

Bestemmingsplan Piushof Panningen

Plantoelichting

IMRO: NL.IMRO.1894.BPL0183-VG01

Status: Vastgesteld

Datum: 22-8-2018

Inhoud

1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Doel	4
1.3 Vigerende bestemmingsplan.....	5
1.4 Opzet van de toelichting.....	5
2. Beleidskader	6
2.1 Rijksbeleid.....	6
2.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	6
2.1.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	6
2.2 Regionaal beleid	7
2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	7
2.2.2 Omgevingsverordening Limburg	8
2.3 Gemeentelijk beleid.....	9
2.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.....	9
2.3.2 Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen	9
2.3.3 Waardenoriëntatie en Kaderstelling Ruimte en Economie.....	10
3. Beschrijving plan	12
3.1 Opgave.....	12
3.2 Plan.....	13
4. Ruimtelijke en functionele aspecten.....	15
4.1 Geluid.....	15
4.1.1 Wegverkeerslawaaï.....	15
4.1.2 Railverkeerslawaaï.....	15
4.1.3 Industrielawaaï.....	15
4.2 Milieuzonering	15
4.3 Archeologie.....	16
4.4 Bodem	17
4.5 Geur.....	18
4.6 Luchtkwaliteit	18
4.7 Externe veiligheid	18
4.7.1 Plaatsgebonden risico (PR).....	18
4.7.2 Groepsrisico (GR).....	19
4.8 M.e.r.-beoordeling.....	19
4.9 Flora en Fauna.....	19
4.10 Water	20
4.10.1 Hemelwaterafvoer	20
4.10.2 Vuilwaterafvoer	20
4.10.3 Watertoets	20
4.11 Cultuurhistorie.....	20

4.12 Verkeer.....	20
4.13 Parkeren	21
5. Juridische aspecten.....	22
5.1 Wettelijk kader.....	22
5.2 Overeenkomst.....	22
5.3 Analoge verbeelding.....	22
5.4 Planregels.....	22
6. Economische uitvoerbaarheid.....	23
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	23
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6.2.1 De procedure.....	23
6.2.2 Vooroverleg.....	23
6.2.3 Zienswijzen.....	23

Bijlagen:

1. **Akoestisch onderzoek K+ groep BV d.d. 16-05-2018 met kenmerk M18 177.401**
2. **Bodemonderzoek RSK d.d. 11-06-2018 met kenmerk 514506.001(01)**
3. **Archeologisch onderzoek door Aeres d.d. 20-06-2018 met kenmerk AM18179**

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De locatie Piushof is gelegen in de kern Panningen van de gemeente Peel en Maas. Het gebied kan aangemerkt worden als een verbinding tussen het centrum van Panningen en de zuidelijker in de kern gelegen sportvelden. In het gebied doen zich momenteel een aantal ontwikkelingen voor die samen leiden tot een integrale gebiedsontwikkeling.

Op de locatie Piushof in Panningen heeft woningcoöperatie Wonen Limburg 72 seniorenwoningen in eigendom. De seniorenwoningen die vallen binnen de sociale huursector zijn gebouwd in de jaren '70 en voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Stedenbouwkundig gezien zijn de woningen gesitueerd in hofjes die naar binnen zijn gekeerd. Deze situering en uitstraling voldoet niet meer aan de wensen.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied

