

Ruimtelijke onderbouwing “Uitbreiding Jachthaven Boschmolen- plas, Heel”

Gemeente Maasgouw



Ruimtelijke onderbouwing “Uitbreiding Jachthaven Boschmolen- plas, Heel”

Gemeente Maasgouw

Rapportnummer BRO: 211x09020.091478_2

Datum: 8 februari 2017

Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. R. Hanegraaf

Projectteam BRO: Dhr. P. Maessen, dhr. M.S. Zonnenberg en mevr. M. Heffels

Concept: 8 februari 2017

Definitief:

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 14

Beknopte inhoud: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van uitbreiding van de aanlegsteigers in de jachthaven aan de Bosmolenvweg te Heel, gemeente Maasgouw.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL	5
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.2 Besluitprofiel	5
2.3 Ruimtelijke en functionele effecten	6
3. BELEIDSKADER	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Regionaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	11
4. ONDERZOEK	14
4.1 Economische uitvoerbaarheid	14
4.2 Milieu-aspecten	14
4.2.1 Bodem	14
4.2.2 Geluidhinder	14
4.2.3 Luchtkwaliteit	15
4.2.4 Externe veiligheid	16
4.2.5 Milieuzonering	17
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	18
4.4 Leidingen en infrastructuur	18
4.5 Natuur en landschap	19
4.6 Flora en fauna	19
4.7 Verkeer en parkeren	19
4.7.1 Verkeer	19
4.7.2 Parkeren	19
4.8 Waterhuishouding	20
5. AFWEGING BELANGEN	21
6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN	22

BIJLAGEN

Bijlage 1: Inrichtingsschets

1. INLEIDING

Het voornemen bestaat om de jachthaven aan de Bosmolenweg 16 in Heel uit te breiden. De wens bestaat om het aantal aanlegsteigers te vermeerderen met 100 stuks.



Topografische weergave besluitgebied (rood omcirkeld) en omgeving (Bron: www.topotijdreis.nl)

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan “Heel - Panheel”, dat op 19 maart 2015 door de gemeenteraad van Maasgouw is vastgesteld. De bestaande jachthaven is binnen het vigerend plan bestemd tot “Water – Riviergebonden” met de functieaanduiding “ligplaats” ten behoeve van een passantenhaven. De uitbreiding van de jachthaven is gepland binnen de bestemming “Water – Riviergebonden”. Ter plaatse van de gewenste uitbreiding ontbreekt de functieaanduiding “ligplaats”. Het geldende bestemmingsplan staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet toe.

De gemeente Maasgouw heeft aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan het initiatief door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Een voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen is dat middels een ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief van een goede ruimtelijke ordening getuigt. In dat kader is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Leeswijzer

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden het gebiedsprofiel en het besluitprofiel beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het rijks- provinciaal en gemeentelijk beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige onder-

zoeksaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 beschrijft de belangenafweging en in hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de te voeren procedure.

2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het besluitgebied waarop de omgevingsvergunning en de voorliggende ruimtelijke onderbouwing van toepassing zijn, ligt aan de Bosmolenweg te Heel, gemeente Maasgouw, en maakt deel uit van de Boschmolenplas. De jachthaven is in 2006 aangelegd en beschikt over circa 100 ligplaatsen voor boten tot 20 meter. Daarnaast zijn er enkele ligplaatsen voor langere boten.



Luchtfoto besluitgebied en directe omgeving, met het besluitgebied globaal aangeduid (rode cirkel)

