GEMEENTE
MAASGOUW.

Uw E-mail van:	13 april 2023
Uw kenmerk:	
Ons kenmerk:	Z/23/033676
Documentnr:	D/23/115968
Inlichtingen:	Peter Janssen
Telefoonnr:	0475 - 85 25 00
Onderwerp:	Principeverzoek Tipstraat 12 Maasbracht
Datum:	20 juli 2023
Verzenddatum:	21 JULI 2023
Bijlage:	Beoordeling Principeverzoek

Grouwels Daelmans Projectontwikkeling B.V.
T.a.v. P. Bouwens
Looiersgracht 12
6211 JK MAASTRICHT

Beste P. Bouwens,

U diende op 13 april 2023 een principeverzoek in. U verzocht om principemedewerking te verlenen aan de realisatie van 17 appartementen aan de Tipstraat 12 in Maasbracht.

Wij hebben uw verzoek behandeld in onze vergadering van 18 juli 2023. Er is besloten om:

1. Onder voorwaarden principemedewerking te verlenen aan de realisatie van 17 appartementen aan de Tipstraat 12, waarbij:
    - voldaan wordt aan de geldende parkeernomen;
    - voldaan wordt aan de voorwaarden uit de woondeal 2023;
    - overeenstemming met de gemeente wordt bereikt over de ontsluiting van het perceel;
    - overeenstemming met de gemeente wordt bereikt over de herinrichting van het aan het plangebied grenzend openbaar gebeid (bomenstructuur);
    - voor de realisatie van dit plan de noodzakelijk ruimtelijke procedure wordt gevolgd, waarbij wordt aangetoond dat er geen beperkingen ontstaan voor het plangebied en/of de omgeving;
    - bij de verdere uitwerking van de plannen de omgeving wordt betrokken;
    - ten behoeve van de planologische procedure planschade wordt afgewenteld via een verhaalsovereenkomst en initiatiefnemer een 'akkoordverklaring kosten en voorwaarden' (tevens exploitatieovereenkomst) ondertekent;
    - een bouwplan wordt ingediend bij de omgevingscommissie en voor akkoord wordt bevonden.

In de bijlage treft u de beoordeling van het principeverzoek met daarin een toelichting van de randvoorwaarden aan.

<u>Vervolgtraject</u>
Op basis van deze brief en de beoordeling van uw principeverzoek kunt u contact opnemen met een stedenbouwkundig adviesbureau voor het opstellen van de stukken ten behoeve van de te volgen ruimtelijke procedure, inclusief de noodzakelijke onderzoeken. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de in de bijlage opgenomen randvoorwaarden.

GEMEENTE MAASGOUW.

Geldigheidsduur principebesluit
Voor de goede orde wijzen wij u er hierbij op dat dit principebesluit een maximale geldigheidsduur heeft voor een periode van één jaar (vanaf de dagtekening van deze brief). Binnen dit jaar kan het principebesluit nog zijn geldigheid verliezen door onder meer (gewijzigd) beleid, andere of nieuwe feiten dan wel omstandigheden, veranderde inzichten et cetera.

Principebesluit en gemeenteraad
De gemeenteraad is het bestuursorgaan dat uiteindelijk van gemeentewege dient te besluiten over het al dan niet vaststellen van een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan. Daarom wordt een afschrift van deze brief ter kennis gebracht aan de gemeenteraad. Raadsleden kunnen zo nodig, na kennisname van de betreffende brief, binnen 4 weken aan het college aangeven dat zij in eerstvolgende vergadering de wenselijkheid van het initiatief ten principale ter discussie willen stellen. De gemeenteraad kan zo nodig aan het college aangeven dat het initiatief om haar moverende redenen in het geheel als onwenselijk wordt beschouwd. Als één of meerdere raadsleden het principebesluit ter discussie willen stellen, wordt u hiervan op de hoogte gebracht. De in de tussentijd door u te nemen stappen zijn voor eigen rekening en risico.

Principe-uitspraak geen besluit
Tenslotte maken wij u erop attent dat in het geval van een principe-uitspraak geen sprake is van een besluit (als bedoeld in artikel 1:3 Algemene wet bestuursrecht (Awb)). Daarom staan hiertegen geen rechtsmiddelen open. Een principe-uitspraak betreft namelijk enkel een mededeling over de te verwachten besluitvorming in het geval een formele aanvraag zou worden ingediend.

Kosten
Verder worden voor het in behandeling nemen van uw principeverzoek (leges)kosten in rekening gebracht. Deze bedragen € 150,-. Hiervoor ontvangt u binnenkort een aparte factuur.

Burgemeester en wethouders,
De secretaris

C.M. Keersmaekers

De burgemeester

D.W.J. Schneider

Markt 36, Maasbracht • Postbus 7000, 6050 AA Maasbracht
T 0475 85 25 00 • F 0475 46 61 84 • IBAN NL71BNGH0285128248
info@gemeentemaasgouw.nl • www.gemeentemaasgouw.nl

Bestemmingsplan
De planlocatie ligt in het bestemmingsplan "Maasbracht-Brachterbeek" (vastgesteld 28 maart 2013). Ter plaatse geldt de enkelbestemming 'detailhandel'.
De voor 'Detailhandel´ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

- detailhandel, met uitzondering van een supermarkt;
- wegen en paden;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

Het realiseren van een appartementencomplex is niet toegestaan binnen de enkelbestemming 'Detailhandel'.

Naast de enkelbestemming 'Detailhandel' geldt ter plaatse de gebiedsaanduiding 'Geluidzone - industrie'. Binnen de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt dat nieuwe geluidsgevoelige objecten niet mogen worden gerealiseerd vanwege een hoge geluidbelasting vanwege industrielawaai. Van dit verbod kan worden afgeweken indien de geluidbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van geluidgevoelige gebouwen en/of functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een door burgemeester en wethouders verleende hogere grenswaarde.

Verder is in de bouwregels opgenomen dat de maximale bouwhoogte 5 meter bedraagt.

Uit bovenstaande blijkt dat het gewenste appartementencomplex zowel wat betreft de functie als bouwregels niet passend is binnen het geldende bestemmingsplan .

Omgevingsvisie
Door de gemeenteraad is op22 februari 2022 de omgevingsvisie "Maasgouw" vastgesteld. In de omgevingsvisie wordt de koers voor de toekomst van Maasgouw beschreven. Dit gebeurt voor de hele fysieke leefomgeving van Maasgouw. De 'fysieke leefomgeving' staat voor datgene wat je ziet, voelt, hoort, proeft en ruikt. Dat zijn bijvoorbeeld gebouwen, wegen, parken, een schone lucht, drinkwater, rivieren, bossen, enzovoorts. In de omgevingsvisie worden de doelen beschreven die de gemeente wil gaan bereiken voor de fysieke leefomgeving. In de omgevingsvisie worden die doelen beschreven en wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe doelen worden gerealiseerd.

In de Omgevingsvisie worden drie gebieden onderscheiden: de dorpskernen, het buitengebied en de Maasplassen. De ambities en doelen voor deze gebieden worden op hoofdlijnen beschreven. Het voorliggende plan ligt in de dorpskern Maasbracht. De onderstaande aspecten zijn van belang.