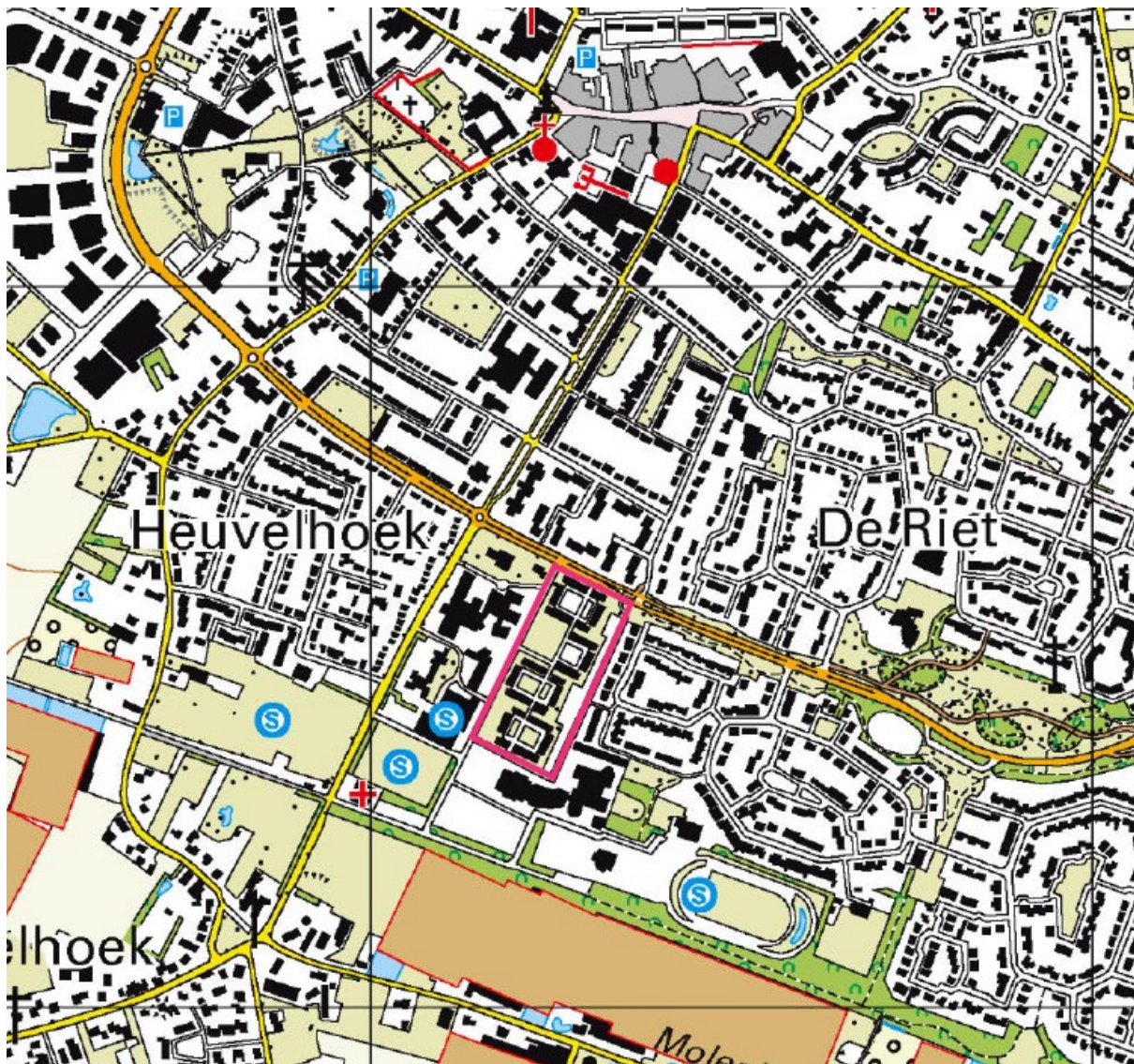
1.2 Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van maximaal 72 woningen met de daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, openbaar groen en infrastructuur op de locatie Piushof te Panningen.

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Panningen en is omringd door bestaand bebouwd gebied. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich een bestaande woon-zorgvoorziening. Aan de zuidzijde van het plangebied is een sportvoorziening gelegen. Het plangebied wordt verder begrensd door de openbare wegen John F. Kennedylaan (noordzijde) en Minister Calsstraat (zuidzijde). Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen:

- Gemeente Helden, Sectie G, nummers 1961 en 1962
- Gemeente Helden, Sectie G, nummers 2250 en 2251



Figuur 2: topografische kaart plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen' dat door de gemeenteraad van de gemeente Peel en Maas is vastgesteld op 5 mei 2013 met ID nummer NL.IMRO.1894.BPL0046.VG01



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen'.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer'. Uitsluitend bestaande woningen dan wel vervangende nieuwbouw zijn binnen het vigerende bestemmingsplan toegestaan. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 4' van toepassing. Gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een hoge archeologische waarde.

1.4 Opzet van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op het beleidskader. In hoofdstuk 3 wordt het beoogde plan beschreven. In hoofdstuk 4 volgen de ruimtelijke en functionele aspecten en in hoofdstuk 5 de juridische aspecten. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden tot slot toegelicht in respectievelijk hoofdstuk 6.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daarbij zijn drie Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken;
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Daarbij heeft de Rijksoverheid met de inwerkingtreding van deze Structuurvisie meer bevoegdheden overgedragen aan de regionale en lokale overheden omdat zij beter in kunnen spelen op regionale en lokale wensen. Dit betekent dus dat gemeenten en provincies, binnen de kaders van deze Structuurvisie, zelf invulling kunnen geven aan de bestemming en de inrichting van stedelijke en landelijke gebieden.

