Bestemmingsplan

- onderdeel Toelichting -

Veldstraat 2-2A te Ohé en Laak

Gemeente Maasgouw

Bestemmingsplan

Veldstraat 2-2A te Ohé en Laak

Gemeente Maasgouw

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1641.BPL096-ON01
Rapportnummer:	M196909.007/ASA
Opdrachtgever:	de heer P.J.P. Seegers
Opstellers:	Ir. A.H.E. Sauren/ing. H.N.J.M. Steins
Status:	Ontwerp
Datum:	30 juli 2021

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44

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

Inhoud

1 Inleiding ... 7

2 Beschrijving bestaande situatie ... 9

3 Planbeschrijving ... 11

3.1 Beoogde planontwikkeling ... 11

3.2 Ruimtelijke effecten ... 11

4 Beleid ... 13

4.1 Rijksbeleid ... 13

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ... 13

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) ... 14

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) ... 15

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid ... 15

4.2 Provinciaal en regionaal beleid ... 15

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 ... 15

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 ... 16

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking ... 16

4.2.4 Regionaal Beleidskader Werklocaties ... 17

4.2.5 Limburgs Kwaliteitsmenu ... 18

4.2.6 Conclusie provinciaal beleid ... 18

4.3 Gemeentelijk beleid ... 18

4.3.1 Vigerend bestemmingsplan ... 18

4.3.2 Structuurvisie Maasgouw 2030 ... 20

4.3.3 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) ... 21

4.3.4 Conclusie gemeentelijk beleid ... 21

5 Milieutechnische aspecten ... 23

5.1 Beoordeling vanuit regelgeving milieueffectrapportage ... 23

5.1.1 Wettelijk kader ... 23

5.1.2 Beoordeling m.e.r.-aanmeldnotitie ... 23

5.1.3 Vormvrije milieueffectrapportage ... 24

5.2 Bodem ... 24

5.3 Geluid ... 25

5.4 Milieuzonering ... 25

5.5 Luchtkwaliteit ... 27

5.5.1 Algemeen ... 27

5.5.2 Het besluit NIBM ... 28
5.5.3 Besluit gevoelige bestemmingen ... 29
5.5.4 Conclusie ... 29
5.6 Externe veiligheid ... 29
5.7 Archeologie ... 30
5.7.1 Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet) ... 30
5.7.2 Archeologische verwachtingswaarden ... 30
5.7.3 Conclusie ... 30
5.8 Cultuurhistorie ... 31
5.9 Kabels en leidingen ... 31
5.10 Verkeer en parkeren ... 31
5.10.1 Gemeentelijk Verkeers- en Voervoerplan, verkeersbeleid 2015-2025 ... 31
5.10.2 Verkeersstructuur ... 32
5.10.3 Parkeren ... 32
5.11 Waterhuishouding ... 33
5.11.1 Nationaal Waterplan 2016-2021 ... 33
5.11.2 Provinciaal beleid ... 33
5.11.3 Watertoets Waterschap Limburg ... 33
5.11.4 Afvalwater en hemelwater ... 34
5.11.5 Conclusie ... 34
5.12 Natuur en landschap ... 34
5.12.1 Kernkwaliteiten ... 34
5.12.2 Natura2000 ... 35
5.12.3 Inpassingsplan ... 36
5.13 Flora en fauna ... 38
5.13.1 Algemeen ... 38
5.13.2 Natuurgegevens provincie Limburg ... 38
5.13.3 Gebiedsbescherming ... 39
5.13.4 Conclusie flora en fauna ... 40
5.14 Duurzaamheid ... 40
5.15 Uitvoerbaarheid ... 40
5.15.1 Grondexploitatie ... 41
5.15.2 Planschade ... 41

6 Planstukken ... 43
6.1 Algemeen ... 43
6.2 Toelichting, regels en verbeelding ... 43
6.2.1 Toelichting ... 44
6.2.2 Regels ... 44
6.2.3 Verbeelding ... 45

7 Vooroverleg, inspraak en formele procedure 47

7.1 Inleiding 47

7.2 Vooroverleg 47

7.3 Inspraak 48

7.4 Formele procedure 49

7.4.1 Algemeen 49

7.4.2 Zienswijzen 49

Bijlagen 50

1 Inleiding

Dhr. P.J.P. Seegers (hierna: 'initiatiefnemer') is met zijn familie woonachtig aan de Veldstraat 2 in Ohé en Laak. Deze locatie betreft een voormalig agrarisch bedrijf dat al langere tijd is beëindigd. De huidige bestemming 'Agrarisch – bouwperceel' is derhalve niet meer passend voor onderhavige locatie.

Het planvoornemen betreft een transformatie van de agrarische bestemming naar gebouwen met de volgende functies:

- Woongebouw (hoofdgebouw) met hierin:
  - De bestaande (gesplitste) woningen Veldstraat 2 en 2a;
  - Een atelier (hobby-schilderruimte) van ca. 45 m²;
  - Een schoonheidssalon van ca. 20 m²;
  - Een aangebouwd bijgebouw;
- Gebouw aan de rechterzijde van het woongebouw als bijgebouw voor de woningen;
- Loods aan de linkerzijde van het woongebouw als caravan-botenstalling en tijdelijke goederenopslag zoals meubels (statische opslag).

Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

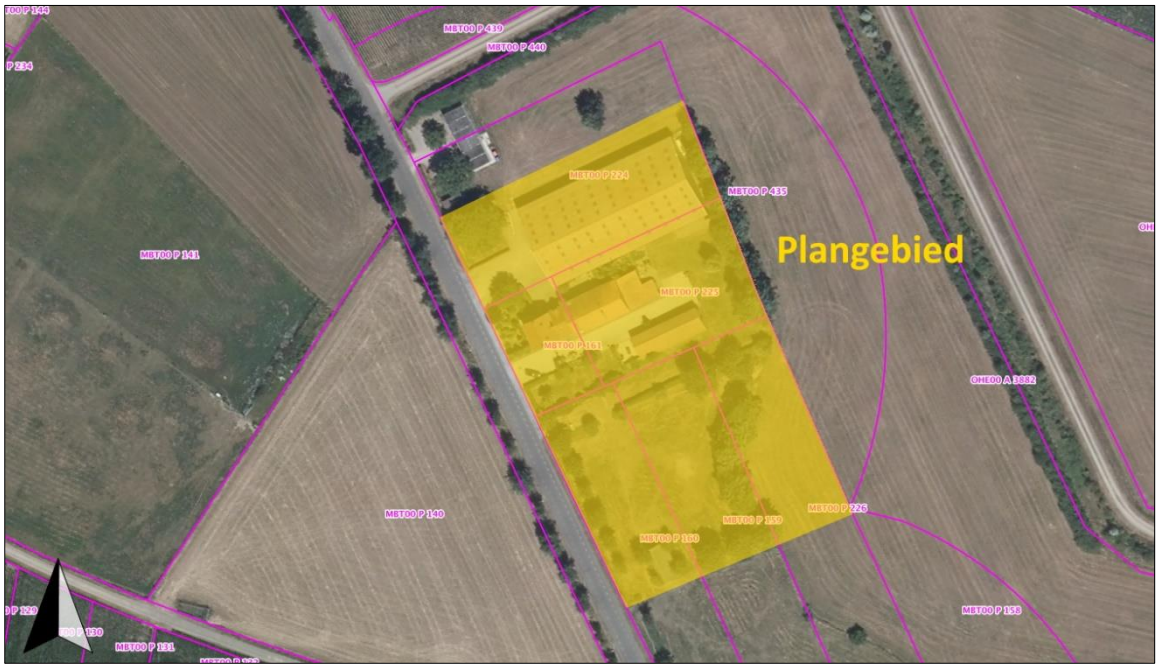
De initiatiefnemer is voornemens om de bestemming 'Agrarisch – bouwperceel' te wijzigen om passende gebruiksmogelijkheden voor de bebouwing en gronden conform het huidige gebruik vast te leggen. De bestaande woningen worden bestemd tot 'Wonen' met de voor de beoogde activiteiten passende functieaanduidingen. De bestaande loods wordt herbestemd tot 'Bedrijf' met een passende functieaanduiding. De overige gronden worden herbestemd tot 'Agrarisch met waarden'. De gemeente Maasgouw heeft in een brief d.d. 6 april 2018 besloten onder voorwaarden

principemedewerking te verlenen aan het plan. Die brief is bijgevoegd als **bijlage 1**.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

2 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Veldstraat 2-2A tussen de kernen Ohé en Laak in het buitengebied van de gemeente Maasgouw. Het plangebied omvat de kadastrale percelen Gemeente Maasbracht – sectie P – nummers 159 (gedeeltelijk), 160 (gedeeltelijk), 161, 224, 225 en 226 (gedeeltelijk).