Stedelijke ontwikkeling, zoals woningbouw, bedrijvigheid en voorzieningen, vinden plaats binnen bestaand bebouwd gebied. Uitbreiding van kernen is niet nodig en daardoor niet meer aan de orde. Er is binnen bestaand bebouwd gebied voldoende ruimte voor stedelijke ontwikkelingen, waarbij we wel voldoende ruimte moeten bieden voor groen en water. Voor de centrumgebieden is concentratie van voorzieningen (winkels, sociaal-maatschappelijke voorzieningen, horeca) uitgangspunt. Dit geldt voornamelijk voor centrum gebonden functies zoals supermarkten, dienstverlening, horeca en dergelijke.
Nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten bij de gebiedskwaliteiten van de omgeving. Dus: passend in het stedenbouwkundig beeld. Daarnaast is meervoudig ruimtegebruik een belangrijk inrichtingsprincipe om zuinig met de schaarse ruimte om te gaan.

De woningbouwopgave vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied en sluit verder aan bij regionale woonvisie en de toekomstverkenning. Hieruit blijkt dat de behoefte aan nieuwe woningen beperkt is, omdat het aantal huishoudens in Maasgouw na 2025 zal afnemen. Wel is er onderscheid te maken in doelgroepen. Door de vergrijzing is er een grotere behoefte aan woningen voor ouderen, die langer thuis blijven wonen.
Een belangrijke ambitie van de gemeente is dat de woningbouwopgave speelt voor elke kern en dat we aansluiten bij de behoeften van alle relevante doelgroepen. We verleggen de koers van kwantiteit naar kwaliteit van onze woon- en leefomgeving. Daarvoor integreren we de woningbouwopgave met genoemde basisprincipes; woningbouwontwikkelingen in de toekomst zijn duurzaam (levensloopbestendig), stimuleren een gezonde leefstijl en verbeteren de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

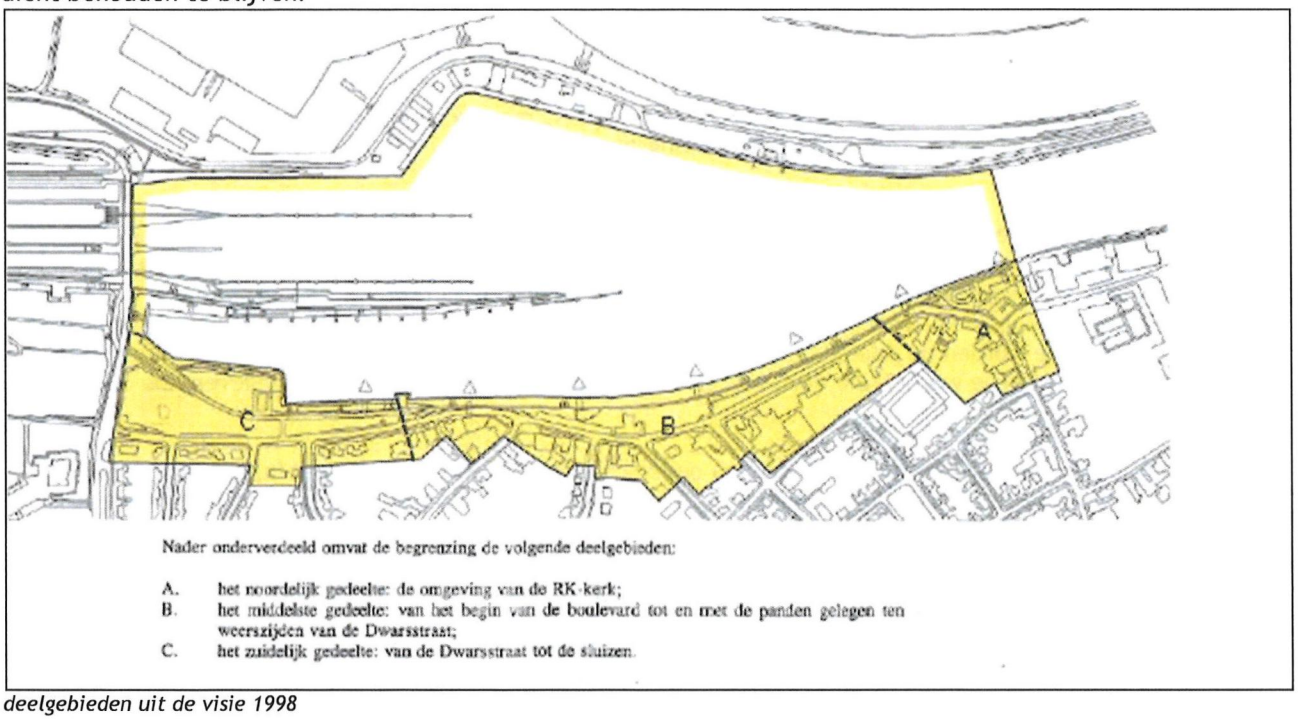
Over het havengebied in Maasbracht is in de omgevingsvisie het volgende opgenomen:
In 1998 is de visie 'Havenfront' vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maasbracht. Deze ontwikkelingsvisie schetste een samenhangend perspectief voor ingrepen in de ruimtelijke en functionele structuur alsook voor de inrichting van de openbare ruimte voor het Havenfront te Maasbracht. In de loop der jaren hebben diverse ontwikkelingen binnen het Havenfront plaatsgevonden conform het perspectief van deze visie. In 2019 is deze visie geactualiseerd en vormt daarmee een actueel toetsingskader voor nieuwe

ontwikkelingen. Diverse onderdelen uit de geactualiseerde visie dienen nog uitgevoerd te worden om de visie te completeren. Dit zijn hoofdzakelijk stedenbouwkundige aspecten. In deze omgevingsvisie wordt dat beleid voortgezet.

Visie Havenfront 1998

In 1998 heeft de gemeenteraad (van de voormalige gemeente Maasbracht) de visie 'Havenfront' vastgesteld. Deze visie schetst een samenhangend perspectief voor ingrepen in de ruimtelijke en functionele structuur . Maar ook voor de inrichting van de openbare ruimte voor het havenfront in Maasbracht. De afgelopen periode hebben diverse ontwikkelingen in lijn met deze visie binnen het havenfront plaatsgevonden. Ook hebben er ruimtelijke ontwikkelingen plaatsgevonden die niet helemaal in overstemming zijn met de in 1998 opgestelde visie.

De planlocatie "De tip" ligt in het zuidelijk deel van het Havenfront.
In de update/evaluatie van de visie uit 1998 (niet vastgesteld) is ten aanzien van het zuidelijk deel het volgende opgenomen:
Het zuidelijk gedeelte sluit, door de aanwezigheid van het royale groen en het open karakter met het zicht op de haven, naadloos aan bij het gewenste beeld zoals destijds beschreven in de visie Havenfront. Dit beeld dient behouden te blijven.



deelgebieden uit de visie 1998

Het zuidelijk deel hoort niet zozeer tot het Havenfront. Het is meer een aanloopgebied, dat wel betekenis heeft voor het feitelijk Havenfront. De openheid, de wijdte en het royale groen van het zuidelijk deel maakt het feitelijk Havenfront des te aantrekkelijker. Door de contratswerking wordt een extra dimensie aan het Havenfront gegeven.