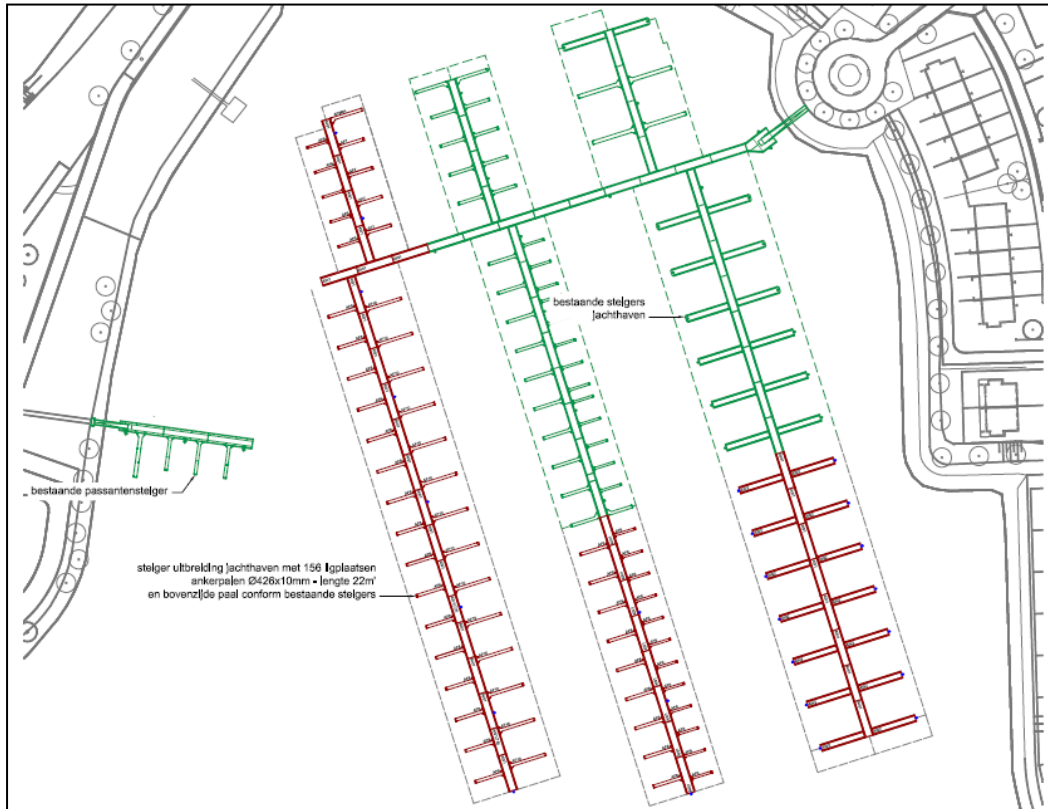
De jachthaven is gelegen ten westen van de kern Heel. Aan de noordzijde is de Boschmolenplas en het gelijknamige bungalowpark gelegen. Aan de zuidwestzijde ligt de kern Panheel. Vanuit de jachthaven is de Maas en het Kanaal Wessem-Nederweert te bereiken via de zuidelijk gelegen Tesken.

2.2 Besluitprofiel

In het voorliggende geval bestaat de wens om de Jachthaven Boschmolenplas op het adres Bosmolenweg 16 te Heel uit te breiden. De bedoeling is om middels uitbreiding van de bestaande aanlegsteigers 156 extra ligplaatsen voor plezierboten te creëren. De situering van de aanlegsteigers zal in het verlengde van de reeds bestaande steigers plaatsvinden. Op onderstaande afbeelding¹ is te zien

¹ De inrichtingsschets is als bijlage 1 toegevoegd.

hoe de initiatiefnemer de uitbreiding wil vormgeven. De ontwikkeling zal bestaan uit drijvende steigers die worden bevestigd met ankerpalen. Dit zal op dezelfde wijze gebeuren als bij de bestaande steigers in de jachthaven.



Inrichtingsschets met bestaande steigers (groen) en nieuwe uitbreiding (rood)

2.3 Ruimtelijke en functionele effecten

Ruimtelijk en functioneel gezien past de uitbreiding van de jachthaven goed in de omgeving aangezien er in de omgeving voldoende ruimte is voor recreatie op het water en verblijfsrecreatie. De omliggende functies ondervinden geen hinder van de voorgenomen ontwikkeling. Het plan heeft, zowel op korte als op (middel)lange termijn, dan ook geen negatieve ruimtelijke en functionele effecten tot gevolg voor de omgeving.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Rijksoverheid de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit op nationaal niveau. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om deze door te vertalen en zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid zet het Rijk zich in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor onderhavig besluitgebied zijn als volgt:

- verbetering van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Afweging

Voor het besluitgebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Voor het overige is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte direct in het geding zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de genoemde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. Het doel van deze ladder is enerzijds een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en anderzijds de gemeenten en de provincies te ondersteunen in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat

overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren, met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Vraaggerichte programmering en realisering van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Doordat de ruimte zorgvuldig wordt benut kan overprogrammering worden voorkomen.

Het is hierbij belangrijk dat er sprake dient te zijn van een regionale behoefte, die bij voorkeur binnen het bestaande stedelijk gebied van de regio kan worden voorzien. Dit door bijvoorbeeld benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Afweging

In het voorliggende geval is sprake van een uitbreiding van een reeds bestaande jachthaven. Dit betreft geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

Op de voorgenomen ontwikkeling is het onderwerp 'Grote Rivieren' van toepassing. Op basis van de 'Beleidsregels grote rivieren' liggen de gronden binnen het zogenoemde bergend regime. De waterbergende functie dient te blijven gegarandeerd. Toevoeging van bebouwing is, ter beoordeling aan Rijkswaterstaat, enkel mogelijk als wordt voldaan aan de volgende criteria:

- er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- er is geen sprake van een feitelijke belemmering van vergroting van de afvoercapaciteit;
- er is geen sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
- de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen worden duurzaam gecompenseerd, waarbij de financiering van de tijdige realisering van de maatregelen verzekerd zijn.