Luchtfoto met aanduiding plangebied

Het plangebied wordt begrensd door agrarische percelen. Tevens is rond het plangebied sprake geweest van grindafgravingen. De 400 m oostelijk gelegen Molenplas is daar een voorbeeld van. Ook is het achtergelegen perceel (noordelijk van het plangebied) 1,5 meter afgegraven ten behoeve van de grindwinning.

De kern Stevensweert is 1,7 kilometer noordelijk en de kern Echt is 2,5 kilometer oostelijk gelegen van het plangebied.

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto’s.

Foto’s bestaande situatie

3 Planbeschrijving

3.1 Beoogde planontwikkeling

Binnen het hoofdgebouw zijn twee bestaande woningen aanwezig. Aan de straatzijde is de woning met huisnummer 2 gelegen. Achter deze woning is aan de zuidzijde de (vergunde) woning met huisnummer 2A gelegen. De ruimten aan de noordzijde (aan de kant van de loods) van het hoofdgebouw naast deze woning zijn in gebruik als schoonheidssalon en schildersruimte/atelier (als bedrijven aan huis). Het achterste gedeelte van het hoofdgebouw is in gebruik als bijgebouw (opslag/schuurtje).
Aan de zuidzijde is een losstaand bijgebouw opgericht, welke tevens dienst doet als schuur/stalling. De loods aan de noordzijde, met een afmeting van ca. 50 bij 25 meter, is in gebruik als stalling voor caravans, campers, boten en overige statische opslag van goederen.

Aan de zuidzijde van de bebouwing ligt een huisweide. De omliggende agrarische percelen, welke tot zijn voormalige agrarisch bedrijf behoorden, zijn door initiatiefnemer verpacht.

Beoogde schetsmatige invulling/functies gebouwen

3.2 Ruimtelijke effecten

Elk planvoornemen heeft ruimtelijke effecten. De vraag daarbij is of de effecten aanvaardbaar zijn.

Het plangebied is gelegen in een redelijk open gebied tussen de kernen Ohé en Laak. In het gebied liggen een aantal vrijliggende percelen met een woonbestemming. Een woonbestemming in dit gebied is dan ook passend en niet vreemd. De functie-/gebruikswijziging vindt plaats in bestaande

vrijkomende agrarische bebouwing (loods) en bestaande bij een woning behorende bijgebouwen. Door deze invulling wordt leegstand/verpaupering voorkomen. Omdat de functie-/gebruikswijziging uitsluitend plaatsvindt in bestaande bebouwing, heeft voorliggend planvoornemen geen (negatieve) stedenbouwkundige gevolgen.

Tevens wordt door de bestemmingsplanwijziging het uitoefenen van een agrarisch bedrijf ter plekke onmogelijk gemaakt. De functie 'Wonen' heeft minder negatieve milieutechnische impact dan een agrarisch bedrijf.

Aangezien het gebruik van de loods niet gerelateerd is aan de woonfunctie wordt aan die loods de bestemming 'Bedrijf' toegekend. Om de bedrijfsactiviteiten voldoende te beperken wordt aan die loods de specifieke aanduiding 'stalling/opslag' gegeven.

Omdat sprake is van een bestemmingswijziging, dient er in het kader van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu een landschappelijke kwaliteitsverbetering plaats te vinden. Daarvoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waardoor het perceel visueel onderdeel uit gaat maken van het gebied. Dit wordt ander toegelicht in paragraaf 5.11.3.

Omdat ter plaatse geen nieuwe bebouwing mogelijk wordt gemaakt en er ten behoeve van de bestemmingswijziging aanvullende landschappelijke kwaliteitsverbetering wordt toegepast, heeft voorliggend voornemen overwegend positieve ruimtelijke effecten.

4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) en de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Ohé en Laak' en de 'Structuurvisie Maasgouw 2030'.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Daarin wordt de toekomstvisie van het kabinet gegeven met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

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

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:
1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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

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

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat zal als direct belanghebbende wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 4.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder voor duurzame verstedelijking.

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken; daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

Onderhavig plangebied is gelegen in het waterbergend rivierbed van de Maas, welke is opgenomen binnen artikel 2.4 (Grote rivieren) in het Barro. In artikel 2.4.3 in opgenomen dat:

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 oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
   b. geen feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier optreden;
   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.

Binnen voorliggend bestemmingsplan wordt geen nieuwe bebouwing en/of verharding aangelegd die mogelijke belemmeringen oplevert voor de afvoercapaciteit en/of het waterbergend vermogen van de rivier. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in het Barro.

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het planvoornemen.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

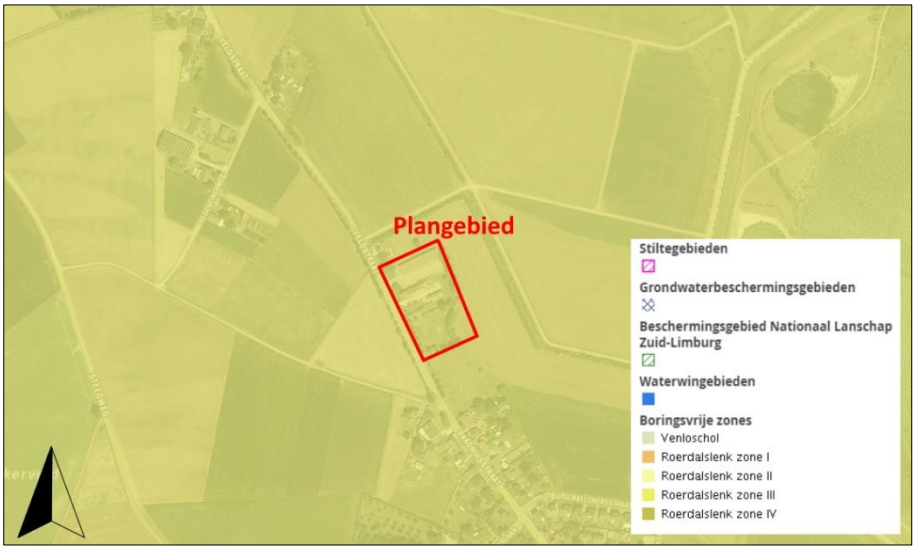
Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering ‘Bronsgroene landschapszone’.

Uitsnede kaart ‘zoneringen’ POL2014 met ligging plangebied

Bronsgroene landschapszone
Binnen de 'bronsgroene landschapszone' is ruimte voor ontwikkelingen met respect voor de kernkwaliteiten. Het beleid is er op gericht om de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.



Uitsnede kaart 'milieubeschermings-gebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen in het milieubeschermingsgebied 'Roerdalslenk III'. Binnen deze zone is het roeren van de grond en alle boringen dieper dan 80 meter (de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei) verboden. Bij onderhavig planvoornemen is geen sprake van bodemingrepen van deze diepten, waardoor het milieubeschermingsgebied 'Roerdalslenk III' geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet

binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Allereerst moet er sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is hiervoor een definitie opgenomen:
Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Het moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

In onderhavig planvoornemen is sprake van een functiewijziging van bestaande gebouwen waarbij geen toename van bebouwing wordt voorzien. Als enkel sprake is van een planologische functiewijziging dan is in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie: ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075). Derhalve is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

4.2.4 Regionaal Beleidskader Werklocaties

In het Regionaal Beleidskader Werklocaties worden – in aanvulling op de ladderplicht en de hieraan verbonden noodzaak om de behoefte aan nieuwe initiatieven aan te tonen - afspraken uitgewerkt over de vraag of, op welke locaties, en onder welke voorwaarden nieuwe ontwikkelingen zijn toegestaan. De regiogemeenten spreken daarnaast af om regionale afstemming plaats te laten vinden voor initiatieven die (mogelijk) effecten op de ruimtelijk-economische structuur van de regio kunnen hebben. Om daarbij objectief te werk te gaan, worden hiervoor zogenaamde drempelwaarden gehanteerd. De drempelwaarden hebben betrekking op de omvang van het initiatief in m² bvo. Voor wat betreft de drempelwaarden wordt geen onderscheid gemaakt tussen uitbreidingen van bestaande bedrijven (aansluitend op de huidige locatie) en nieuwe vestigers, en ook niet tussen (boven)regionale en andere locaties of tussen stedelijke en landelijke gemeenten. Deze aspecten krijgen aandacht in de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en in de regionale afstemming.