Het zuidelijk deel is dan ook van wezenlijk belang voor de totale belevingswaarde van het Havenfront.
In de visie uit 1998 wordt dan ook geadviseerd om het zuidelijk deel zo groot mogelijk van emaat en zo open mogelijk te houden. In de visie uit 1998 wordt ook ingegaan op de mogelijke woningbouw in dit gebied.

Als in dit gebied voor woningbouw wordt gekozen, dant wordt geadviseerd om hiervoor de uiterste zuidpunt te bestemmen en te denken aan een woontoren met 4 voorgevels.



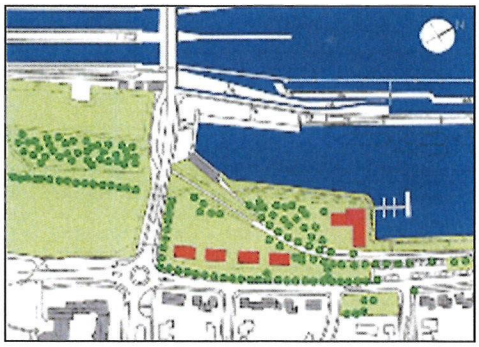
locatie woningbouw uit de visie 1998

Ontwerpstudie Hurks Bouw & Vastgoed (2005)

In 2005 is door Hurks Bouw & Vastgoed een ontwerpstudie uitgevoerd naar het zuidelijk deel. Deze studie is uitgevoerd in het kader van een haalbaarheidsonderzoek voor woningbouw in het zuidelijk deel.

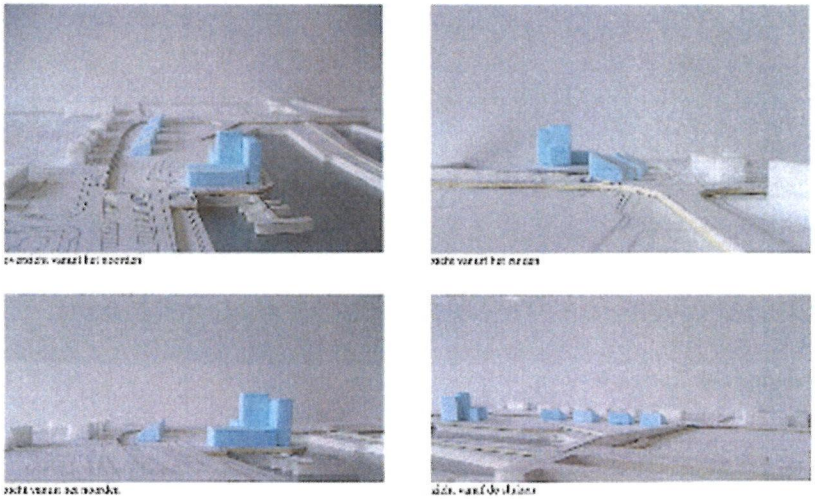
In deze studie van Hurks zijn een aantal varianten voor woningbouw in het zuidelijk deel beschreven.

Eén van deze varianten betreft een variant waarbij een 4-tal bouwblokken aan de Tipstraat en één bouwblok op de plaats van "De Tip" worden gerealiseerd.



variant 3 ontwerpstudie Hurks

In de studie wordt ingegaan op stedenbouwkundige consequenties van een mogelijke (her)ontwikkeling van "De Tip". Zo wordt onder andere aangegeven dat door het realiseren van een bouwblok op deze locatie de relatie tussen de sluizen en het havenfront wordt verbroken. Ook het uitzicht van de woningen op de haven wordt beperkt. Dit heeft tot gevolg dat de betekenis van de locatie anders wordt. De locatie vraagt om een bescheidener ingreep die meer met het dorp dan met de haven te maken heeft.



gezichtspunten variant 3 ontwerpstudie Hurks

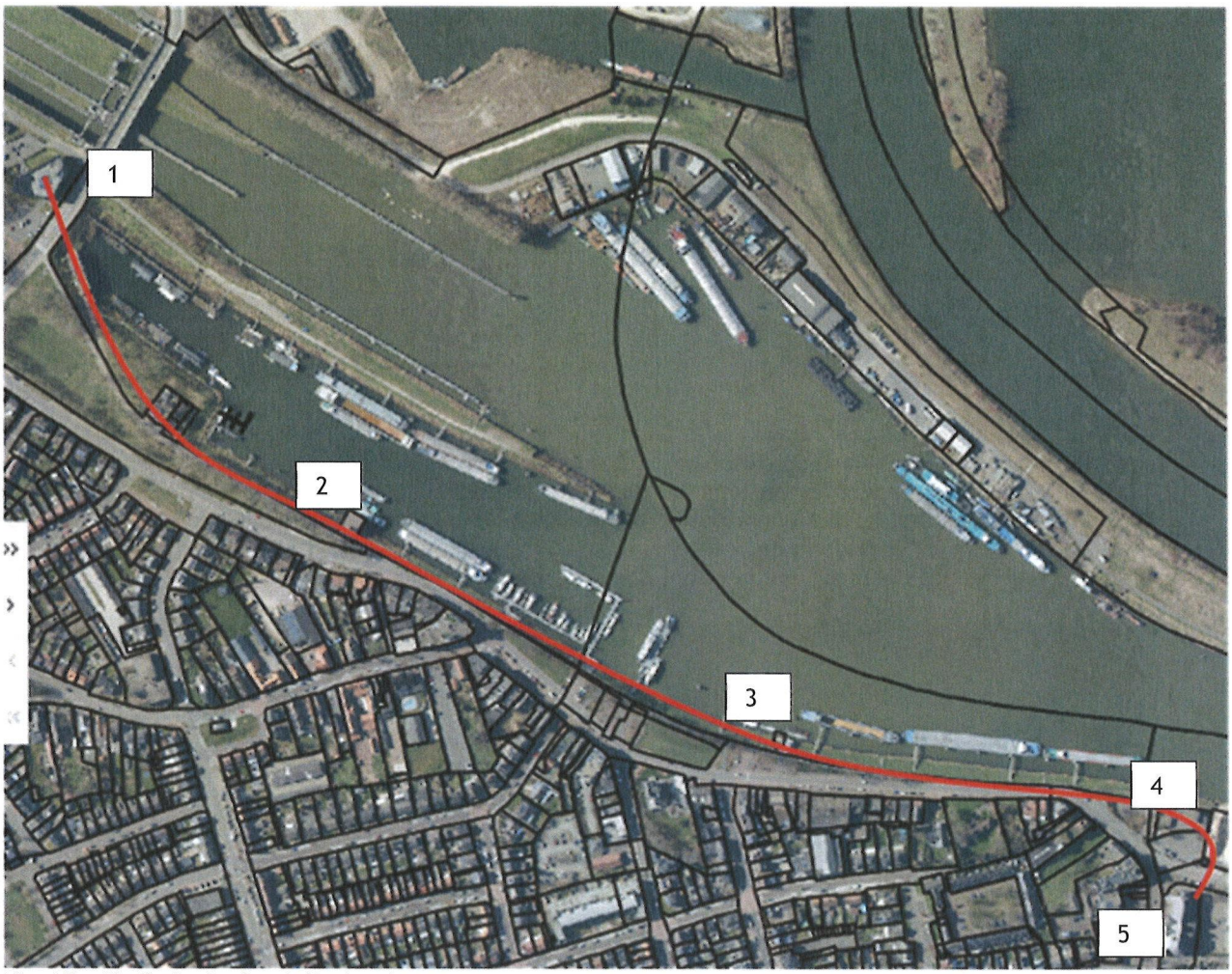
Gedurende het traject is geconstateerd dat de haalbaarheid van de woningbouw in Havenfront Zuid in toenemende mate onder druk is komen te staan.