Gelet op bovenstaande doelen zijn er derhalve geen belemmeringen tegen onderhavige ontwikkeling.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Daarbij is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering voor hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. Op 1 juli 2017 is vervolgens het Bro gewijzigd waarbij een nieuwe laddersystematiek geldt.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening voor een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten.

Overheden dienen bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (zoals woningbouw) te motiveren of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is het van belang dat de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan het plan bevat binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied.

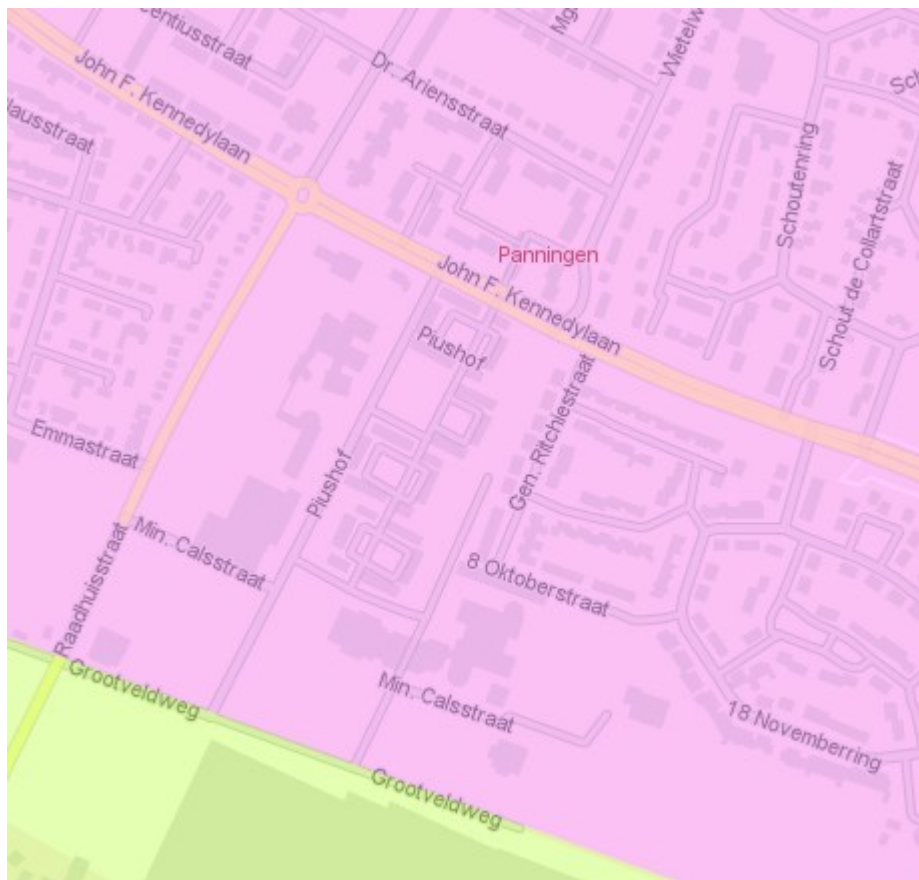
Onderhavige ontwikkeling voorziet in de herstructurering van een reeds bestaande woningbouwlocatie. De huidige 72 woningen in de sociale huursector worden gesloopt waarna er maximaal 72 levensloopbestendige woningen terug worden gebouwd. Daarmee is sprake van een gelijkblijvende woningvoorraad. Derhalve is een nadere motivering op grond van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde. Toch is ook gekeken naar de behoefte en mogelijkheid van differentiatie. Het voorliggende plan is flexibel opgezet en biedt nog allerlei mogelijkheden. Beoogd wordt op dit moment – los van ruimere flexibiliteit in de planregeling – een differentiatie naar woningtype aan te brengen die zal bestaan uit 2-onder-1 kapwoningen en aaneengebouwde woningen. Daarbij komen op dit moment 8 woningen in aanmerking voor verkoop, een deel woningen voor de reguliere verhuur en een deel voor verhuur in sociale sector. Alle woningen worden ontwikkeld op basis van het concept MorgenWonen.

2.2 Regionaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 12 december 2014 heeft de Provincie Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) vastgesteld. Deze visie heeft de wettelijke functie van een structuurvisie, provinciaal milieubeleidsplan, regionaal waterplan en provinciaal verkeer- en vervoersplan.