De drempelwaarden betreffen voor:
- Bedrijventerreinen: 1.500 m² bvo;
- Winkels: 1.000 m² bvo;
- Kantoren: 500 m² bvo (overeenkomstig POL).

Voor lokale situaties (voorraad en plannen) onder deze drempelwaarden is regionale afstemming niet noodzakelijk. De verantwoordelijkheid voor de beoordeling en juridisch-planologische behandeling van lokale situaties ligt dan bij de individuele gemeenten.

In onderhavig planvoornemen wordt de bestaande loods gebruikt voor de opslag en stalling van caravans, boten en mogelijk andere statische opslag van goederen. De oppervlakte van deze loods ligt met een oppervlakte van 1.250 m² onder de bovengrens van een bedrijfsbestemming (1.500 m²). Ter plekke wordt een en ander zo specifiek mogelijk bestemd om te voorkomen dat er op termijn andere milieubelastende bedrijfsactiviteiten ontplooid kunnen worden.

4.2.5 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

De gemeente Maasgouw heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd in een Gemeentelijk Kwaliteitsmenu, waarop nader wordt ingegaan in paragraaf 4.3.3.

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijzen tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

4.2.6 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Bronsgroene landschapszone' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het milieubeschermingsgebied 'Roerdalslenk III'. Ook voldoet onderhavige planontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor wat betreft de van toepassing zijnde provincie beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' heeft de gemeente Maasgouw deze vertaald in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu. Daarop wordt in paragraaf 4.3.3 van voorliggende toelichting nader ingegaan.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Op onderhavig plangebied is het bestemmingsplan 'Ohé en Laak', onherroepelijk vastgesteld op 11 juli 2012 door de raad van gemeente Maasgouw, van kracht. De locatie is bestemd tot 'Agrarisch – Bouwperceel'. De huisweiden zijn bestemd tot 'Agrarisch met waarden'. Op het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed' van toepassing. Binnen een gedeelte bestemd tot 'Agrarisch met waarden' is tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' van toepassing.

Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding plangebied

De voor 'Agrarisch - Bouwperceel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
b. één bedrijfswoning met de daarbij behorende bijgebouwen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
c. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', cultuurhistorische waarden;

met de daarbij behorende:
d. tuinen, erven en terreinen;
e. wegen en paden;
f. parkeervoorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. voorzieningen van algemeen nut;
i. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
j. bijbehorende voorzieningen ten behoeve van het agrarisch gebruik.

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig gebruik, behoud en ontwikkeling van de aanwezige waarden, het in stand houden van de openheid in het gebied, onverharde wegen ten behoeve van het landbouwverkeer, 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 agrarisch hobbymatig gebruik, perceelsontsluitingswegen en recreatief medegebruik.

De voor 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een waterbergende functie.

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Voorliggend plan is strijdig met het geldende bestemmingsplan omdat ter plekke geen sprake meer is van het uitoefenen van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Initiatiefnemer beoogt op onderhavige locatie te wonen, een gedeelte van het woongebouw te gebruiken als atelier en schoonheidssalon en de naastgelegen loods te gebruiken als caravan-botenstalling en tijdelijke goederenopslag (statische opslag).

Tevens zijn op de locatie twee bestaande woningen aanwezig. Op 23 september 1987 is een bouwvergunning verleend voor het verbouwen van het woonhuis tot twee woningen. Op onderhavige locatie zijn in het BAG ook twee huisnummers toegekend, Veldstraat 2 en 2A. Deze woningen vallen dus binnen de bestaande woningbouwvoorraad. De verleende bouwvergunning is nooit vertaald in het geldende bestemmingsplan, waardoor planologisch maar één (bedrijfs)woning is opgenomen. Hier is sprake van een omissie. Het opnemen van de tweede woning is puur een administratieve correctie, waarvan de rechtskracht wordt bepaald door de verleende en onherroepelijke bouwvergunning uit 1987.

Medewerking op planologisch vlak dient in dit geval plaats te vinden door middel van een herziening van het bestemmingsplan volgens artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

4.3.2 Structuurvisie Maasgouw 2030

Maasgouw bouwt voortdurend aan haar toekomst. In de afgelopen jaren werkte de gemeente aan haar positie als aantrekkelijke woon- en recreatiegemeente. Maasgouw bouwt de gemeente verder uit tot veelzijdig hart van de Maasplassen. De voorliggende structuurvisie Maasgouw 2030 plaatst dit streven in een verantwoord kader.

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. Dit toekomstbeeld wordt in de huidige situatie door de huidige samenleving bepaald.

Het plangebied ligt, blijkens de Structuurvisie Maasgouw 2030 in een open landbouwgebied. Er is sprake van hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing, gericht op voorkomen van kapitaalvernietiging en versterken van de leefbaarheid. Ten aanzien van niet-agrarische bedrijven dient voorkomen te worden dat deze uitgroeien tot bedrijven die eigenlijk op een bedrijventerrein thuishoren. De kleinschaligheid dient daarom voorop te staan. Hergebruik ten behoeve van kleinschalige ambachtelijke bedrijven (categorie 1, 2 of 3 indien vergelijkbaar aan categorie 1 of 2), praktijken, kantoorruimten, ateliers e.d. is toegestaan, mits dit samen met te treffen maatregelen leidt tot een kwaliteitsverbetering in zijn omgeving. Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu is hierbij van toepassing.

Opslag van caravans, aanhangers, boten e.d. is een activiteit waar over het algemeen vraag naar is en ook voorkomt in het buitengebied. Het benutten van voormalige bedrijfsbebouwing voor

binnenopslag is toegestaan. Buitenopslag wordt niet toegestaan. In het gehele buitengebied is wijziging van de voormalige bedrijfswoning naar woondoeleinden mogelijk, mits dit samen met te treffen maatregelen leidt tot een kwaliteitsverbetering in zijn omgeving.

4.3.3 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)

Vanwege de ligging in het buitengebied is het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) van toepassing. Het GKM heeft als doelstelling wenselijk geachte ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied te combineren met een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. De toepassing van het GKM is gekoppeld aan een bestemmingsplanherziening.

Naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de voorgenomen ontwikkeling dienen de waarden die door de nieuwe ontwikkeling in het buitengebied verloren gaan, te worden gecompenseerd door de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. De hoogte/grootte van de gevraagde kwaliteitsverbetering en/of kwaliteitsbijdrage is afhankelijk van de ingreep.

In het GKM wordt, afhankelijk van de soort ontwikkeling, gewerkt met maatwerk, richtlijnen en drempelwaarden. Hierbij zijn negen modules uitgewerkt. Voor het inzetten van de kwaliteitsbijdrage op basis van deze modules gelden de volgende uitgangspunten:

1. Het storten van een bijdrage in het Gemeentelijk Kwaliteitsfonds (GKF).
2. Op verzoek van de initiatiefnemer kunnen B&W ontheffing verlenen van lid 1 ten behoeve van de realisatie van een kwaliteitsverbeterende maatregel op de locatie van het initiatief, dan wel nabij voornoemde locatie als de omgevingskwaliteit hiertoe aanleiding geeft.
3. Landschappelijke en ruimtelijke inpassing is in alle gevallen vereist.

De beoogde ontwikkelingen aan de Veldstraat 2 en 2a te Ohé en Laak vinden plaats buiten de rode contour. Bij voorliggende voornemen is een kwaliteitsverbetering in het kader van Module 9 (categorie Overige aanleg-, bouw- en gebruiksontwikkelingen) van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu van toepassing. Dit betekent kwaliteitsverbeterende maatregelen in de vorm van maatwerk. In alle gevallen is een landschappelijke en ruimtelijke inpassing vereist.

Door Pouderoyen Compagnons is een landschappelijk inpassingplan opgesteld. Het inpassingplan is bijgevoegd als **bijlage 2**. De omgevingscommissie heeft met dit planvoornemen onder voorwaarden een positief eindadvies gegeven. Dit advies is bijgevoegd als **bijlage 3**. Voor een gedetailleerde omschrijving van het landschappelijk inpassingplan wordt verwezen naar paragraaf 5.11.3.

4.3.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet strijdig is met dit beleid.

5 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor het plangebied zijn in dit hoofdstuk de diverse milieuaspecten onderzocht. Daarnaast wordt beschreven hoe wordt voldaan aan de randvoorwaarden zoals die voortvloeien uit wet- en regelgeving.

5.1 Beoordeling vanuit regelgeving milieueffectrapportage

5.1.1 Wettelijk kader

Besluitvorming over ruimtelijke plannen vraagt altijd om een integrale afweging tussen vele, soms tegenstrijdige belangen. Maar een zorgvuldige afweging tussen al of niet tegenstrijdige belangen is vaak niet voldoende. Juist het zoeken naar oplossingen is de uitdaging. Daarbij komen de verschillende belangen naast elkaar – in plaats van ten koste van elkaar – tot hun recht.