Daarbij speelden verschillende factoren een rol. Gelet op het aanhoudende verzet van omwonenden werden langslepende juridische procedures verwacht. Daarnaast bleek dat het draagvlak onder raadsleden voor dit woningbouwproject afbrokkelt en dat de gemeenteraad in ieder geval het aantal te bouwen woningen in Havenfront Zuid wil terug brengen.

Het ontwerp van Hurks was groter dan het nu voorliggende ontwerp. Het nu voorliggend ontwerp omvat ongeveer de footprint van de huidige detailhandel en is meer passend bij de bebouwing de afgelopen jaren aan het Havenfront zijn gerealiseerd. Bij realisatie van een bouwplan op deze locatie zal het open karakter van het zuidelijk deel voor een groot deel behouden blijven. In tegenstelling tot de huidige situatie zal het zicht op de haven vanuit de woningen door de hoogte van het complex worden bepaald.

Anderzijds zal een complex op deze locatie een nieuw landmark/herkenningspunt op een unieke locatie vormen. Deze locatie ligt in lijn met de:

1. Regiocentrale;
2. De kolentip;
3. "uitkijk-kajuit';
4. mogelijke ontwikkelingen noordelijk deel;
5. de kerk.



Afbeelding10 - ligging landmarks/herkenningspunten

Volkshuisvesting

Het initiatief om op de locatie van de huidige watersportwinkel aan de Tipstraat 12 in Maasbracht een appartementencomplex te realiseren, kan in principe en -uitdrukkelijk- onder nader te stellen voorwaarden op grond van het geldende volkshuisvestelijke beleid op medewerking rekenen.

In navolging van de recent met het ministerie van Vrom afgesloten Woondeal, waarin het realiseren van extra nieuwbouwwoningen centraal staat, biedt ook de 'Lokale uitvoeringsstrategie Wonen Maasgouw 2.0' de mogelijkheid om principemedewerking te verlenen aan een dergelijk initiatief mits een aantoonbare kwaliteitsverbetering voor de betreffende locatie wordt gerealiseerd.

Dit mede in het verlengde van de uitgangspunten van de 'Visie Havenfront' op basis waarvan de ontwikkelingen met betrekking tot een te realiseren Havenboulevard verder gestalte kan worden gegeven.
Het voorliggende initiatief betreft een aansprekend woningbouwplan op een prima zichtlocatie direct aan de binnenvaarthaven en het nabij gelegen sluizencomplex.

Door deze herontwikkeling wordt de woon- en leefomgeving ter plaatse een kwaliteitsimpuls gegeven door op een inbreidingslocatie woningbouw mogelijk te maken in de plaats van een detailhandelszaak waarvan initiatiefnemer verwacht dat deze in de toekomst tot leegstand zal leiden.

Wel worden een aantal kritische kanttekeningen geplaatst bij:

1. het feit dat zonder vooroverleg het afgesproken aantal van 15 is verhoogd naar 17 woningen. Dit verdient een nadere toelichting;

2. in de voorbereidende onderhandelingen is afgesproken dat de keuze voor zowel middenhuur als koop akkoord is mits de verdeling over beide segmenten getalsmatig worden vastgelegd en dan tevens met vermelding van de betreffende prijsklassen.

De keuze voor enkel koopappartementen, waarvan 15 onder de NHG-grens van 2023 vallen en 2 appartementen boven deze grens uitkomen, wordt dan ook niet akkoord bevonden.

Met een verwijzing naar de afspraken zoals die in de Woondeal met het ministerie van Vrom zijn gemaakt -en ook bekend zijn bij initiatiefnemer- wordt vastgehouden aan enkel de NHG-grens van 2022 oftewel max. € 355.000 voor het in eigendom verkrijgen van een woning (aankoopkosten incl. btw).

Daarbij wordt niet vastgehouden aan een koppeling met toekomstige NHG-grenzen zoals de NHG-grens 2023 (€ 405.000).

Bovendien wordt de afspraak voor wat betreft de te realiseren huurappartementen niet nagekomen;

3. niet duidelijk is waarom wordt vastgehouden aan de typering 'levensloopbestendig' terwijl de appartementen geen afzonderlijke verdieping kennen.

Het is de bedoeling om de woningen te realiseren als appartementen t.b.v. de doelgroep senioren in het betaalbare koopsegment (d.w.z. max. € 355.000) waarmee in de lokale woningbehoefte wordt voorzien.

Samenvattend: vanuit Volkshuisvesting kan aan dit verzoek tot realisatie van 15 of 17 woningen medewerking worden verleend mits wordt voldaan aan de voorwaarden gesteld onder kanttekeningen 1 en 2.

Cultuurhistorie
Het adres Tipstraat 12 in Maasbracht ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht. Evenmin betreft het hier een rijks- of gemeentelijk monument. Het is ook niet aangewezen als een beeldbepalend pand met een functieaanduiding 'Waarde - Cultuurhistorie' in het bestemmingsplan.

In de directe nabijheid liggen geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. Restaurant Riverside Lounge, Tipstraat 8 in Maasbracht, tussen 1929 en 1935 de locatie van de Kolentip, waar steenkool werd overgeladen op schepen, is een beeldbepalend pand met een functieaanduiding 'Waarde - Cultuurhistorie' in het bestemmingsplan. Dit beeldbepalende pand heeft geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

In de op 25 juni 1998 vastgestelde ontwikkelingsvisie voor het Havenfront werd onderscheid gemaakt in het feitelijk Havenfront, dat zicht uitstrekt van de St. Gertrudiskerk tot en met de Dwarsstraat in Maasbracht, en het zuidelijk groengebied bij de Oude Sluis, dat wordt beschouwd als een aanloopgebied. Het uitgangspunt bij de ontwikkeling van het Havenfront was om spanning te zetten tussen deze twee polen van het Havenfront, zodat de draad daartussen vanzelf gaat gloeien om het middengebied verder tot ontwikkeling te laten komen.

In de afgelopen twee decennia is de zuidelijke pool tot ontwikkeling gekomen. De noordelijke pool is echter achtergebleven, zodat de draad tussen de twee eindpolen nog onvoldoende gloeit om het middengebied verder te ontwikkelen.

Het adres Tipstraat 12 in Maasbracht ligt in het zuidelijke groengebied bij de Oude Sluis, dat wordt beschouwd als een aanloopgebied. Dit aanloopgebied is wel van grote betekenis voor het feitelijk Havenfront. De openheid, de wijdte en het royale groen van het zuidelijke gedeelte, maakt het feitelijk Havenfront des te aantrekkelijker, mede door de contrastwerking. Het zuidelijke groengebied bij de Oude Sluis geeft hiermee een extra dimensie aan het feitelijk Havenfront

De op 25 juni 1998 vastgestelde ontwikkelingsvisie voor het Havenfront voorziet niet in een specifieke ontwikkeling voor het adres Tipstraat 12 in Maasbracht. Een watersportwinkel wordt beschouwd als een passende activiteit in dit gebied.