In het POL2014 is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor verschillende zones liggen er verschillende opgaven en ontwikkelmogelijkheden. Het plangebied is gelegen in de zone 'bebouwd gebied'. Deze zone wordt gekenmerkt als woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De zone biedt ruimte voor duurzame ontwikkeling van woningen, in relatie tot de regionale woningvoorraad. Woningen vormen daarbij het hart voor de leefomgeving.



Afbeelding 4: 'Uitsnede POL2014 kaart Zonering Limburg'

Met onderhavige ontwikkeling worden in het plangebied 72 woningen gesloopt waarbij er maximaal 72 woningen worden terug gebouwd. Daarmee is sprake van een gelijkblijvende woningvoorraad in het plangebied. Dit past binnen het provinciaal beleid om de woningvoorraad in balans te houden met de regionale behoefte (in ieder geval geen woningen toe te voegen).

2.2.2 Omgevingsverordening Limburg

De Omgevingsverordening Limburg 2014 is de juridische verankering van de beleidsuitgangspunten uit het POL2014. Met de vaststelling van het POL2014 is aan de Omgevingsverordening een nieuw hoofdstuk Ruimte toegevoegd. Dat hoofdstuk is gericht op de doorwerking van ruimtelijk beleid van het POL2014 naar de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Anders dan de overige delen van de verordening bevat het hoofdstuk Ruimte geen gedragsvoorschriften. Het hoofdstuk bevat uitsluitend instructieregels die gericht zijn aan de gemeentebesturen van de Limburgse gemeenten.

Op grond van de Omgevingsverordening dient bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling getoetst te worden aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Daarnaast dienen de mogelijkheden voor 'herbenutting' van leegstaande monumentale panden en beeldbepalende gebouwen te worden onderzocht.

De onderbouwing van de Ladder voor Duurzame verstedelijking is opgenomen in paragraaf 2.1 Wat betreft de 'herbenutting' van leegstaande monumentale panden en beeldbepalende gebouwen het volgende. In voorliggende situatie is sprake van een volledige herinrichting van reeds bestaand bebouwd gebied. Een alternatieve locatie is derhalve niet aan de orde.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

Op 5 april 2016 is de regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg vastgesteld. Een visie waarmee de gemeenten in de regio Noord-Limburg sturing willen geven aan de regionale woningmarkt. In de visie zijn een vijftal pijlers opgenomen voor het te voeren woonbeleid:

1. Een gezonde woningmarkt in balans. Nieuwbouw naar behoefte. Het aantal plannen om nieuwbouw toe te voegen aan de woningvoorraad moet in een gezonde verhouding staan ten opzichten van de kwalitatieve behoefte.
2. De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer. Een breed aanbod van woonmilieus dat aansluiten bij de huidige en toekomstige inwoners van de regio Noord-Limburg.
3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor..... Hierbij wordt extra aandacht gevraagd voor de nieuwe Woningwet en de regels die voor corporaties gelden bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen is daarbij van belang.
4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal. Er moet gewerkt worden aan de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Vooral in stedelijke wijken vraagt dit aandacht, vernieuwing/transformatie van de woningvoorraad is daar van belang.
5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio. Door de vergrijzing neemt het aantal senioren in de regio fors toe, in kleinere kernen gaat dit proces nog sneller. Dit vergt extra aandacht.

Tevens zijn er op basis van de Structuurvisie afspraken gemaakt over het terugbrengen van de kwantitatieve plancapaciteit. De volgende afspraken zijn daarover gemaakt:

1. De regionale plancapaciteit mag in 2030 niet meer bedragen dan de regionale huishoudensgroei. Dit betekent een afname van ca. 3.000 woningen in de regio;
2. De gemeenten streven ernaar dat in de gemeenten waar de plancapaciteit hoger is dan de huishoudensgroei de plancapaciteit in de eerste vijf jaar met 40% ten opzichte van de huishoudensgroei wordt teruggebracht;
3. Bovengenoemde afspraak is kaderstellend en wordt gezien als een gezamenlijk opgave. Er wordt een regionaal afwegingskader ontwikkeld op basis waarvan gereduceerd wordt;
4. Kwalitatief wenselijke plannen kunnen worden toegevoegd, mits in combinatie met het schrappen van bestaande plannen en/of voorraad;
5. Nieuwe initiatieven/plannen (meer dan 10 woningen) worden regionaal afgestemd. Daarbij wordt de kwaliteit en de ruimte voor het plan beoordeeld en wordt bepaald op welke wijze de plancapaciteit wordt verminderd;
6. Harde plannen die binnen vijf jaar niet worden uitgevoerd, worden heroverwogen.