Uit de regelgeving van het Besluit milieueffectrapportage (hierna verder: Besluit m.e.r.) volgen – in een aantal gelimiteerde gevallen – verplichtingen voor alternatieven. Voor de alternatieven is het verplicht om de milieugevolgen van de alternatieven in kaart te brengen. Zo krijgen milieuargumenten een plaats naast bijvoorbeeld stedenbouwkundige argumenten.

De bedoeling van het Besluit m.e.r. is om milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. Het gaat hier om de besluitvormingsprocessen van een groot aantal wetten, waaronder de Wet ruimtelijke ordening. Het Besluit m.e.r. leidt bij diverse ruimtelijke instrumenten tot een uitbreiding van de ruimtelijke onderbouwing.

5.1.2 Beoordeling m.e.r.-aanmeldnotitie

Een milieueffectrapportage (hierna verder: m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken, de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen. Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan zoals dat in onderhavige situatie aan de orde is.
Ingevolge het Besluit m.e.r. wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Onderhavig plan voorziet in het planologisch vastleggen van twee reeds aanwezige woningen en de reeds gebezigde bedrijfsactiviteiten ter plekke, namelijk een schoonheidssalon, een atelier en een stalling voor caravans, boten en statische opslag van goederen.
Omdat het aantal woningen gelijk blijft, blijft voorliggend plan beneden de drempelwaarde van onderdeel D11.2 ‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met

inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De activiteit omvat geen oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.
Op grond van de D-lijst zijn de bedrijfsactiviteiten als een schoonheidssalon, een atelier en de stalling van caravans, boten en statische opslag van goederen vergelijkbaar met 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein (onderdeel D11.3)'. Voor een dergelijke ontwikkeling is een drempelwaarde opgenomen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer.
Onder industrieterrein worden terreinen verstaan die bedoeld zijn voor de vestiging van industriële bedrijven. Hierbij worden niet alleen terreinen voor vestiging de grote, zware industrie bedoeld. Ook terreinen voor de vestiging van kleinere bedrijven waarbinnen industriële activiteiten plaatsvinden, vallen hier onder.
Op onderhavige locatie worden boten gestald, er is geen sprake van onderhoud of het repareren van boten. Derhalve is ter plekke geen sprake van 'een wijziging van een installatie voor het onderhouden en repareren van schepen (onderdeel D 32.6)' met een (indicatieve) drempelwaarde opgenomen van een productieoppervlak van 50.000 m² of meer. Er is in het plan geen sprake van industriële activiteiten. De activiteiten (opslaan caravans, boten en statische opslag van goederen, atelier en schoonheidssalon) zijn niet genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r.. Het besluit m.e.r. is niet van toepassing voor deze activiteiten.
Omdat ter plekke geen nieuwe woningen en/of bedrijfsactiviteiten feitelijk worden toegevoegd, maar sprake is van het planologisch vastleggen van een bestaande situatie, is geen sprake van activiteiten zoals opgenomen in de lijsten in het Besluit m.e.r..
Tevens kan, gelet op de in deze toelichting beschreven aspecten aangaande bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, cultuurhistorie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur en landschap, flora en fauna en duurzaamheid, wordt geconcludeerd dat geen sprake is van significante effecten die een m.e.r.-aanmeldnotitie noodzakelijk maken.

5.1.3 Vormvrije milieueffectrapportage

Ten behoeve van de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing op onderhavige locatie is een m.e.r.-scan uitgevoerd. Conform de m.e.r.-scan is geen sprake van een activiteit welke is opgenomen in het Besluit m.e.r.. Als gevolg hiervan wordt geconcludeerd dat niet voorzien hoeft te worden van een milieueffectrapportage.

5.2 Bodem

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

Op onderhavige locatie wordt reeds geruime tijd gewoond. Door voorliggend planvoornemen wijzigt de bodemfunctie niet. Het bestaande gebruik wordt voortgezet. Daarnaast zijn er geen aanwijzingen dat er ter plaatse mogelijk sprake is van een ernstige bodemverontreiniging of dat er calamiteiten hebben plaatsgevonden. Een bodemonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

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

5.3 Geluid

Bij onderhavig planvoornemen is sprake van een planologische functiewijziging van een agrarische bedrijfsbestemming naar wonen met bijbehorende bedrijfsactiviteiten (schoonheidssalon en atelier) een bedrijfsbestemming en daar aansluitend een bestemming 'agrarisch met waarden'.

Er worden geen nieuwe woningen, overige geluidsgevoelige objecten en/of nieuwe verblijfruimtes mogelijk gemaakt door voorliggend bestemmingsplan. Omdat voor wat betreft de woningen sprake is van een bestaande situatie, is een akoestisch onderzoek naar geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai en spoorweglawaai niet noodzakelijk.

Het aspect industrielawaai is vanwege de aanwezigheid van een bedrijfsbestemming (categorie 1 en 2) wel aan de orde. Daarbij dient de geluidsbelasting van die bedrijfsbestemming op de naastgelegen woningen te worden beoordeeld. Met betrekking tot geluid veroorzaakt door de bedrijfsbestemming (bedrijfsactiviteiten en opslag in de loods), wordt verwezen naar paragraaf 5.4 (Milieuzonering).

5.4 Milieuzonering

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

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

In het kader van een goede ruimtelijke ordening vindt afstemming van bestaande en nieuwe functies plaats door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Binnen voorliggend bestemmingsplan wordt binnen het hoofdgebouw een schoonheidssalon, een atelier en in de naastgelegen loods categorie 1 en 2 bedrijven en opslag van boten en caravans mogelijk gemaakt. Dit gebeurt ook al in de huidige situatie. Voorheen betrof dit een agrarische bedrijfslocatie aan een doorgaande weg in het buitengebied. De bedrijfsactiviteiten zijn gelinkt aan de woning van de initiatiefnemer (huisnummer 2). Naast de woning van de initiatiefnemer is een tweede woning (huisnummer 2A, bewoond door derden) op het perceel aanwezig.

Met in acht neming van deze uitgangspunten kan op grond van de VNG-brochure de omgeving in onderhavige situatie aangemerkt worden als een gebiedstype gemengd gebied.

Vanwege de aanwezigheid van een woning van derden (huisnummer 2A) dient in het kader van milieuzonering te worden getoetst of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de woningen.

De schoonheidssalon (SBI-2008: 9602; Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten) is een bedrijf in de milieucategorie 1 met een maximale richtafstand van 10 meter met betrekking tot het aspect geluid. De maximale richtafstanden voor geur en stof bedragen 0 meter.
Het atelier (SBI-2008: 9101, 9102; Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.) is tevens een bedrijf in de milieucategorie 1 met een maximale richtafstand van 10 meter met betrekking tot het aspect geluid. De maximale richtafstanden voor geur en stof bedragen eveneens 0 meter.
Deze bedrijfsruimten zijn aanpandig aan de woning 2A gelegen en voldoen niet aan de richtafstanden voor geluid.

Het plan voorziet er tevens in dat aan een deel van de grond een bedrijfsbestemming wordt toegekend. In de planregels is opgenomen dat die gronden zijn bestemd voor een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 1 tot en met 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, zoals genomen in bijlage 1 bij de regels en voor een caravan-botenstalling en statische opslag van goederen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘opslag’.

In de richtafstandenlijst van Bedrijven en milieuzonering is geen richtafstand geluid opgenomen voor een caravan en botenstalling. Voor “Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)” wel: een richtafstand geluid van 30 meter “C” opgenomen.

6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C

Het verschil met een opslaggebouw is echter dat er maar weinig verkeersbewegingen zijn, wellicht wel in een paar piekperioden, maar er wordt niet het hele etmaal door aan- en afgereden. Voor zover er zwaarder materieel wordt ingezet, zal er maar langzaam mee worden gereden op het erf. Veel zal ook op afspraak gebeuren. Vanwege deze kenmerkende verschillen kan voor een caravan-botenstalling milieucategorie 1 worden aangehouden, dus een richtafstand geluid van 10 meter.

De afstand tussen de loods en het meest naar achter gelegen woongedeelte (nr. 2A) is grofweg 5 meter. Er wordt daarmee niet aan de richtafstand voldaan. Bij het vooraan gelegen woongedeelte (nr. 2) bedraagt de afstand ook circa 5 meter.