Desalniettemin zou de realisatie van een appartementencomplex op het adres Tipstraat 12 in Maasbracht niet strijdig zijn met de uitgangspunten van de op 25 juni 1998 vastgestelde ontwikkelingsvisie voor het Havenfront, omdat hierin is aangegeven dat kan worden overwogen om een gedeelte van het zuidelijke groengebied bij de Oude Sluis te gebruiken voor compacte woningbouw. Als wordt gekozen voor compacte woningbouw in het zuidelijke groengebied bij de Oude Sluis gaat de gedachte uit naar een woontoren met vier voorgevels die als een ijl object in het zuidelijke groengebied wordt geplaatst, waarbij het zuidelijke groengebied bij de Oude Sluis zoveel mogelijk open blijft. Dit is een belangrijk uitgangspunt, omdat het zuidelijke groengebied bij de Oude Sluis van wezenlijk belang voor de totale belevingswaarde van het Havenfront.

Met de realisatie van een appartementencomplex op het adres Tipstraat 12 in Maasbracht blijft het open karakter van het zuidelijke groengebied voor een groot deel behouden.

Het behoud van het open karakter van het zuidelijke groengebied bij de Oude Sluis is wel een aandachtspunt bij de verdere uitwerking van het plan. Om te voldoen aan de parkeernormen, zullen in het zuidelijke groengebied parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Ook zal moeten worden voorzien in een volwaardige ontsluiting voor zowel het appartementencomplex als de parkeerplaatsen in het zuidelijke groengebied. Dit zal ten koste gaan van het open karakter van het zuidelijke groengebied bij de Oude Sluis. Het kappen van de bomen zal ook ten koste gaan van het groene karakter van het zuidelijke groengebied bij de Oude Sluis.

Een verder aandachtspunt is het zicht op de haven vanuit de tegenovergelegen woningen aan de Tipstraat in Maasbracht. Watersport De Tip is een pand bestaande uit één bouwlaag met een kap. Een appartementencomplex van zes bouwlagen zorgt voor een andere zicht op de haven dan Watersport De Tip. Het zicht op de haven zal dan vooral worden bepaald door de hoogte van het appartementencomplex.

Anderzijds zorgt de hoogte van het appartementencomplex op het adres Tipstraat 12 in Maasbracht voor een nieuwe blikvanger, die in lijn ligt met de Regiocentrale van Rijkswaterstaat, restaurant Riverside Lounge, de Stuurhut van het Maas Binnenvaartmuseum en de St. Gertrudiskerk.

Om te komen tot deze nieuwe blikvanger is wel een belangrijke voorwaarde dat er een appartementencomplex wordt gerealiseerd bestaande uit hoogwaardige architectuur, die zich op een vanzelfsprekende wijze voegt naar de directe omgeving. Het is uiteindelijk aan de Omgevingscommissie om het plan architectonisch te beoordelen.

Vanuit cultuurhistorisch opzicht bestaan er geen onoverkomelijke bezwaren tegen de realisatie van een appartementencomplex van zes bouwlagen, bestaande uit zeventien appartementen, op het adres Tipstraat 12 in Maasbracht.

Archeologie
In de nog vast te stellen 'Actualisatie archeologiekaart en archeologiebeleid 2019' ligt het adres Tipstraat 12 in Maasbracht in een gebied met een verwachting voor vindplaatsen gerelateerd aan bewoning, begraving en watergebonden economische en rituele activiteiten.

In beleidsmatig opzicht geldt hier de richtlijn, dat een archeologisch onderzoek nodig is bij het roeren van de bodem vanaf een oppervlakte van 2.500 m2 en een diepte vanaf 40 cm.

Het adres Tipstraat 12 in Maasbracht heeft een oppervlakte van 940 m2. De oppervlakte van 2.500 m2 wordt niet overschreden. Gelet hierop is een archeologisch onderzoek niet aan de orde.

Mocht bij de bouwwerkzaamheden desalniettemin worden gestoten op archeologische resten en sporen, dan dient dit onverwijld te worden gemeld bij he bevoegde gezag, de gemeente Maasgouw.

Beheer Openbare Ruimte
Deze ontwikkeling ligt deels aan onze grond en deels aan grond die we huren van RWS.
Het is onmogelijk deze grote ontwikkeling te maken zonder de aanwezige bomenstructuur aan te tasten.
Er zullen veel meer bomen sneuvelen dan op de tekening van Grouwels Daelmans staat aangegeven.

Ook is de aanwezige weg niet geschikt voor het bouwverkeer.

De nieuwe ontwikkeling kan aansluiten op de bestaande riolering in de Tipstraat.
De nieuwe ontwikkeling is veilig voor Maashoogwater, zelfs de bodem van de garage ligt hoger dan de te verwachten hoogste Maas waterstanden.

Groen en landschap
In beginsel is deze plek in ruimtelijk/ landschappelijk opzicht geschikt voor woningbouw. Een hoger gebouw past goed in het beeld van het havenfront. Ook positief dat de kelder een groen dak krijgt. Dat past in het groene karakter van de locatie en klimaatadaptatie.

Wel is het nog onduidelijk hoe groot de impact zal zijn op de groenstructuur. Ter plekke staat een groot aantal markante bomen. Hiervan moeten er sowieso een aantal gekapt worden. Is er daarnaast rekening gehouden met parkeergelegenheid voor bezoekers? Is er wel voldoende parkeergelegenheid inpandig? Of moet deze groter worden gemaakt? En is de toegangsweg geschikt of moet er een weg door de boomstructuur worden aangelegd?

Er wordt in het schetsplan gesuggereerd dat een redelijk aantal bomen kan blijven staan. Maar is dat realistisch? Realiseert men zich voldoende dat een groot deel van de balkons in de schaduw van de bomen zal komen te liggen? Mogelijk is het verstandiger er rekening mee te houden dat ook aanpalende bomen gekapt moeten worden. Kortom; de impact op het bomenbestand ka nu niet goed worden ingeschat.

Voorgesteld wordt om, bij een nadere uitwerking, alle ruimtelijke aspecten in kaart te brengen en een BEA (boomeffectanalyse) en een plan voor herplant op te stellen.

Verkeer
Wenselijkheid,
Maasbracht heeft alle voorzieningen voor een woonbestemming. Deze plek is echter wel erg ongunstig omdat de Tipstraat moet worden overgestoken om bij alle voorzieningen te komen. Hier is geen zebrapad voor. Voor mensen die slecht ter been zijn kan dit lastig zijn.

Mogelijkheid,
De ontsluiting van de kavel moet aangepast worden op het nieuwe gebruik. De bestaande ontsluiting is niet eenvoudig te gebruiken voor een combinatie van fietsers, en invoegende auto's. Verder zal vuilinzameling niet makkelijk worden.