In voorliggend plan wordt rekening gehouden met de principes uit de Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. De nieuw te realiseren woningen worden immers direct gecompenseerd door de sloop van de huidige woningen op de locatie Piushof. Daarnaast draagt dit project bij aan de transformatie opgave die beschreven wordt in de Structuurvisie zodat de woningvoorraad aansluit bij de (toekomstige) behoefte.

2.3.2 Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen

Op 31 maart 2015 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas de Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen vastgesteld. Deze visie bevat het beleid voor alle 11 kernen in de gemeente Peel en Maas en de bedrijventerreinen.

In de kern Panningen hebben de afgelopen jaren meerdere processen plaatsgevonden rondom de ontwikkeling van het centrum. Door de omvang van het dorp en de centrale ligging is Panningen het centrumdorp van de gemeente met veel voorzieningen zoals een medisch centrum, een bioscoop, theater en een school voor voortgezet onderwijs. Het centrum kenmerkt zich door lokale bedrijven met een goed functionerende weekmarkt.

Panningen kent een aantal ruimtelijke knelpunten, die deels samenhangen met de centrumrol van het dorp. Er zijn veel (potentiële) herontwikkelingslocaties. Doordat Panningen aangemerkt is als centrumdorp betekent dit dat er ruimte in het woningbouwprogramma zit om woningen te bouwen voor (een eventuele) extra opvang van nieuwe inwoners.

Wat betreft de omgeving Piushof wordt in de Structuurvisie al aangekondigd dat op deze locatie de komende jaren ontwikkeling spelen, die mogelijk kunnen leiden tot een integrale gebiedsontwikkeling. Een van de genoemde punten is de veroudering van de hofjeswoningen op het Piushof. Deze voldoen niet meer aan de wensen van de huidige tijd. Uitgangspunten voor de herontwikkeling van het gebied zijn:

- Het gebied als één geheel te beschouwen;
- Een beeld te maken, dat zich onderscheidt van de twee omliggende wijken; waardoor de kleinschaligheid van het wonen in Panningen wordt bewaard;
- Ruimte te maken voor stevige groenstructuren, die aansluiting vinden met de twee omliggende wijken en het buitengebied.

Hoewel onderhavige ontwikkeling alleen ziet op de herinrichting van de woningbouwlocatie met hofjeswoningen op het Piushof wordt deze ontwikkeling wel integraal bekeken met de aspecten die spelen in de (nabije omgeving). Daarbij wordt aansluiting gezocht met de omliggende wijken en is veel aandacht voor de vrije ruimte en het inrichten met groen.

2.3.3 Waardenoriëntatie en Kaderstelling Ruimte en Economie

Op 19 december 2017 heeft de gemeente Peel en Maas de kaderstelling voor de thema's Ruimte en Economie vastgesteld. In deze kaderstelling zijn een aantal leidende thema's benoemd:

1. Van individueel naar samen
2. Van omgevingskwantiteit naar omgevingskwaliteit
3. Van Lineair naar Circulair
6. Van gesloten naar open
7. Van consumeren naar beleven
8. Van beheersen naar ruimte geven en vertrouwen
9. Van overheidssturing naar omgevingssturing

Bovengenoemde thema's zijn vervolgens uitgewerkt in programma's met bijbehorende uitvoeringsafspraken. De uitvoeringsafspraken die relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling worden hieronder nader uitgewerkt.

Thema Ruimte

Programma Vitale Leefomgeving

Uitvoeringsafpraak 1.2 - We benutten bestaande bebouwing en sturen op hergebruik boven uitbreiding en nieuwwestiging en daar waar dit niet mogelijk is wordt er zorg gedragen voor hetgeen achterblijft.

Op de locatie Piushof zijn momenteel 72 woningen aanwezig die niet meer voldoen aan de eisen van de huidige tijd. Door te kiezen voor sloop van de woningen en het gebied volledig te herinrichten is oog voor kwaliteit, wordt gekozen voor inbreiding boven uitbreiding en wordt leegstand en verloedering voorkomen.

Uitvoeringsafspraken 2.1 - We dagen gemeenschappen uit om mee inhoud te geven aan hun fysieke leefomgeving.