In het voorliggende geval wordt aan de genoemde voorwaarden voldaan. Desalniettemin dient bij Rijkswaterstaat een Waterwetvergunning aangevraagd te worden.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is het "Provinciaal Omgevingsplan 2014" (POL2014) vastgesteld als opvolger van het POL2006. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Volgens de kaart "Zonering Limburg" ligt het besluitgebied in de zone "Bronsgroene natuurzone". Deze zone bestaat uit landschappelijk aantrekkelijke gebieden met een veelheid aan functies. De accenten liggen onder andere op de kwaliteit en functioneren van het regionaal watersysteem en het recreatief medegebruik.



Uitsnede kaart "Zonering Limburg" met aanduiding besluitgebied (rood omcirkeld)

Daarnaast is het besluitgebied gelegen in de Maasvallei, in een grondwaterbeschermingsgebied en in de boringsvrije zone Roerdalslenk III.

Afweging

De uitbreiding van de jachthaven in het besluitgebied past binnen het POL2014, aangezien daarmee een vergroting van het recreatief medegebruik ontstaat, één van de accenten van de bronsgroene zones. Daarnaast blijft het overige deel van het besluitgebied behouden en verandert er verder niets

aan de opzet of het gebruik van het gebied. Het voorgaande betekent dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het POL2014.

Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de “Omgevingsverordening Limburg 2014” en op 30 december 2016 een geconsolideerde versie hiervan vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het besluitgebied ligt binnen een grondwaterbeschermingsgebied en de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Voor het overige is het besluitgebied niet gelegen binnen aandachts- of beschermingsgebieden ten behoeve van natuur en landschap.

Afweging

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het besluitgebied is gelegen in de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Het is in het gebied Roerdalslenk verboden een boorput of een bodemenergiesysteem 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. Aangezien geen grondboringen van een dergelijke diepte voorzien zijn, vormt de ligging in de Roerdalslenk geen belemmering.

Tevens valt het besluitgebied binnen een grondwaterbeschermingsgebied, waar het verboden is om een ondergrondse tank voor de opslag van ontvlambare of brandbare vloeistoffen te plaatsen of te vervangen. Daarnaast is het verboden om over het algemeen in grondwaterbeschermingsgebieden grond of baggerspecie toe te passen. De voorgenomen ontwikkeling omvat geen dergelijke activiteiten en zal dus geen negatieve invloed uitoefenen op het grondwaterbeschermingsgebied.

Gezien het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie).

3.3 Regionaal beleid

Masterplan Maasplassen

In 2011 hebben de zeven Midden-Limburgse gemeenten (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) en de Provincie Limburg in het kader van de gebiedsontwikkeling Midden-Limburg (GOML), na verschillende regiovisies en vlekkenplannen, het masterplan Maasplassen opgesteld. Het masterplan Maasplassen schetst het gewenste toekomstbeeld voor het Maasplassengebied van Echt-Susteren tot en met Beesel inclusief de Belgische gemeenten Kinrooi en Maaseik. De rivierkundige en landschappelijke thema's zijn daarbij de leidende ontwerpprincipes geweest en vormen het kader waarbinnen overige functies (recreatie en toerisme en watergerelateerde woon- en werkfuncties) tot ontwikkeling kunnen komen.

Afweging

In het masterplan “Maasplassen” wordt aangegeven dat binnen het deelgebied Panheel/Heel sprake is van een bijzonder woonmilieu van kwalitatief rustig wonen, in een natuurlijke omgeving van bossen en water. Dagrecreatieve of stedelijke voorzieningen zijn nauwelijks in dit gebied aanwezig, maar liggen wel binnen handbereik. Vanuit toeristisch-recreatief oogpunt wordt het betreffende gebied vooral gekenmerkt door twee recreatieparken met verblijfsrecreatieve voorzieningen: Boschmolenplas en Heelderpeel. Hierdoor is het aanbod van recreatiewoningen in het gebied groot, maar in disbalans met het aanbod van dagrecreatieve voorzieningen. In het verlengde daarvan past terughoudendheid ten aanzien van nieuwe initiatieven die nog meer recreatiewoningen aan het gebied willen toevoegen, buiten de contouren van de huidige recreatieparken. In of in de nabijheid van de grote verblijfsrecreatieve parken zal moeten worden ingezet op het vergroten van het aanbod van dagrecreatieve voorzieningen.

Aangezien in dit geval sprake is van een vergroting van een dagrecreatieve voorziening, past het initiatief binnen de bovengenoemde beleidsuitgangspunten.