Randvoorwaarden,
Parkeernormen,

Bijlage 1: Parkeernormen gemeente Maasgouw

Niet/weinig stedelijk gebied	Centrum	schil/overloop gebied	rest beb. kom	Aandeel bezoekers	Eenheid
Wonen					
Woning duur	1,7	2	2,2	0,3	Woning
Woning midden	1,5	1,8	1,9	0,3	Woning
Woning goedkoop	1,3	1,5	1,7	0,3	Woning
[illegible]	0,6	0,6	0,6	0,3	[illegible]

De parkeerplaatsen voor (5 parkeerplaatsen) mogen niet achter een poort liggen. Als deze woningen als goedkoop worden gekwalificeerd, zijn in totaal 29 parkeerplaatsen nodig en als ze als midden worden gekwalificeerd moeten er in totaal 32 parkeerplaatsen gemaakt worden.

Toets geluid

Bestemmingsplan

40.1 geluidzone - industrie
40.1.1 Bouwregels
Ten aanzien van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt dat nieuwe geluidsgevoelige objecten niet mogen worden gerealiseerd vanwege een hoge geluidbelasting vanwege industrielawaai.

40.1.2 Afwijken van de bouwregels
Mits de geluidbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van geluidgevoelige gebouwen en/of functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een door burgemeester en wethouders verleende hogere grenswaarde, kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 40.1.1 en toestaan dat nieuwe geluidgevoelige objecten worden gebouwd dan wel functies worden toegestaan.
Geconcludeerd kan worden dat het plan niet voldoet aan de gebruiksregels en bouwregels van het bestemmingsplan.

Wet geluidhinder
Verkeerslawaai
Het bouwplan is gelegen binnen de geluidszones van de Tipstraat, Oude Maasweg en Veldhovenstraat. Aangezien de Tipstraat op relatief korte afstand is gelegen, zal naar verwachting de voorkeursgrenswaarde (48 dB) worden overschreden. In dat geval moet een hogere waarde voor de woningen worden vastgesteld. De maximale ontheffingswaarde voor binnenstedelijk gebied bedraagt 63 dB.

Een hogere waarde wordt enkel vastgesteld als een goed woon- leefklimaat kan worden gewaarborgd in de verblijfsgebieden van de appartementen. Bij een aanvraag omgevingsvergunning dient daarom aangetoond te worden dat de geluidwering van de gevels voldoende hoog is om een aanvaardbaar binnenniveau in de verblijfsgebieden te waarborgen.

Industrielawaai
Conform de planregels dient de geluidbelasting ten gevolge van het geluidgezoneerde industrieterrein 'Bunkerhaven' op het bouwplan inzichtelijk gemaakt te worden. De solitaire inrichtingen voldoen hierbij aan de richtafstand.

Milieuzonering
Aan de noordzijde van het bouwplan is op een afstand van 140 meter een 'Horeca' enkelbestemming gelegen (Tipstraat 8, kadastraal bekend onder sectie F perceel 2264, milieucategorie 2) en op een afstand van tenminste 100 meter aan noordoostzijde een enkelbestemming 'Bedrijf' (Maasstraat 18, kadastraal bekend onder sectie E percelen 5357, 5358, 5527 en 4901) gelegen.

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
Horeca van categorie 2, een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszakenlunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf', een loon- en grondverzetbedrijf inclusief containerverhuur.

Volgens de lijst van bedrijfsactiviteiten is een 'agrarisch loonbedrijf', een loon- en grondverzetbedrijf inclusief containerverhuur ' vergelijkbaar met een loonbedrijf algemeen: b.o. > 500m^2, met een milieucategorie 3.2., en horeca met een milieucategorie 2.

Conform de VNG-publicatie kan het omgevingstype aangeduid worden als een 'rustige woonwijk'. De richtafstand voor een milieucategorie 2 en 3.1 bedraagt voor een gebiedstype 'rustige woonwijk' respectievelijk 30 en 50 meter.

Omdat het bouwplan buiten de richtafstanden van de beide bedrijfsbestemmingen is gelegen is geen akoestisch onderzoek benodigd.

Bouwbesluit 2012
Voor de prestatie-eisen ten aanzien van de geluidwering van buiten (art. 3.5) en de geluidwering tussen ruimten (art. 3.18) geldt een maximaal binnenniveau voor nieuwbouw (= 33 dB) Dit dient bepaald te worden op basis van de gecumuleerde geluidbelasting.

Warmtepompen
Indien in de nieuwe situatie warmtepompen met buitenunits (of airco's) worden voorzien, dient voldaan te worden aan de geluidseisen die het Bouwbesluit hieraan stelt (art. 3.8 lid 2, en art. 3.9 lid 3 uit het Bouwbesluit). Aangetoond dient te worden met een berekening of rekentool dat de geluidsbelasting op de nieuwe woningen onderling en op de perceelgrens met andere woningen of geluidsgevoelige terreinen (woonschepenligplaats) niet meer dan 40 dB bedraagt.
Verwarming met lucht-water warmtepompen; Uit recente jurisprudentie volgt dat de cumulatie van geluid van warmtepompen (met buiten-units) bij planologische ontwikkelingen in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld. (b.v. ECLI:NL:RVS:2021:1752 en ECLI:NL:RVS:2022:1242). Aangezien het plan meerdere woningen betreft die niet meer aan het bestaande gasnetwerk mogen worden aangesloten, zullen er zeer waarschijnlijk één of meerdere warmtepompen (met buitenunits) worden toegepast. Bij meerdere warmtepompen moet de cumulatie van het geluid van de warmtepompen worden onderzocht.

Goede ruimtelijke ordening
Het plan is gesitueerd in de nabijheid van het Julianakanaal en de sluis bij Maasbracht. Hoewel voor scheepvaart geen wettelijk kader bestaat dient de bijdrage ten gevolge van het scheepvaartlawaai en eventueel de sluis voor een "goede ruimtelijke ordening" wel te worden beschouwd.

Conclusie

- Er dient een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege de omliggende wegen en het geluidgezoneerde industrieterrein 'Bunkerhaven'' opgesteld te worden voor de nieuwe woningen. Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient een hogere grenswaarde vastgesteld te worden. De maximale ontheffingswaarde mag niet worden overschreden;
- De geluidsbelasting tgv het geluidgezoneerde industrieterrein 'Bunkerhaven'' kan worden opgevraagd bij de zonebeheerder (servicecentrum-mer);
- Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient een hogere waarde vastgesteld te worden en dient een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels uitgevoerd te worden (waarborgen binnenniveau van ten hoogste 33 dB) op basis van de gecumuleerde geluidsbelasting;
- Er dient nader aandacht te worden besteed aan de eventuele geluidshinder van de te realiseren warmtepompen naar de omgeving;
- Indien in de nieuwe situatie warmtepompen met buitenunits (of airco's) worden voorzien, dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de geluidseisen die het Bouwbesluit hieraan stelt (art. 3.8 lid 2, en art. 3.9 lid 3 uit het Bouwbesluit);
- Het plan is gesitueerd in de nabijheid van het Julianakanaal en de sluis bij Maasbracht. Hoewel voor scheepvaart geen wettelijk kader bestaat dient de bijdrage ten gevolge van het scheepvaartlawaai voor een "goede ruimtelijke ordening" wel te worden beschouwd.