De voorgenomen ontwikkeling op het de locatie Piushof zal besproken worden met omwonenden van het plangebied. Daarbij dient er ook oog te zijn voor de invulling van de openbare ruimte.

Uitvoeringsafspraken 6.1 - De juiste woning: we brengen, met het oog op morgen, in samenwerking met gemeenschappen en overige betrokkenen, vraag en aanbod kwalitatief in overeenstemming.

De herinrichting van de locatie Piushof waarbij sloop en nieuwbouw van woningen plaatsvindt past binnen dit kader waarbij de woningvoorraad wordt aangepast aan toekomstige de toekomstige behoefte.

Uitvoeringsafspraken 6.2 - Het juiste aantal woningen: we brengen, met het oog op morgen, in samenwerking met de gemeenschappen vraag en aanbod kwantitatief in overeenstemming.

Het aantal wooneenheden op de locatie Piushof blijft met onderhavig plan gelijk (huidige woningen 72, toekomstige woningen maximaal 72). Daarmee neemt de woningvoorraad per saldo niet toe, hetgeen past bij de demografische transitie van de gemeente.

Uitvoeringsafspraken 6.3 - We bouwen op de juiste plek: op duurzame locaties.

De locatie Piushof is gelegen tussen het centrum van Panningen en de sportvelden. Daarmee is deze locatie bij voorkeur geschikt voor woningbouw.

Uitvoeringsafspraken 7.3 - We dragen bij aan het realiseren van een passend en voldoende huuraanbod.

In het nieuwe te realiseren plan wordt sociale woningbouw gerealiseerd in combinatie met een klein deel particuliere huur.

Uitvoeringsafspraken 7.4 - We hebben extra oog voor doelgroepen met bijzondere aandacht.

De nieuw te realiseren woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd waardoor ze geschikt zijn voor senioren en hulpbehoevenden.

*Thema Ruimte
Beheer fysieke leefomgeving*

Uitvoeringsafspraken 1.1 - We nemen de eigen identiteit als uitgangspunt bij de herinrichting van de openbare ruimte

Piushof en omgeving is een belangrijke groene corridor binnen de omliggende woonwijken. Bij de herinrichting van Piushof met bijbehorende openbare ruimte zal aandacht zijn voor groenkwaliteit in relatie tot de "grijze" openbare ruimte. Daarbij wordt intensief samengewerkt met Wonen Limburg.

Uitvoeringsafspraken 4.1 De openbare ruimte wordt duurzaam ingericht en beheerd

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat hemelwater, inclusief verhard oppervlakte, volledig wordt afgekoppeld. In onderhavig plan is dit ook het uitgangspunt. Infiltratie en/of berging van water zal verder vormgegeven worden bij de uitwerking van het plan.

Op basis van bovengenoemde toelichting kan geconcludeerd worden dat onderhavige ontwikkeling past binnen de kaderstelling van de gemeente Peel en Maas.

3. Beschrijving plan

3.1 Opgave

De locatie Piushof is gelegen in de kern Panningen van de gemeente Peel en Maas. De locatie kenmerkt zich door de typische jaren '70 woningen die destijds gebouwd zijn door de woningbouwcoöperatie. Momenteel zijn deze woningen eigendom van coöperatie Wonen Limburg. De woningen zijn destijds gesitueerd in hofjes die qua stedenbouwkundige opzet naar binnen toe zijn gericht. De opzet van deze bestaande woningen voldoet niet meer aan de eisen van de huidige tijd.



Afbeelding 5 'Huidige woningen Piushof'