Nautisch Programma van Eisen Maasplassen Limburg

Het Nautisch Programma van Eisen (NPvE), opgesteld in 2013, vormt een nadere uitwerking van het Masterplan Maas en meer op het vlak van waterrecreatie. In het NPvE wordt op basis van analyse van markt en aanbod een visie gemaakt op de toekomst van de watersport in het gebied. Op basis daarvan worden in het NPvE keuzes gemaakt voor een concreet uitvoeringsprogramma met breed draagvlak.

Afweging

De voorgenomen ontwikkeling sluit naadloos aan op de ontwikkelingen binnen het Nautisch Programma van Eisen Maasplassen. Vooral de ontwikkeling van 15 ligplaatsen voor het restaurant (horecahaven) is een welkome afwisseling in het type havens binnen de gemeente Maasgouw. De specifieke steiger voor charterboten biedt de huurders van een vakantiejacht meer mogelijkheden om hun verblijf door te brengen in de gemeente Maasgouw en om hier ook hun bestedingen te doen.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Maasgouw 2030

Op 5 juli 2012 heeft de gemeenteraad van Maasgouw de “Structuurvisie Maasgouw 2030” vastgesteld. De structuurvisie is in essentie een ruimtelijk plan, maar geeft ook de samenhang met economisch, ecologisch of sociaal-maatschappelijk beleid aan. De structuurvisie schetst het beeld van hoe Maasgouw er op lange termijn, in 2030, uitziet.

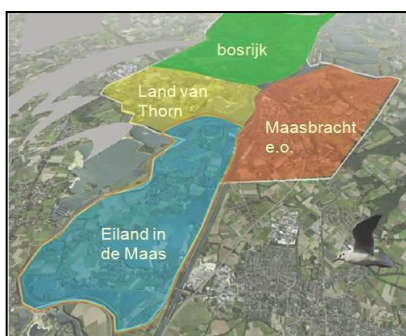
De Structuurvisie Maasgouw 2030 bestaat uit 4 delen, te weten:

1. Hoofdpijnen van beleid per thema
2. Uitwerking beleid per gebied
3. Uitvoering

4. Bijlagen

De structuurvisie speelt in op visies van rijk, provincie, regio en waterschap rond de volgende beleidsthema's:

- “Ruimte voor de rivier”;
- “Groene hoofdstructuur”;
- “Behoud cultuurhistorisch erfgoed”;
- “Duurzaam watergebruik”;
- “Verkeer en vervoer”;
- “Toerisme en recreatie”;
- “Bevolkingsontwikkeling”;
- “Duurzaamheid”.



Deelgebieden Maasgouw (Bron: Structuurvisie Maasgouw 2030)

De gemeente Maasgouw kan volgens de structuurvisie worden verdeeld in vier deelgebieden die elk hun eigen kwaliteiten hebben, te weten: bosrijk, Land van Thorn, Maasbracht e.o. en Eiland in de Maas. De jachthaven van de Boschmolenplas is gelegen in het deelgebied “bosrijk”, waarvoor onder andere als doel is gesteld dat natuurgebieden moeten blijven behouden en dat “Ruimte voor de rivier” moet worden verwezenlijkt. Daarnaast heeft de gemeente zich de afronding en optimalisering van bestaande dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen ten doel gesteld.

Afweging

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de doelstellingen die de gemeente Maasgouw zichzelf voor de periode tot 2030 heeft gesteld. Met de ontwikkeling wordt namelijk geen negatieve invloed uitgeoefend op natuurgebieden en blijft de ruimte voor de rivier gelijk. Daarnaast leidt het initiatief tot een optimalisering van de bestaande dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen. Door de aanleg van de extra steigers wordt meer ruimte gecreëerd voor verblijfsrecreatie: meer plezierboten kunnen worden aangelegd en er kunnen dus meer mensen gebruik maken van de recreatieparken en de andere recreatieve voorzieningen die de gemeente Maasgouw te bieden heeft.

Vigerend bestemmingsplan “Heel - Panheel”

