijk	50	0	0	0
Veldsportcomplex (met verlichting) → Gemengd gebied	30	0	0	0

Plangebied

Gezien de ligging van het plangebied in de omgeving van sportvelden en woonfuncties kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een 'gemengd gebied'. Derhalve kunnen de richtafstanden een stap omlaag worden gebracht. In het onderhavige geval wordt enkel de richtafstand voor het aspect 'geluid' teruggebracht tot 30 meter. De richtafstanden voor de aspecten gevaar, geur en stof bedragen 0 meter. Logischerwijs wordt aan deze richtafstanden voldaan. Het aspect 'geluid' is reeds beschouwd in subparagraaf 4.1.2. Op basis van voorgaande overwegingen kan worden



geconcludeerd dat ter plaatse van de nieuw te realiseren woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat en nabijgelegen bedrijven niet worden belemmerd door het planvoornemen.



5 Planopzet

5.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Ook is bij de gebruikte terminologie in dit bestemmingsplan aangesloten op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het bestemmingsplan 'Woonwagenstandplaats Priester Kooksweg Ohé en Laak' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs aangegeven.

5.2 Indeling van de regels

5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn bij de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is conform de SVBP2012 een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 en 4)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde (dubbel)bestemmingen en functies. Per artikel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering en positionering, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend. Hierover meer in paragraaf 5.3.

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 5 t/m 11)

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels (deels ingegeven door de verplichting vanuit paragraaf 3.2 van het Bro deze bepalingen op te nemen in ieder bestemmingsplan):

- een anti-dubbeltelregel (art. 5);
- algemene bouwregels (art. 6): in dit artikel zijn bepalingen opgenomen over parkeernormen, bestaande afwijkende afstanden en maten en over ondergronds bouwen;
- algemene gebruiksregels (art. 7): hierin worden onder meer de vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene afwijkingsregels (art. 8): hierin wordt bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het plan middels een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 sub c. en artikel 2.12 sub 1. onder 1^e van de Wabo (de zogenaamde binnenplanse afwijking); het betreft hier onder andere afwijkingen voor maten, afmetingen en percentages tot 10% en het mogelijk maken van een grotere bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- algemene wijzigingsregels (art. 9): hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen van bestemmingsgrenzen. Specifieke wijzigingsbevoegdheden die van toepassing zijn op bepaalde bestemmingen worden waar nodig de bestemmingsregels opgenomen;



- algemene procedureregels (art. 10): hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van omgevingsvergunningen, nadere eisen en wijzigingsbevoegdheden;
- overige regels (art. 11): hierin is een regeling omtrent parkeren en laden en lossen opgenomen.

5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 12 en 13)

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Artikelsgewijze beschrijving bestemmingsregels

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de regels opgenomen bestemmingsregels (artikelen 3 en 4) kort toegelicht.

Artikel 3: Enkelbestemming Wonen

Het volledige plangebied wordt middels de vaststelling van het bestemmingsplan bestemd tot "Wonen" met functieaanduiding 'woonwagenstandplaats'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in woonwagens, met de daarbij behorende tuinen en erven, parkeervoorzieningen, (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen van algemeen nut, groenvoorzieningen, voet- en fietspaden en speelvoorzieningen. Voor het plangebied is een aanduiding 'woonwagenstandplaats' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mag één woonwagen worden geplaatst.

Er zijn afwijkingsmogelijkheden van de gebruiksregels opgenomen voor aan huis gebonden beroepen, consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten en mantelzorg.

De sportvelden aan de oostzijde van het plangebied veroorzaken een bepaalde geluiduitstraling voor de woonwagenstandplaats binnen het plangebied. Om deze geluiduitstraling te voorkomen dient aan de oostzijde van het plangebied een geluidwerende voorziening te worden opgericht in de vorm van een geluidscherm met een hoogte van 2,5 meter. De locatie van het geluidscherm is vastgelegd op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

Artikel 4: Dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed'

Het plangebied kent tevens de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed'. De voor 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een waterbergende functie.



6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieplan

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de ruimtelijke ontwikkelingen die worden beschouwd als 'bouwplan' in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). Onderhavig bestemmingsplan omvat een ruimtelijke ontwikkeling ('het bouwen van één of meer woningen') welke op basis van artikel 6.2.1 vergezeld dienen te gaan van een exploitatieplan dan wel waarvan het kostenverhaal anderszins dient te worden geregeld.

Het onderhavige plan betreft een initiatief van gemeente Maasgouw. Derhalve is kostenverhaal niet aan de orde en is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Woonwagenstandplaats Priester Kooksweg Ohé en Laak' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 15 december 2023 gedurende zes weken voor eenieder zowel digitaal (via www.gemeentemaasgouw.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl) als fysiek (in het gemeentehuis te Maasbracht) ter inzage gelegen. Hierbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Een en ander is conform het daartoe in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht bepaalde openbaar bekend gemaakt middels publicatie op 14 december 2023. Gedurende voornoemde periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststellingsprocedure

Het bestemmingsplan 'Woonwagenstandplaats Priester Kooksweg Ohé en Laak' is in de raadsvergadering van 16 april 2024 vastgesteld door de gemeenteraad van Maasgouw.



7 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd.