Omdat de loods ook voor andere categorie 1 en 2 activiteiten mag worden gebruikt is er voor de mogelijke bedrijfsactiviteiten een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 6**.
Voor de beoordeling of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zijn voor de in de omgeving optredende geluidniveaus ten gevolge van een categorie 2 bedrijf de maximale planologische mogelijkheden in kaart gebracht en getoetst aan de geluidgrenswaarden zoals opgenomen in de VNG brochure “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009.

Uit de resultaten van het onderzoek volgt, dat er voor wat betreft het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau wordt voldaan aan de geluidsgrenswaarden van stap 2 en dat bij de naastgelegen woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens wordt er voldaan aan de geluidsgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit.
Voor wat betreft het maximale geluidsniveau volgt uit het rapport, dat voldaan kan worden aan de geluidsgrenswaarden van stap 3, waarbij piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer buiten beschouwing mogen worden gelaten. Rekening houdend met de maximale planologische mogelijkheden is bij de woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bij realisatie en in gebruik name dient het bedrijf te voldoen aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. Op grond van artikel 2.17 lid 1 sub b is in de periode tussen 7.00 en 19.00 uur het maximaal geluidsniveau (Lamax) niet van toepassing op laad- en losactiviteiten. Derhalve wordt stap 3 acceptabel geacht.
Het geluidsniveau dat ontstaan vanwege dichtslaande portieren in de avondperiode op de grens van de functieaanduiding parkeren voldoet aan de geluidgrenswaarden van stap 2 voor gemengd gebied, zijnde 65 dB(A). De (overige) ontstane piekgeluiden in de nachtperiode voldoen eveneens aan de geluidgrenswaarde van stap 2 voor gemengd gebied zijnde 60 dB(A). In de avond- en nachtperiode zijn vanwege piekgeluiden geen vervoersbewegingen mogelijk met vrachtwagens en in de nachtperiode zijn vanwege piekgeluiden (dichtslaan portier) ook geen vervoersbewegingen mogelijk met bestelauto's.

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

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

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

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

5.5.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2.
Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Omdat in voorliggend planvoornemen sprake is van een functiewijziging van bestaande bebouwing, geen nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt en sprake is van zeer kleinschalige nieuwe bedrijvigheid in de vorm van een schoonheidssalon en atelier aan huis, is het voornemen NIBM.

NIBM-tool InfoMil
Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.369 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

Binnen onderhavig planvoornemen is sprake van opslag van boten, caravans en eventueel andere goederen. Ten behoeve van opslag zal sprake zijn van een beperkt aantal verkeersbewegingen. Er zal derhalve geen sprake zijn van een overschrijding van het aantal verkeersbewegingen van 1.369. Negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit zijn derhalve niet te verwachten.

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

	Jaar van planrealisatie	2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1369
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	1,20
	PM_{10} in µg/m^3	0,21
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uitsnede NIBM-tool

5.5.3 Besluit gevoelige bestemmingen

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

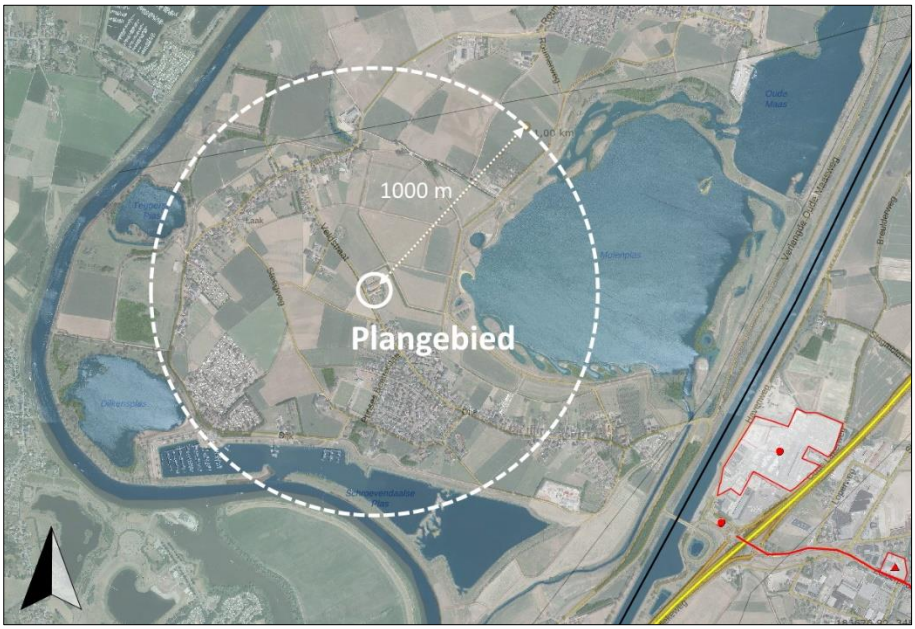
5.5.4 Conclusie

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

5.6 Externe veiligheid

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een (nieuw) zogenaamd kwetsbaar object.

De dichtstbijzijnde risicovolle bron is het op ruim 1,5 km gelegen Julianakanaal, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied (1070 meter). Tevens zijn rond het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen die een belemmering zouden kunnen vormen voor onderhavig voornemen.



Uitsnede Risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

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

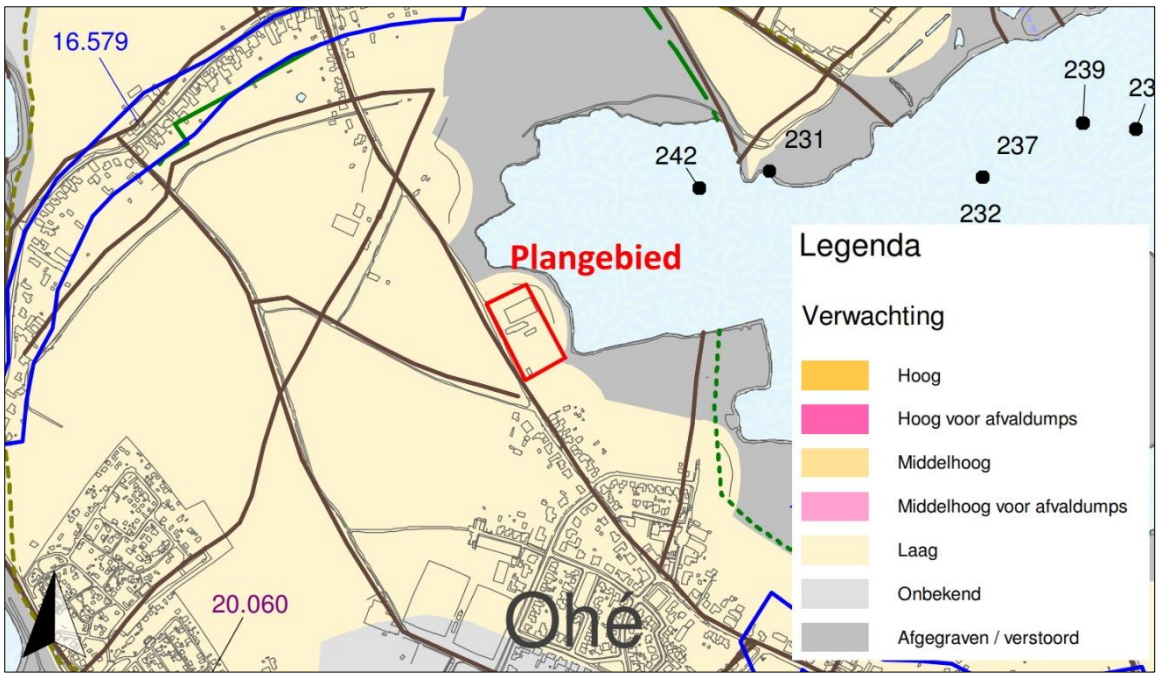
5.7 Archeologie

5.7.1 Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Erfgoedwet bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

5.7.2 Archeologische verwachtingswaarden

Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie 'de Archeologische waarden- en verwachtingskaart' van de gemeente Maasgouw geraadpleegd.



Uitsnede 'Archeologische waarden- en verwachtingskaart' van de gemeente Maasgouw met aanduiding plangebied

Op grond van de bovenstaande kaart is voor onderhavig plangebied sprake van lage archeologische verwachtingswaarden. Derhalve is voor onderhavig plangebied geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. In beleidsmatig opzicht bestaan ter plekke geen archeologische restricties. Ongeacht de mate en diepte van de bodemverstoring is op onderhavige locatie geen archeologisch onderzoek nodig.

Onderhavig planvoornemen voorziet in een functiewijziging van de bestaande bebouwing, waardoor geen bodemingrepen noodzakelijk zijn.