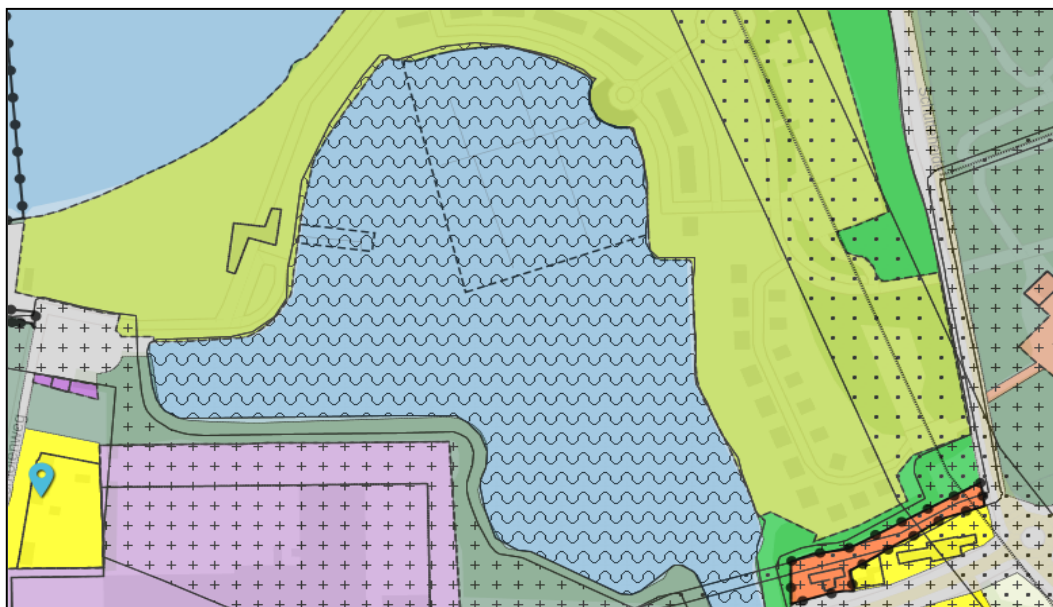
Het besluitgebied is gelegen in het bestemmingsplan “Heel - Panheel”, dat op 19 maart 2015 door de gemeenteraad van Maasgouw is vastgesteld. De bestaande jachthaven is binnen het vigerend plan bestemd tot “Water – Riviergebonden” met de functieaanduiding “ligplaats” ten behoeve van een pasantenhaven. Daarnaast is de gebiedsaanduiding “milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied (freatisch)” op de locatie gelegen. De voor “Water – Riviergebonden” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de scheepvaart;
- b. de beheersing van de waterstand en de waterbeheersing;
- c. het behoud en herstel van natuurwaarden;

- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. ter plaatse van de aanduiding “ligplaats”, een passantenhaven;
- f. ter plaatse van de aanduiding “aanlegsteiger”, een aanlegsteiger;
- g. groenvoorzieningen;
- h. infiltratievoorzieningen;
- i. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

De uitbreiding van de jachthaven is gepland binnen de bestemming “Water – Riviergebonden”, buiten de gebieden met de aanduiding “aanlegsteiger” of “ligplaats”. Het geldend bestemmingsplan staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet toe.

Op het besluitgebied is tevens de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterbergend rivierbed” van toepassing. De voor “Waterstaat – Waterbergend rivierbed” aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een waterbergende functie. Op deze gronden mag niet worden gebouwd. Echter, als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van het waterbergend rivierbed kan, mits gehoord door de Rijkswaterstaat, met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bouwverbod (zie ook de in paragraaf 3.1 genoemde Beleidslijn grote rivieren).



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Heel - Panheel"

4. ONDERZOEK

In dit hoofdstuk worden de noodzakelijke onderzoeksaspecten behandeld welke in het kader van de realisatie van de nieuwe (milieugevoelige) bestemming nader onderzocht dienen te worden.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is 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.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Er is in dit geval geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet. Er geldt dan ook geen verplichting tot kostenverhaal.

De gemeente sluit een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer. Hiermee wordt vastgelegd dat eventuele tegemoetkomingen in planschade aan derden, toegebracht door een planologische wijziging, door de gemeente verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer van het plan.

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 Bodem

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling aan de Boschmolenplas te Heel is geen sprake van een wijziging naar een milieugevoeligere bestemming. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.2.2 Geluidhinder

De beoogde nieuwe activiteit is geen geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Het is daarom niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeers-, railverkeers-, of industrielawaai vanuit de omgeving uit te voeren.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

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 toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteits-eisen 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. 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.

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

Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit is bijvoorbeeld het geval indien een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde.

Volgens de berekeningen van CROW wordt een toename van de verkeersgeneratie verwacht van 27 verkeersbewegingen. Daarnaast is er plaats voor 100 voertuigen die iedere dag gemiddeld 2 verkeersbewegingen kunnen veroorzaken, hetgeen leidt tot een totaal aantal voertuigbewegingen van 200. Hierbij dient de worden aangetekend dat in de praktijk het aantal voertuigbewegingen lager zal zijn aangezien de aanlegsteigers niet het gehele jaar volledig bezet zullen zijn en boten ook niet iedere dag zullen verplaatsen.