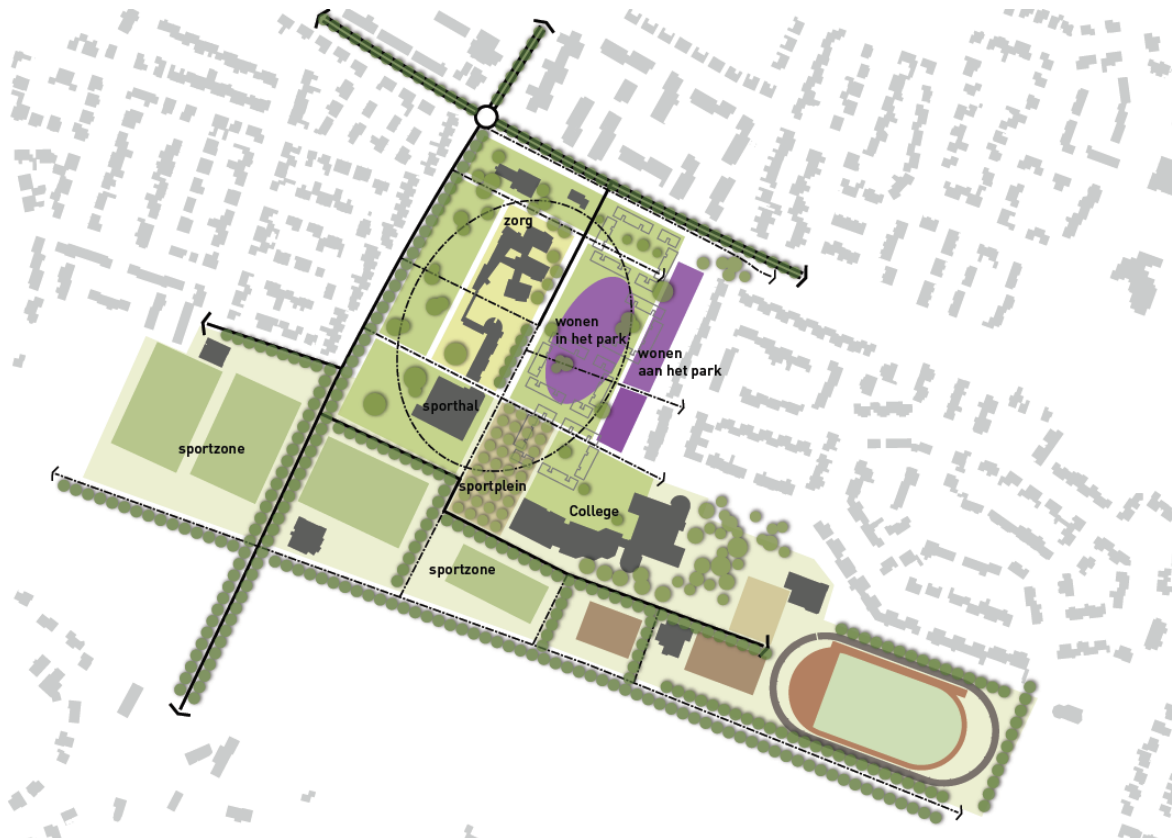
Vanuit de toenemende vergrijzing in Panningen en omgeving is er een opgave om de bestaande woonwijken rondom de VMBO-locatie en de Piushof te herinrichten. Daarbij is een fysieke component wat betreft het aanpassen van de woonomgeving en de woningen zelf noodzakelijk.

Om aan de opgave tegemoet te kunnen komen zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd voor de herinrichting van de Piushof en omgeving:

- Een openbare ruimte die gericht is op ontmoeten en gezondheid;
- Het verduurzamen van (bestaande) woningen;
- Nieuwe woonvormen;
- Een gezonde mix van woonvormen en bewoners in de buurt.

3.2 Plan

Voor de herinrichting van het gebied Piushof en omgeving is een totaalplan gemaakt om de verbinding te leggen tussen de woningen aan de Piushof en de omgeving.



Afbeelding 6 'Integraal plan Piushof en omgeving'

Onderhavig plan voorziet op dit moment alleen in de herinrichting van de 72 woningen op de locatie "Wonen in het park". De huidige 72 woningen worden vervangen door maximaal 72 nieuwbouwwoningen met bijbehorende tuinen in de volgende segmenten:

- Koopwoningen (circa 8)
- Particuliere huurwoningen (circa 8)
- Sociale huurwoningen (overige)

Door de huidige 72 sociale huurwoningen te vervangen door een mix aan woonsegmenten wordt tegemoet gekomen aan de wens om verschillende woonvormen te combineren en daarmee ook doelgroepen van toekomstige bewoners te combineren. Daarbij is een combinatie tussen wonen en zorg noodzakelijk om inwoners langer zelfstandig, thuis te laten wonen. De woningen worden gerealiseerd in een parkachtige omgeving waar veel aandacht is voor openbaar groen. De huidige bomen in het plangebied zijn ingemeten door de woningbouwcoöperatie. Uitgangspunt bij de nieuwe stedenbouwkundige invulling is het handhaven van de bestaande bomenstructuur.

Naast de te realiseren woningen in de parkachtige omgeving zal in de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan ook aandacht worden besteed aan waterinfiltratie, parkeren en de ontsluiting van de woningen. Wat betreft de openbare wegen en paden in het plangebied zal er tevens een ontsluiting worden gerealiseerd voor schoolgaande jongeren.