5.7.3 Conclusie

Omdat sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde en door voorliggend planvoornemen geen bodemingrepen noodzakelijk zijn, vormt het aspect archeologie geen belemmeringen.

Op basis van de Erfgoedwet geldt echter wel de verplichting dat, indien tijdens mogelijke

toekomstige graafwerkzaamheden desondanks archeologische materialen en/of sporen worden aangetroffen, deze per direct gemeld dienen te worden bij de gemeente Maasgouw.

5.8 Cultuurhistorie

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd dorpsgezicht. Tevens is geen sprake van een Rijks- of gemeentelijk monument ter plekke. Ook bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen monumentale gebouwen of objecten die van invloed kunnen zijn op voorgenomen ontwikkeling.

Omdat voorliggend planvoornemen voorziet in een bestemmingswijziging en daarvoor geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaatsvinden, is geen sprake van aantasting van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing.

Op een strook langs de Veldstraat de dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap’ van toepassing. De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Ter plekke is een beukenhaag en een laan met perenbomen aanwezig. De aanwezige bomen zijn vastgelegd in het landschappelijk inpassingsplan en de haag zal worden vervolledigd. Daarmee zullen de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de beplanting worden behouden en versterkt. Voor het volledige landschappelijk inpassingsplan wordt verwezen naar **bijlage 2** en naar paragraaf 5.11.3.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.9 Kabels en leidingen

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

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

5.10 Verkeer en parkeren

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

5.10.1 Gemeentelijk Verkeers- en Voervoerplan, verkeersbeleid 2015-2025

Het gemeentelijk verkeers- en vervoerbeleid is hoofdzakelijk weergegeven in het ‘Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan, verkeersbeleid 2015-2025’ (vastgesteld in 2015). Het GVVP omschrijft de doelstellingen op het gebied van verkeer en vervoer. De hoofddoelstelling is een bijdrage te leveren aan het bevorderen van de verkeersveiligheid,

bereikbaarheid en (verkeers)leefbaarheid in de gemeente Maasgouw. Specifieke aandacht gaat hierbij uit naar de thema's verkeersveiligheid, autoverkeer, goederenvervoer, langzaam verkeer, parkeren en openbaar vervoer. Het GVVP is tevens het toetsingskader voor toekomstige reconstructie- en nieuwbouwplannen.

Het parkeren dient te voldoen aan het gemeentelijk beleid 'Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw' (vastgesteld in 2011) In deze nota zijn de gemeentelijke parkeernormen inzichtelijk gemaakt voor burgers, bedrijven en ontwikkelaars zodat duidelijk is welke normen gehanteerd worden bij de betreffende bouwaanvraag. Hierdoor zal in de toekomst bij nieuwe ruimtelijke plannen en projecten zoals nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functie in een parkeerbehoefte voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. De nota gaat er van uit dat de aanvrager in eerste instantie zelf zorg draagt voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

5.10.2 Verkeersstructuur

Het plangebied is gelegen aan de Veldstraat in Ohé en Laak. Dit betreft een erftoegangsweg gelegen buiten de bebouwde kom. Als gevolg van de bestemmingsplanwijziging van agrarisch naar wonen met opslag, zal er t.b.v. de loods geen extra toename van verkeer zijn. Het planvoornemen heeft nauwelijks effect op de verkeersintensiteiten op de Veldstraat. Deze kan de (mogelijke beperkte toename van) het verkeer goed aan.

5.10.3 Parkeren

Overeenkomstig met het gemeentelijk beleid 'Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw' dient de initiatiefnemer in eerste instantie zorg te dragen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Wijziging van de bedrijfswoning naar woning heeft geen wijziging in de parkeerbehoefte tot gevolg. Voor de tweede woning zijn twee parkeerplaatsen nodig.
De schoonheidssalon heeft een parkeerbehoefte van 0,2 x 3,5 = 0,7 parkeerplaatsen.
In totaal dienen op eigen terrein drie extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Gezien de ruimte op het eigen terrein kunnen deze drie parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Indicatieve ligging parkeerplaatsen

5.11 Waterhuishouding

5.11.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico`s (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

Onderhavig plangebied ligt volledig in het waterbergend rivierbed, welke in het bestemmingsplan is vastgelegd middels de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed'. De als zodanig aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een waterbergende functie.

Binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed' mag alleen worden gebouwd met toestemming van Rijkswaterstaat. Voorwaarde hierbij is dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van het waterbergend rivierbed. Dit betekent dat voor de hoeveelheid waterbergend vermogen welke vervalt, compensatie moet worden geleverd door elders binnen het waterbergend rivierbed die hoeveelheid water middels maaiveldverlaging (afgraving) te compenseren. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van bestaande bebouwing. Er wordt ter plekke geen nieuwe bebouwing beoogd. Er is dan ook geen sprake van aantasting van het waterbergend vermogen, waardoor compensatie niet aan de orde is.

5.11.2 Provinciaal beleid

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

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

5.11.3 Watertoets Waterschap Limburg

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

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is.
Voorliggend planvoornemen voorziet in een functiewijziging van de gebouwen, waarbij de oppervlakte en verhardingen niet zal wijzigen. Derhalve omvat het planvoornemen geen waterschapsbelang.

5.11.4 Afvalwater en hemelwater

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

Afvalwater
Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Maasgouw. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Het perceel is voorzien van één rioolaansluiting. Met het oog op de toekomstige verkoop van een van de woningen, is het raadzaam beide woningen te voorzien van een eigen aansluiting. De aansluiting zou gerealiseerd kunnen worden op het in de Veldstraat liggende vrijvervalriool met een diameter van 160 mm. De kosten voor de aanleg van een tweede aansluiting komen ten laste van de aanvrager.

Hemelwater
In voorliggend planvoornemen is geen sprake van het toevoegen van bebouwing of erfverharding. Er zijn geen derhalve geen wijzigingen de afvoer van het hemelwater. In de bestaande situatie is de afvoer van hemelwater voor een groot deel afgekoppeld van het riool. Het hemelwater wordt via een buis afgevoerd naar de achterliggende infiltratiesloot (tussen de twee struwelen), alwaar het water kan infiltreren in de bodem.

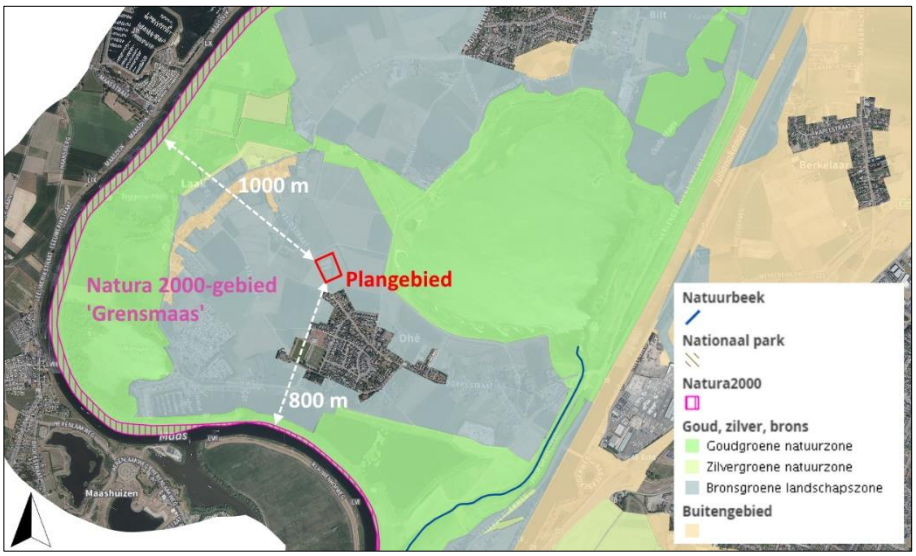
5.11.5 Conclusie

Gelet op vorenstaande en de resultaten van de watertoets vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.12 Natuur en landschap

5.12.1 Kernkwaliteiten

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig projectgebied gelegen in de 'Bronsgroene landschapszone' (zie tevens paragraaf 3.2.1).



Uitsnede kaart 'Natuur' POL2014 met aanduiding plangebied

5.12.2 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Wet Natuurbescherming'.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het op circa 800 meter gelegen 'Grensmaas'.

Vanwege de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het Programma Aanpak Stikstof niet meer worden gebruikt als basis om toestemming te verlenen voor de activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura2000 gebieden. Derhalve dient te worden gekeken naar mogelijke bouw- en sloopwerkzaamheden en veranderingen ten opzichte van het huidige gebruik. In onderhavig voornemen is echter geen sprake van het wijzigen van gebruik. De aanwezige bedrijfsactiviteiten vinden reeds al geruime tijd plaats, in voorliggend bestemmingsplan worden de bedrijfsactiviteiten planologisch vastgelegd.