De theoretische (woest-case) toename van 227 verkeersbewegingen leidt tot een toename van de hoeveelheid stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Middels de NIBM-tool kan worden berekend of deze toename al dan niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Onderstaand is deze berekening weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2017
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	227
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,20
PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Zoals de worst-case berekening laat zien, is de toename van het aantal verkeersbewegingen "niet in betekende mate" van invloed op de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Achtergrondwaarden

Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM-) is de concentratie PM_{2,5} in 2015 ter plaatse gelegen tussen de 10 en 12 µg/m³, de concentratie PM₁₀ in 2015 gelegen tussen de 18 en 20 µg/m³ en de concentratie NO₂ in 2015 ter plaatse gelegen tussen de 15 en 20 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende.

Conclusie

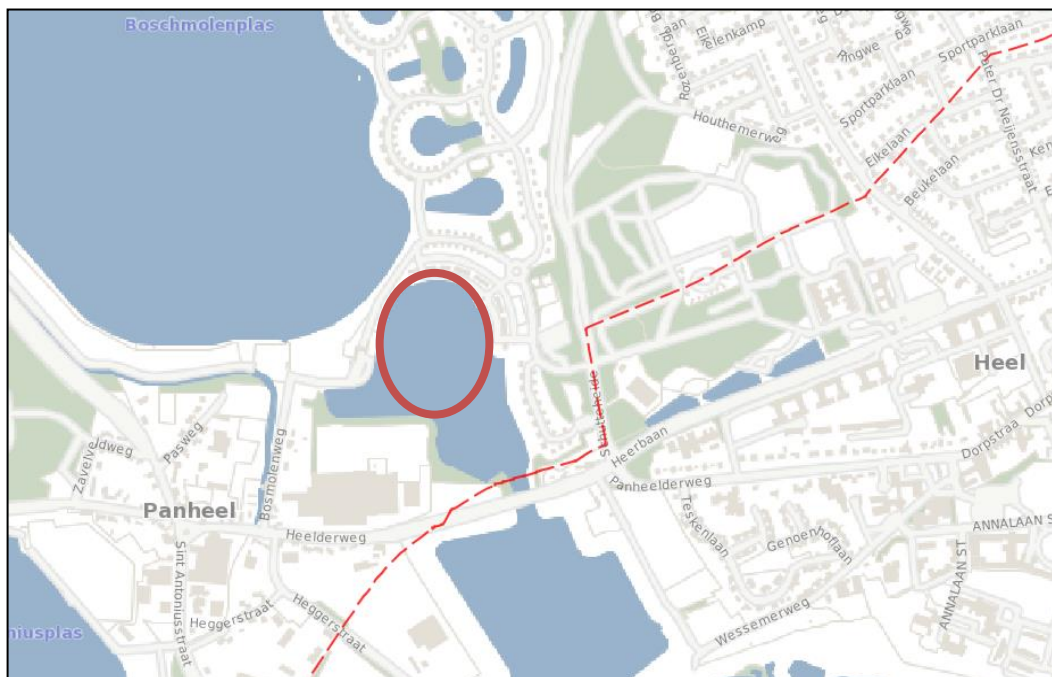
Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen functieverruiming niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.2.4 Externe veiligheid

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 besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risi-

co's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Met de voorgenomen ontwikkeling worden kwetsbare objecten (in vergelijking met woonschip of recreatieterrein) gerealiseerd. Dit betekent dat moet worden getoetst of er in de nabije omgeving sprake is van risicofactoren in het kader van externe veiligheid.



Uitsnede risicokaart met aanduiding besluitgebied (Bron: Interprovinciaal Overleg)

De risicokaart toont aan dat een hoge druk aardgasleiding op ruim 200 meter afstand van de geplande aanlegsteigers is gelegen. Het invloedsgebied van 200 meter reikt niet tot aan het besluitgebied. Een verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk.

Verder zijn er in de omgeving geen risicobronnen gelegen die van invloed zijn op het besluitgebied. Met de ontwikkeling zelf wordt daarnaast ook geen risicobron toegevoegd of uitgebreid. Nader onderzoek naar de externe veiligheid is dan ook niet noodzakelijk.