\~

Toets Brandveilig gebruik

bluswatervoorziening:

- Afstand opstelplaats tot aan het object: max. 15 meter
- Afstand primaire bluswatervoorziening tot opstelplaats : max. 100 meter
- Debiet primaire bluswatervoorziening 30 M3/uur

\~

Bereikbaarheid:

Tussen de openbare weg en ten minste een toegang van een bouwwerk voor het verblijven van personen ligt een verbindingsweg die geschikt is voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten.

Deze verbindingsweg moet voldoen aan het onderstaande:
a. een breedte van ten minste 4,5 meter;
b. een verharding over een breedte van ten minste 3,25 meter, die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kilogram;
c. een vrijgehouden hoogte boven de kruin van de weg van ten minste 4,2 meter, en
d. een doeltreffende afwatering.

Toets Wet Natuurbescherming

Soortenbescherming

Bij een ruimtelijke procedure moet het onderdeel soortenbescherming onderbouwd worden. Dit kan in eerste instantie via bureauonderzoek. Als er na bureauonderzoek onvoldoende gegevens zijn (of eventuele negatieve effecten zijn op voorhand niet uit te sluiten) moet een eerste veldbezoek onderdeel uitmaken van het onderzoek (quickscan flora en fauna).

Gebiedsbescherming

De mogelijke effecten van de ontwikkeling op nabijgelegen Natura 2000 gebieden zoals b.v. verstoring door geluid, moeten kort beschreven worden.

Er moet worden getoetst of de activiteiten leiden tot een stikstoftoename/depositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000 gebieden. Het onderdeel stikstof moet voor zowel de bouwfase (inclusief sloop) als de gebruiksfase worden onderbouwd door middel van een stikstofberekening/onderzoek (aeriusberekening) (meest recente versie).

Toets Luchtkwaliteit
De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 (titel 5.2) van de Wet milieubeheer (Wm). Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in besluiten (AMvB's) en ministeriële regelingen.

De kern van titel 5.2 Wm bestaat uit luchtkwaliteitsnormen, gebaseerd op de Europese richtlijnen.

Artikel 5.16 lid 1 van de Wm geeft aan wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Het bevoegde bestuursorgaan moet dan aannemelijk maken, dat het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

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

De uitvoeringsregels voor NIBM staan in de Algemene Maatregel van Bestuur `Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM).

Draagt een project `niet in betekenende mate¿ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging? Dan is geen toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit nodig. Wel moet altijd sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect ruimtelijke ordening wordt nader toegelicht in de toets milieu WABO.

Het plan voorziet in 17 appartementen. De kengetallen van het CROW (CROW-publicatie 317, kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012) vormen een leidraad voor de verkeersgeneratie. Het gaat daarbij om de gemiddelde verkeersgeneratie (hoeveelheid verkeersbewegingen per etmaal) op een gemiddelde weekdag. Voor een appartement geldt een toename van 3,7 mvt/etmaal.Uit de ingevulde NIBM tool berekening (17*3,7= 63 vervoersbewegingen per weekdag) blijkt dat het plan NIBM is.

Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit in het plangebied zelf. Voor het kampeerterrein moet worden gestreefd naar een goed verblijfsklimaat, hoewel de functies op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteiten niet zijn aangemerkt als gevoelig object. Het verblijfsklimaat ter plaatse wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit. Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM10). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 ¿g/m3. Vanaf 1 januari 2015 geldt tevens een grenswaarde voor PM2,5 en deze bedraagt 25 ¿g/m3 voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO2 geldt een grenswaarde van 200 ¿g/m3 voor het uurgemiddelde van NO2, die niet vaker dan 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden. De norm voor langdurende blootstelling van de bevolking is de grenswaarde van 40 ¿g/m3 voor de jaargemiddelde NO2-concentratie.

Sinds een aantal jaren wordt de achtergrondconcentratie van de luchtkwaliteit gemonitord door de (landelijke) overheid. Zowel de totale situatie, als de invloed van verschillende stoffen en componenten, worden hierbij in de gaten gehouden. Woningen zijn gevoelige functies voor het aspect luchtkwaliteit. De situatie is dan ook getoetst aan de hand van de beschikbare gegevens uit de verspreidingskaarten (Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland, Rijksdienst voor Volksgezondheid en Milieu).

Voor de belangrijkste luchtkwaliteitscomponenten binnen het plangebied wordt voldaan aan de grenswaarden. De luchtkwaliteit ter plaatse legt dan ook geen belemmeringen op aan de beoogde ontwikkeling.

De ontwikkeling leidt niet dan wel tot een minimale verslechtering van de luchtkwaliteit én kan daarom als ` niet in betekenende mate' worden gezien. Gelet op het voorgaande wordt gesteld dat nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

Toets Externe veiligheid
Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt):
De ontwikkellocatie valt binnen het invloedsgebied van de Maascorridor waardoor op basis van de de toelichting op grond van artikel 7 BEVT inzicht dient te worden gegeven op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp voordoet.
Het risicobepalende scenario is het vrijkomen van een toxische wolk, toxische plas en brandbaar gas

De ontwikkellocatie valt binnen de vrijwaringszone van 200 meter waarop op grond van artikel 8 BEVT een beperkte / volledige verantwoording\~ van het groepsrisico dient plaats te vinden.

Afhankelijk van het overwegingskader om af te wijken van het bestemmingsplan dient het groepsrisico verantwoord te worden.

Bij een ruimtelijke procedure conform artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dient het groepsrisico te verantwoorden te worden.
Op grond van artikel 9 van het BEVT dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan of omgevingsvergunning door het BG advies gevraagd te worden aan het bestuur van de veiligheidsregio Limburg-Noord.

Bij een ruimtelijke procedure conform artikel 2.12, lid 1, sub a onder 1 en 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het niet nodig om het groepsrisico te verantwoorden.
Wel dient in de beoordeling een goede ruimtelijke onderbouwing gegeven te worden.

Het is sterk aan te bevelen om voor het indienen van een omgevingsvergunning handelen in strijd met regels RO, verbouwen van een bouwwerk een vooroverleg in te plannen waarbij de veiligheidsregio Limburg Noord betrokken wordt.

Besluit externe veiligheid buisleidingen:
De ontwikkellocatie ligt buiten het plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6) van de hogedruk aardgastransortleiding Z540-01.
De ontwikkelocatie valt in het invloedsgebied van de hogedruk aardgastransortleiding Z540-01.

Afhankelijk van het overwegingskader om af te wijken van het bestemmingsplan dient het groepsrisico verantwoord te worden.

Op grond van artikel 12 van het BEVTdient bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg van een buisleiding of de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object wordt toegelaten, tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding verantwoord te worden.
In de toelichting bij het besluit wordt vermeld:

a) de aanwezige en de op grond van het besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken;
b) het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de lijn die de kans weergeeft op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10-4 per jaar en de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10-6 per jaar;
c) indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die worden toegepast door de exploitant van de buisleiding die dat risico mede veroorzaakt;
d) andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan;
e) de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;
f) de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
g) de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Op grond van artikel 12 van het BEVT dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan of omgevingsvergunning door het BG advies gevraagd te worden aan het bestuur van de veiligheidsregio Limburg-Noord.