Ten behoeve van voorliggend voornemen is een stikstofberekening gemaakt middels de AERIUS Calculator. Bij deze berekening is uitgegaan van een worst-case scenario. Het aantal verkeersbewegingen gedurende de gebruiksfase is ruim aangehouden. Uit de berekening met AERIUS blijkt dat er geen sprake is van verhoging van stikstofdepositie op een op voor stikstof gevoelige natuurgebied. Uit de berekening blijkt dat door voorliggend voornemen ten opzichte van de bestaande situatie geen significantie verhoging van stikstofdepositie (> 0,00 mol/ha/jr) ontstaat. De berekening is bijgevoegd in **bijlage 4**.

Tevens is voorliggend planvoornemen getoetst aan de effectenindicator Natura 2000-gebieden. Hierin wordt weergegeven wat de mogelijke gevolgen zijn van het planvoornemen op het nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Grensmaas'. In onderhavig voornemen is sprake van herbestemming van bestaande bebouwing van 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen', waarbij in de loods opslag van goederen mogelijk wordt gemaakt. Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Op basis van de effectenindicator is door voorliggend planvoornemen geen sprake van

oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging en of verdroging van de omliggende natuurgebieden. Tevens zal geen sprake zijn van (een toename van) verstoring door geluid, trilling, mechanische effecten of van optische verstoring. In paragraaf 5.13.3 (Gebiedsbescherming) wordt hier uitgebreid op ingegaan.

5.12.3 Inpassingsplan

De beoogde ontwikkelingen aan de Veldstraat 2-2A te Ohé en Laak vinden plaats buiten de rode contour. Bij voorliggende voornemen is een kwaliteitsverbetering in het kader van Module 9 (categorie Overige aanleg-, bouw- en gebruiksontwikkelingen) van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu van toepassing. Dit betekent kwaliteitsverbeterende maatregelen in de vorm van maatwerk. In alle gevallen is een landschappelijke en ruimtelijke inpassing vereist. Daarom is voor onderhavig planvoornemen een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het volledige landschappelijk inpassingsplan is bijgevoegd in **bijlage 2**.

Met voorliggend landschapsplan wordt beoogd om het plangebied met (agrarische) bebouwing als karakteristiek landschappelijk element in het buitengebied in te vullen. Daarmee wordt bedoeld dat de bebouwing wordt omgeven door een huisweide met fruitbomen, waardoor het geheel landschappelijk wordt ingepast. Tevens heeft dit ook aanvullende landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Landschapsplan Veldstraat 2 te Ohé en Laak

Landschappelijke inpassing

De bestaande beplanting om het plangebied zorgt reeds voor een goede landschappelijke inpassing

van de bebouwing. De reeds volwassen walnootbomen langs de Veldstraat te Ohé en Laak verzachten de blik op de loods. Tevens heeft het bestaande struweel aan de noord- en oostzijde om het plangebied reeds een robuuste omvang bereikt. Binnen dit struweel staan nog een aantal walnoot-/ en kersenbomen die nog verder zullen uitgroeien tot volwaardige overstaanders binnen dit struweel. Daarmee zal het zicht op de bebouwing verder afnemen. Ook de bestaande bomenrij direct ten oosten van de loods heeft reeds een robuust karakter welke het zicht op de bebouwing breekt.
De grond tussen het struweel en de loods is door de initiatiefnemer verpacht, waardoor verder ingrepen op dit perceel niet mogelijk is. Doordat er al sprake is van een goede landschappelijke inpassing en de bebouwing niet verder wordt uitgebreid, zal verder geen sprake zijn van aanvullende landschappelijke inpassing.

Kwaliteitsverbetering
De kwaliteitsverbeterende maatregelen hebben als doel om het plangebied als één landschappelijke eenheid van één perceel met bebouwing en de daarbij horende huisweide te creëren. Daarvoor worden een aantal maatregelen voorgesteld.

Beukenhaag langs de straat
Een van de maatregelen om een landschappelijke eenheid te creëren is om de bestaande (beuken)haag langs de Veldstraat te vervolledigen. In de huidige situatie is deze haag op meerdere plaatsen onderbroken. De open plaatsen zullen worden opgevuld om zodoende een doorlopende haag te creëren en daarmee een visuele eenheid te vormen.

Huisweide afbakenen
Ten zuiden van de bebouwing is een huisweide gelegen. In de huidige situatie wordt de huisweide gedeeltelijk afgebakend door de bestaande bomenrij van essen. Daarbij moet worden aangetekend dat de bomenrij een hoek maakt waardoor de huisweide een landschappelijk onlogische vorm heeft. In de beoogde situatie wordt uitgegaan van lijnvormige beplanting waarbij de bestaande lijnen en perceelsgrenzen worden gevolgd. De afbakening zal bestaan uit een gemengde Limburgse haag (Soorten benoemen) aan de zuid- en oostzijde van de huisweide, welke zorgt voor een strakke kleinschalige omlijning van de huisweide. Tevens wordt er hoger opgaande beplanting toegepast voor een duidelijke, robuuste landschappelijke afbakening. Aan de oostzijde zal de bestaande bomenlaan van essen worden uitgebreid, waarmee een duidelijke landschappelijke afbakening aan de achterzijde wordt gecreëerd.
Aan de zuidzijde van de het perceel wordt de bomenrij langs het bestaande schuurtje ook aangevuld tot het nieuwe hoekpunt. De bomenlaan zal worden aangevuld met twee kersenbomen.

Hoekpunt markeren
In de huidige situatie wordt het hoekpunt van de huisweide gemarkeerd met een linde. Historisch gezien worden lindes veelal als markeringsboom aangeplant. In de beoogde situatie zal dit worden voortgezet. Aan de zuidoostelijke hoekpunt van de huisweide zal als markeringsboom een linde worden aangeplant, om daarmee een landschappelijke robuuste afronding van de huisweide te vormen.

Erfbeplanting in huisweide
Als kwaliteitsverbeterende maatregel zal de erfbeplanting in de huisweide worden uitgebreid.

Daarmee wordt beoogd om de huisweide (en het plangebied) een voor het huidige landschap karakteristieke invulling te geven. Daartoe zullen in de huisweide 16 hoogstamfruitbomen (verschillende soorten als appel, peer, en kers) worden aangeplant. Om deze tot volledige wasdom te laten komen is worden deze aangeplant in een rasterpatroon met onderliggende afstanden van 10 m. Daarmee is voor de fruitbomen voldoende ruimte beschikbaar om de kronen volledig te laten uitgroeien.
De bestaande essen staan schuin op het bovengenoemde raster. Deze zullen als speels karakter blijven behouden in de huisweide.

Het landschappelijk inpassingsplan is d.d. 30 juli 2019 voorgelegd aan de omgevingscommissie MER. De commissie heeft een positief advies afgegeven en stemt in met het plan. Het advies is bijgevoegd als **bijlage 3**. Het uitgangspunt om de bestaande beplanting te onderhouden en verder aan te vullen wordt onderschreven. Op deze wijze bestaat er een borging van een natuurlijke inpassing in een typisch Maasdallandschap.

5.13 Flora en fauna

5.13.1 Algemeen

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.
Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

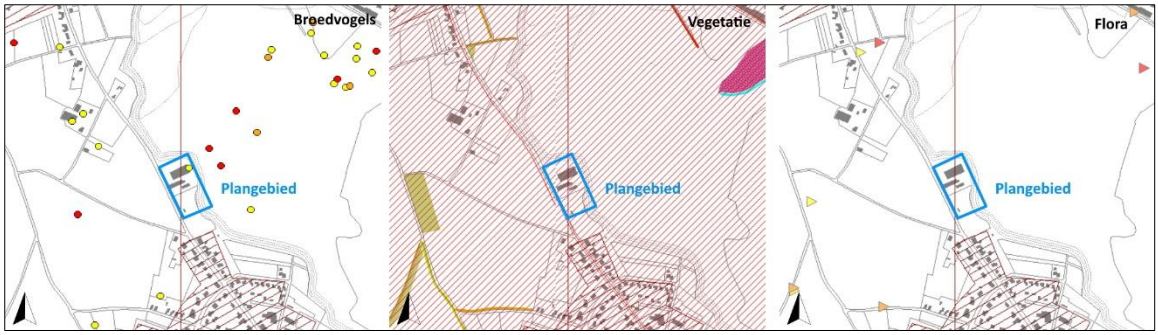
5.13.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2011 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd.