4.2.5 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun

activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De jachthaven vormt volgens de (indicatieve) brochure “Bedrijven en Milieuzonering”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 2009, geen milieugevoelige functie. Hoewel de jachthaven wel een milieubelastende functie is (categorie 3.1 waarbij geluid de bepalende factor is) zijn er binnen de richtafstand van 50 meter geen geluidgevoelige functies gelegen.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal een toename van verkeer, dat naar de inrichting rijdt en er vandaan komt, ontstaan (zie paragraaf 4.2.3 en paragraaf 4.7). De dichtstbij gelegen woning ligt op circa 180 meter afstand aan de Heelderweg, ter hoogte van de rotonde. Het komende en gaande verkeer van de jachthaven is hier niet meer te herkennen als dergelijk bestemmingsverkeer. Ook ter hoogte van het woonwagenveld ten noorden van de inrit (op circa 370 meter afstand) is het verkeer niet meer te herkennen als komende of gaande naar de jachthaven. De 27 extra verkeersbewegingen zullen daarnaast verspreid over de dag plaatsvinden. Op basis van voorgaande mag ervan worden uitgegaan dat het woon- en leefklimaat binnen de genoemde verblijven niet zal worden aangetast. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Zoals aangetoond zijn er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling op basis van de VNG publicatie “Bedrijven en milieuzonering”.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Volgens de archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Maasgouw wordt het (gebied rondom het) besluitgebied gekwalificeerd als “verstoord”. Aangezien de bodem reeds is verstoord en slechts sprake is van de uitbreiding van bestaande aanlegsteigers, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Daarnaast zijn er in de directe omgeving geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig waarop een negatieve invloed uitgeoefend zou kunnen worden met een dussdanig project. Vanuit de aspecten archeologie en cultuurhistorie bestaan er kortom geen belemmeringen.

4.4 Leidingen en infrastructuur

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de Risicokaart in of rond het besluitgebied geen kabels of leidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Natuur en landschap

De voorgenomen ontwikkeling betreft alleen het uitbreiden van de reeds bestaande aanlegsteigers in het water. De natuurlijke omgeving wordt hierbij niet veranderd of aangetast. Er wordt dan ook geen negatieve invloed uitgeoefend op natuurlijke en/of landschappelijke waarden in de omgeving.

4.6 Flora en fauna

Aangezien slechts sprake is van de uitbreiding van reeds aanwezige aanlegsteigers, wordt geen negatieve invloed uitgeoefend op eventueel aanwezige flora en fauna in de omgeving.

4.7 Verkeer en parkeren

4.7.1 Verkeer

Het perceel blijft op dezelfde wijze bereikbaar als in de huidige situatie, namelijk via de Bosmolenweg, via de A2 en de N273. Volgens de berekeningen op basis van de CROW normen, worden na de uitbreiding per dag gemiddeld 27 extra verkeersbewegingen verwacht. Deze verkeersbewegingen kunnen verspreid over de hele dag plaatsvinden. Gezien de verkeersintensiteiten op deze wegen leveren 27 extra verkeersbewegingen per etmaal geen problemen op. De verkeersveiligheid en/of doorstroming ter plaatse komen niet in het geding.

4.7.2 Parkeren

Volgens het gemeentelijk beleid “Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw” dient de aanvrager in eerste instantie te zorgen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. In het rapport van de gemeente zijn geen normen opgenomen voor jachthavens. Voor dergelijke gevallen wordt verwezen naar de CROW richtlijnen. Volgens de CROW rekentool wordt een parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen per ligplaats aangehouden en zijn dus in totaal ($156 * 0,7 =$) 109 parkeerplaatsen nodig voor voorgenomen ontwikkeling.

Nabij de Jachthaven Boschmolenplas zijn drie parkeerplaatsen (eigen terrein) waarop bezoekers hun auto kwijt kunnen. Twee parkeerplaatsen zijn gelegen aan de oostzijde van de jachthaven en bieden in totaal 74 plekken. De derde parkeerplaats is gelegen aan de westzijde van de jachthaven en bestaat uit 65 plaatsen. In totaal kunnen dus 139 auto's geparkeerd worden nabij de jachthaven. Hiermee wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

4.8 Waterhuishouding

Aangezien geen sprake is van een toename van het verhard oppervlak of een toename van de hoeveelheid bebouwing, bestaan er vanuit waterhuishoudkundige belangen geen belemmeringen. Daarnaast zijn geen grondboringen voorzien.

Overleg waterbeheerder

In het voorliggende geval dient zowel met het Waterschap Limburg als met Rijkswaterstaat vooroverleg te worden gevoerd.

5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de geldende regels uit het vigerende bestemmingsplan “Heel - Panheel”, waarin aan het besluitgebied slechts gedeeltelijk de functieaanduiding “ligplaats” is toegerekend. Het vigerende plan biedt geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het initiatief kan worden toegestaan. Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt.

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. De uitbreiding van de jachthaven sluit aan bij het bestaande gebruik en de bestaande uitstraling van het gebied. Daarnaast bestaan er buiten de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, gezien de aard en schaal van het initiatief, vanuit vigerend beleid geen belemmeringen.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door milieuaspecten en benodigde voorzieningen zijn reeds aanwezig. Bovendien zal geen schade wordt toegebracht aan natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is.