Toets Bodem
Met uitzondering van de voorwaarden genoemd in Module 2, paragraaf 2.4.1. van de Nota bodembeheer Limburg Noord 2020-2029 dient voor een bestemmingswijziging altijd een vooronderzoek conform NEN5725 uitgevoerd te worden. Indien uit dit vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is voor bodemverontreiniging kan de bodemkwaliteitskaart in combinatie met het vooronderzoek als bewijsmiddel dienen.

De bodemkwaliteitskaart in combinatie met een vooronderzoek is géén geldig bewijsmiddel in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen of bestemmingsplanprocedure wanneer uit het vooronderzoek conform NEN5725 blijkt dat de locatie of een gedeelte van de locatie verdacht is. Dan dient altijd minimaal een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd te worden.

Indien bodemonderzoek noodzakelijk is in een procedure dan geldt als uitgangspunt dat een onderzoek conform NEN5740 moet zijn uitgevoerd en dat het overgelegde onderzoek niet ouder is dan twee jaar. Wil men een ouder onderzoek gebruiken in de procedure, dan zal door de aanvrager aangetoond moeten worden waarom het onderzoek nog als actueel mag worden beschouwt. Hoe dan ook een onderzoek mag nooit ouder zijn dan vijf jaar.
Zou men een langere termijn willen gebruiken, dan zal motivatie moeten plaatsvinden. De motivatie is te vinden in

- een hernieuwd NEN5725 onderzoek, en/of
- raadpleging van actuele gemeentelijke data en archieven zoals (lucht-)foto¿s en meldsystemen (meldpuntbodemkwaliteit) en/of terreininspectie.

Toets WABO
Beoordeling
Bij het afwijken van een bestemming moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening gemotiveerd worden of bij realisatie van het gewenste gebruik voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat.

Omgekeerde werking
In het kader van de ruimtelijke ordening moet rekening worden gehouden met de zogenaamde omgekeerde werking. Hierbij moet o.a. beoordeeld worden of ter plaatse van\~ het voorgenomen plan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat\~ en de gevraagde ontwikkeling geen nadelige gevolgen oplevert voor de in de nabijheid gelegen bedrijven. Op grond van vaste jurisprudentie geldt dat het vigerend bouwvlak bestaand recht betreft waarbinnen toekomstige uitbreidingsplannen kunnen worden gerealiseerd, mits wordt voldaan aan de hiertoe geldende wet- en regelgeving. Om het recht van de veehouderijen/bedrijven voldoende te waarborgen wordt uitgegaan van de rand van het bouwblok, in plaats van de feitelijk gerealiseerde situatie.

Bedrijven en milieuzonering
In het kader van een goede ruimtelijke ordening vindt afstemming van bestaande en nieuwe functies plaats door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden 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.

Op grond van de VNG-brochure moet de omgeving worden aangemerkt als omgevingstype\~ rustige woonwijk. er liggen voornamelijk woonbestemming en groen, met enkele andere bestemmingen op ca 100 meter.

In de nabijheid van de projectlocatie zijn de navolgende bedrijven gelegen met de daarbij behorende richtafstand, zoals volgt uit VNG-brochure:

- nutsvoorziening op 88 meter:

een nutsvoorziening is een voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer; Deze

activiteit wordt niet expliciet genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG-publicatie. er zijn geen geur of stofemissies te verwachten. er is geen weigeringsgrond.

- agrarisch loonbedrijf op 90 102 meter:

de richtafstanden zijn 30 meter voor geur, 10 meter voor stof en 50 meter voor geluid bij een bedrijfsoppervlakte >500m2. Aan de richtafstanden wordt ruimschoots voldaan. Het bedrijf wordt niet belemmerd door de nieuwe woningen en er liggen andere burgerwoningen dichterbij. er is ook een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen.

- horeca op 140 meter:

de richtafstanden voor de groep LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING zijn maximaal 50 meter voor het aspect geluid bij een campeerterrein. Aan deze richtafstanden wordt voldaan. Het bedrijf wordt niet belemmerd door de nieuwe woningen en er liggen andere burgerwoningen dichterbij. er is ook een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen.

- maatschappelijke functie ligt op ca 190 m.

Ook hier meer dan voldoende afstand en andere woningen die veel dichterbij zijn gelegen.

vanuit het aspect milieuzonering (geur en stof) zijn er geen weigeringsgronden voor het plan. het aspect geluid wordt apart getoetst.

MER-beoordeling/m.e.r.-aanmeldnotitie

Sinds 16 mei 2017 moet voor ruimtelijke plannen in voorbereiding ook een m.e.r.-aanmeldnotitie worden gemaakt voor plannen, die onder de drempelwaarden blijven van het bepaalde in het Besluit m.e.r. (zie verder ook Hoofdstuk 7 Wet Milieubeheer). Het bevoegd gezag moet bepalen of er sprake is van "belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu", die het doorlopen van de m.e.r.-procedure wenselijk of noodzakelijk maken. Artikel 7.16 lid 2 Wet Milieubeheer geeft de inhoudelijke eisen voor een m.e.r.-aanmeldnotitie, te weten:

Bij de mededeling, bedoeld in het eerste lid, wordt in ieder geval de volgende informatie verstrekt:

a) een beschrijving van de activiteit, met in het bijzonder:
   1°. een beschrijving van de fysieke kenmerken van de gehele activiteit en, voor zover relevant, van sloopwerken;
   2°. een beschrijving van de locatie van de activiteit, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de activiteit van invloed kan zijn;
b) een beschrijving van de waarschijnlijk belangrijke gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben;
c) een beschrijving, voor zover er informatie over deze gevolgen beschikbaar is, van de waarschijnlijk belangrijke gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben ten gevolge van:
   1°. indien van toepassing, de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen;
   2°. het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, met name bodem, land, water en biodiversiteit.

Principebesluit en gemeenteraad

Zoals in de brief is vermeld is de gemeenteraad het bestuursorgaan dat uiteindelijk van gemeentewege dient te besluiten over het al dan niet vaststellen van een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan. Naast de mogelijkheid dat één of meerdere raadsleden het principebesluit ter discussie kunnen stellen, wordt het principebesluit ook inhoudelijk/toelichtend besproken in de raadswerkgroep “Wonen en Leefomgeving”. Dit is een werkgroep bestaande uit enkele raadsleden van de verschillende politieke partijen. In de raadswerkgroep “Wonen en leefomgeving” worden principeverzoeken besproken. De door de raadswerkgroep “Wonen en leefomgeving” kenbaar gemaakte aandachtspunten / vraagtekens / kanttekeningen worden aan de initiatiefnemer kenbaar gemaakt.

Verhaalsovereenkomst inzake planschade en “exploitatie-overeenkomst”

Door de realisatie van het plan is er de mogelijkheid tot indienen van planschade door omwonenden. Alvorens de ruimtelijke procedure te starten, zal tussen de gemeente Maasgouw en verzoeker een verhaalsovereenkomst inzake planschade afgesloten dienen te worden. De verhaalsovereenkomst inzake planschade vindt zijn grondslag in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Ook moet verzoeker een akkoordverklaring kosten (tevens exploitatieovereenkomst) ondertekenen, waarmee wordt ingestemd met de voorwaarden, kosten en het opstarten van de ruimtelijke procedure.