Broedvogels
Binnen het plangebied is blijkens de natuurgegevens de zwarte roodstaart aangetroffen. Het betreft een schaarse soort, die niet wordt beschermd.

Vegetatie
Binnen het plangebied is geen beschermde vegetatie aangetroffen.

Flora
Rond en binnen het plangebied zijn geen waarnemingen bekend van beschermde flora.



Kaart met aanduiding natuurgegevens provincie

De bovengenoemde gegevens zijn (deels) verouderd. Op de website www.waarneming.nl zijn de meest recente waarnemingen opgenomen. Het afgelopen jaar zijn in het plangebied geen waarnemingen gedaan van beschermde flora en fauna. Het is derhalve aannemelijk dat binnen het plangebied geen beschermde flora en fauna aanwezig zijn.

De gevolgen van de beoogde activiteiten op flora en fauna door voorliggende bestemmingsplanwijziging is nihil, omdat het voorziet in het planologisch vastleggen van reeds gebezigde activiteiten.

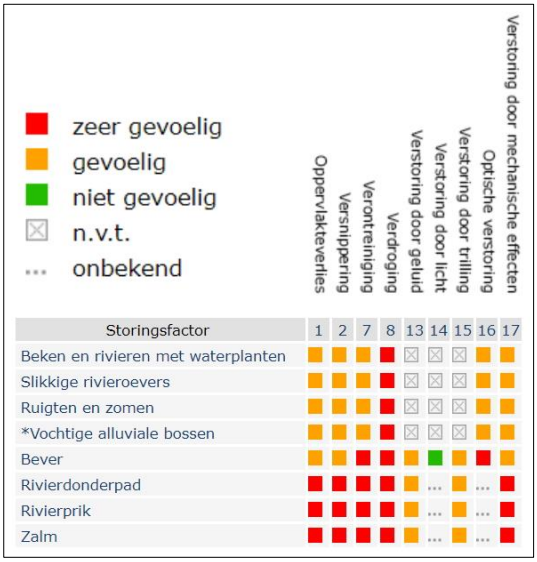
Bouwfase
Ter plekke vinden ten behoeve van de bestemmingswijziging géén bouwwerkzaamheden plaats. Derhalve is geen sprake van een verstoring van mogelijke nestlocaties voor flora en fauna.

Gebruiksfase
De beoogde bedrijfsactiviteiten vinden inpandig plaats. In de regels van dit bestemmingsplan is tevens opgenomen dat op het erf geen bedrijfsactiviteiten met motorisch aangedreven materieel of met een luidruchtig karakter mogen plaatsen. Derhalve is geen sprake van een toename van verstoring als gevolg van geluid, trillingen en/of mechanische effecten aan de orde is voor flora en fauna direct rond het plangebied.

5.13.3 Gebiedsbescherming

Voorliggend planvoornemen is getoetst aan de effectenindicator Natura 2000-gebieden. Hierin wordt weergegeven wat de mogelijke gevolgen zijn van het planvoornemen op het nabijgelegen Natura 2000-gebied ‘Grensmaas’.

In onderhavig voornemen is sprake van herbestemming van bestaande bebouwing van ‘Agrarisch bedrijf’ naar ‘Wonen’, waarbij in de loods opslag van goederen mogelijk wordt gemaakt. Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing zal ter plekke wat beplanting worden toegevoegd. Door voorliggend planvoornemen is geen sprake van oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging en of verdroging van de omliggende natuurgebieden. Tevens zal geen sprake zijn van (een toename van) verstoring door geluid, trilling, mechanische effecten of van optische verstoring.



Effectenindicator

Voorliggend planvoornemen heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de omliggende natuurgebieden.

5.13.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens, het karakter van het plangebied en het feit dat geen bouw- of sloopwerkzaamheden plaatsvinden, zal de beoogde functiewijziging geen negatieve effecten hebben op flora en fauna. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.14 Duurzaamheid

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

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

5.15 Uitvoerbaarheid

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

Door middel van voorliggend bestemmingsplan vinden in de feitelijke situatie geen wijzigingen

plaats. De genoemde (bedrijfs)activiteiten (caravan en botenstalling, statische opslag van goederen, een schoonheidssalon en een atelier) zijn reeds aanwezig op onderhavige locatie. Door voorliggend bestemmingsplan wordt het feitelijke gebruik planologisch vastgelegd.

5.15.1 Grondexploitatie

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

Exploitatieplan

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

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

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

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

De initiatiefnemer dient een 'akkoordverklaring kosten en voorwaarden' (exploitatieovereenkomst) te tekenen waarmee hij instemt met de voorwaarden, kosten en het opstarten van de bestemmingsplanprocedure.

5.15.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en

wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

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

Voordat de formele bestemmingsplanprocedure wordt opgestart zal tussen de initiatiefnemer en de gemeente een planschadeovereenkomst worden afgesloten, waarin wordt opgenomen dat eventuele vergoeding van planschade door de gemeente wordt afgewenteld op de initiatiefnemer.

6 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Veldstraat 2-2A te Ohé en Laak' van de gemeente Maasgouw bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1 : 1.000.

6.1 Algemeen

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

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

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

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

6.2 Toelichting, regels en verbeelding

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

6.2.1 Toelichting

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

6.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

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

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:
- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

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

6.2.3 Verbeelding

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

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1: 1.000 en digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

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

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

7 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

7.1 Inleiding

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

7.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties.

Provincie Limburg
Het plan is door de provincie Limburg beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien dit plan op deze wijze wordt voortgezet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

Rijkswaterstaat
In het kader van het bestuurlijk vooroverleg is Rijkswaterstaat om advies gevraagd inzake bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wijzigt de agrarische bestemming van het plangebied om naar de bestemmingen wonen en bedrijf.

Het plangebied is volledig gelegen in het waterbergend rivierbed van de rivier de Maas. Deze dubbelbestemming is correct op de betreffende gronden weergegeven en de bijbehorende bepalingen zijn correct in de regels verwoord.

Omdat de functiewijziging uitsluitend in bestaande bebouwing plaatsvindt en er geen nieuwe

bebouwing wordt opgericht of verharding wordt aangebracht heeft de gemeente in de paragrafen 4.1.2 (Barro) en 5.11.1 (waterhuishouding) geconcludeerd, dat er geen sprake is van verlies aan waterbergend vermogen. Er is dus ook geen sprake van een compensatieplicht.

Het bestemmingsplan biedt echter ook de mogelijkheid om de bebouwing landschappelijk in te passen en een landschappelijke kwaliteitsverbetering te realiseren. Daartoe worden nieuwe bomen en hagen aangeplant. Ook deze activiteiten moeten worden getoetst aan de bepalingen uit de Waterwet en er zal dus bekeken moeten worden of er door deze aanplant sprake is van verlies aan waterbergend vermogen.

Afhankelijk van de omvang van de aanplant zal er op basis van de Waterwet sprake zijn van een melding- dan wel vergunningplicht. Bij het aanvragen van de vergunning voor de aanleg van de beplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing zal indien nodig een melding dan wel een vergunning worden aangevraagd.

Waterschap Limburg
De wijziging van de bestemmingen op het adres Veldstraat 2 en 2a te Ohé en Laak is een administratieve wijziging. Het betreft geen (her-)ontwikkeling waardoor de waterhuishoudkundige situatie niet wijzigt. Het waterschap heeft derhalve geen opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan.

Veiligheidsregio
Het plan is tevens beoordeelt door de veiligheidsregio. Het advies is bijgevoegd als **bijlage 5**.

7.3 Inspraak

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

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

7.4 Formele procedure

7.4.1 Algemeen

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

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

7.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf [datum] tot en met [datum] voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn [wel / geen] zienswijzen ingekomen.

[indien van toepassing:]
Ten aanzien van deze zienswijzen heeft het college van burgemeester en wethouders een beantwoording geformuleerd in een zienswijzennota [controleren of dit correcte benaming is]. De zienswijzennota is toegevoegd als **bijlage** […].

Deze zienswijzennota wordt samen met het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.
Op [datum] is het bestemmingsplan [gewijzigd] [ongewijzigd] vastgesteld.

Bijlagen

1. Brief beoordeling principeverzoek d.d. 3 april 2018 (kenmerk: UIT/53606);
2. Landschapsplan Veldstraat 2 te Ohé en Laak d.d. 5 juli 2019;
3. Advies Omgevingscommissie MER d.d. 30 juli 2019;
4. Stikstofberekening d.d. 27 juli 2020 (documentnummer: M196909.010/ASE);
5. Advies Veiligheidsregio d.d. 2 juni 2020;
6. Akoestisch onderzoek Industrielawaai Veldstraat 2 d.d. 8 april 2021.