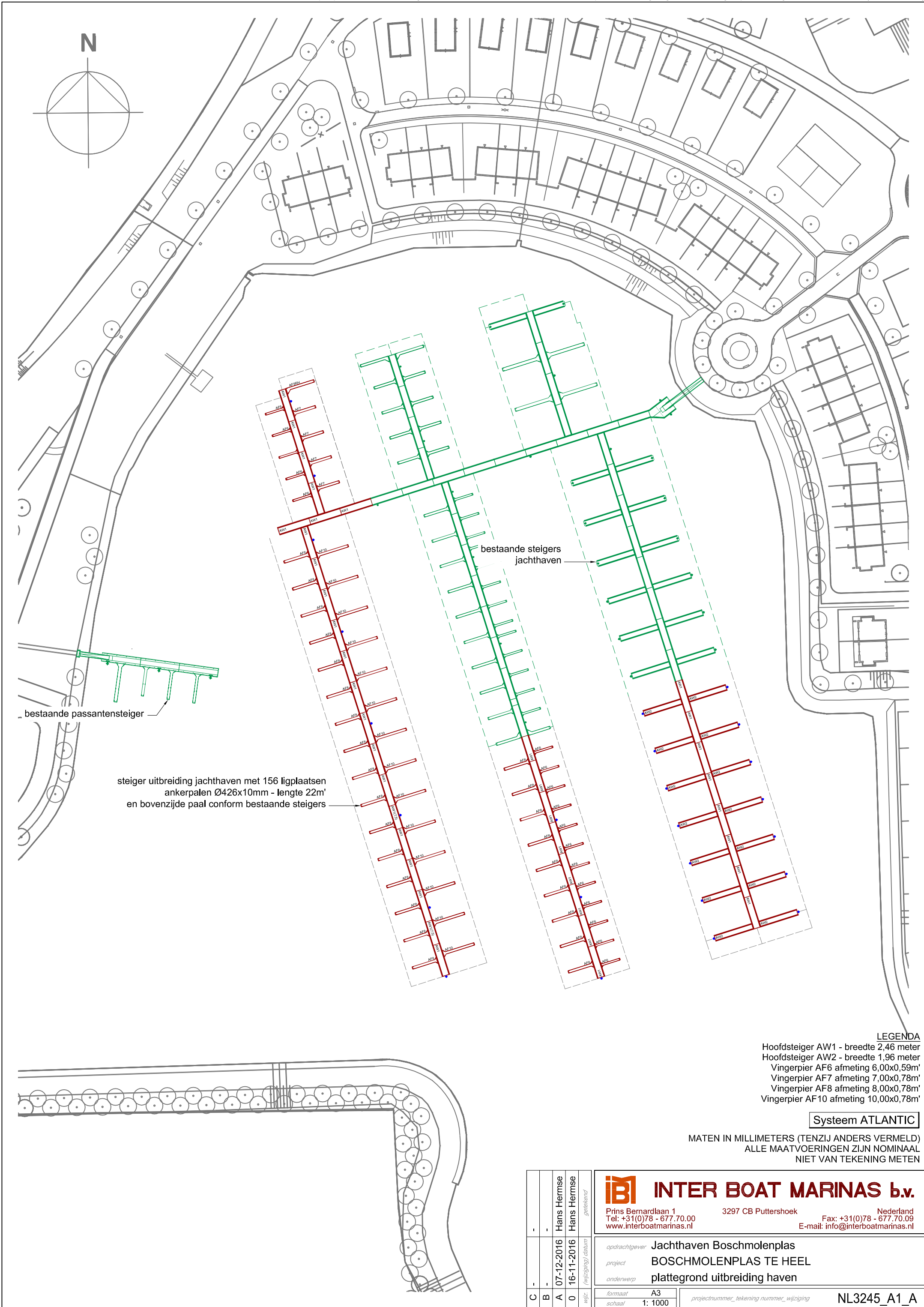
6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN

Voor dit plan is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Om het project planologisch gezien te verankeren is gekozen voor het aanvragen van de omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1, sub a., onder 3° Wabo, waarvoor de uitgebreide procedure moet worden gevolgd. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing en maakt daarmee onderdeel uit van de Omgevingsvergunning.

BIJLAGEN

Bijlage 1:

Inrichtingsschets



LEGENDA

Hoofdsteiger AW1 - breedte 2,46 meter
Hoofdsteiger AW2 - breedte 1,96 meter
Vingerpier AF6 afmeting 6,00x0,59m'
Vingerpier AF7 afmeting 7,00x0,78m'
Vingerpier AF8 afmeting 8,00x0,78m'
Vingerpier AF10 afmeting 10,00x0,78m'

Systeem ATLANTIC

MATEN IN MILLIMETERS (TENZIJ ANDERS VERMELD)
ALLE MAATVOERINGEN ZIJN NOMINAAL
NIET VAN TEKENING METEN

																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										</
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