Afbeelding 7 'Concept stedenbouwkundig plan'

4. Ruimtelijke en functionele aspecten

4.1 Geluid

4.1.1 Wegverkeerslawaaï

Om de geluidsbelasting van de nieuw te realiseren woningen te onderzoeken is door K+ Adviesgroep bv een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen ter plaatse van de nieuwe situaties in het kader van de Wet geluidhinder (bijlage 1).

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de John F. Kennedylaan. De overige wegen nabij het plan zijn 30 km/h wegen. In het kader van de Wet geluidhinder worden bij 30 km/h wegen geen eisen gesteld aan de (mogelijk) optredende gevelbelastingen. In het kader van de goede ruimtelijke afweging is in het voorliggende onderzoek de Raadhuisstraat en de Piushof wel meegenomen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege wegverkeerslawaaï van de John F. Kennedylaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (op een gedeelte van het plangebied) zal worden overschreden. De geluidscontour van 48 dB ligt op een afstand van circa 87m uit de as van de weg. De maximale ontheffingswaarde zal in het te ontwikkelen plan niet worden overschreden.

Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde stuit op bezwaren van financiële aard. Bij het definitieve verkavelingsplan van de Piushof zal rekening dienen te worden gehouden met het aspect geluid. Aanbevolen wordt om het plan zo op te zetten dat straks alle woningen zullen beschikken over tenminste één gevel waar de geluidbelasting zal voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB of lager. Voor het overige kan een procedure hogere grenswaarden worden doorlopen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek vormt het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.1.2 Railverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen buiten de zone van onderzoek van de dichtstbijzijnde spoorlijnen. Het betreft de verbindingen Roermond – Weert en Venlo – Eindhoven. Een onderzoek naar railverkeerslawaaï is derhalve niet aan de orde voor onderhavige ontwikkeling.

4.1.3 Industrielawaai

Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein. Derhalve is er een aanleiding om dit akoestisch nader te onderzoeken.

4.2 Milieuzonering

Om tot een goede ruimtelijke ordening te komen is het van belang dat er voldoende ruimtelijke scheiding wordt voorzien tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen aan de ene kant en milieugevoelige gebieden, waaronder woonwijken, aan de andere kant. De richtafstanden die gelden zijn weergegeven in de notitie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn.

Het dichtstbijzijnde bedrijf is gelegen op de hoek Molenheg / Gielenhofweg in Egchel. Het vigerende bestemmingsplan staat een bedrijf in milieucategorie 1 en 2 van de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' toe. Op basis van de brochure van de VNG geldt daarvoor een richtafstand van 10 meter. De afstand van dit bedrijf tot onderhavig plangebied is circa 380 meter. Overige bedrijven in de omgeving zijn gelegen op een grotere afstand.

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het oogpunt van de milieuzonering geen belemmering is voor onderhavige ontwikkeling. Daarnaast vormen de te realiseren woningen geen belemmering voor de omliggende bedrijven.

4.3 Archeologie

Op 20 juni 2018 is door Aeres Milieu een onderzoeksrapport opgeleverd in het kader van een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek d.m.v. boringen uitgevoerd aan de Piushof te Panningen. Het doel van het verkennend veldonderzoek d.m.v. boringen is de in het bureauonderzoek opgestelde specifieke verwachting te toetsen. Aan de hand van deze gegevens kunnen vervolgens adviezen over de aanwezige archeologische resten, of vervolgetraject worden opgesteld.

De jager-verzamelaars uit het paleolithicum en mesolithicum hebben als woon- en verblijfplaats vaak voor de flanken van hoger liggende terreingedeelten in het landschap gekozen, bij voorkeur in de buurt van (open) water. Water was een belangrijk gegeven. Nabij water heerst een grotere biodiversiteit. Dit vergemakkelijkt de jacht en het verzamelen van plantaardig voedsel.

Op basis van de geologische ondergrond kunnen archeologische resten voorkomen vanaf het moment dat de geologische ondergrond is vastgelegd (begin Holoceen, ongeveer 11.500 jaar geleden). Eventuele resten van jagers en verzamelaars worden meestal aangetroffen op dekzandkopjes of andere hoogten direct grenzend aan lager gelegen gebieden, zoals beekdalen ter plaatse van zogenaamde gradiëntzones. Volgens de gecombineerde kennis uit de geomorfologische kaart en het AHN kaartbeeld ligt het plangebied mogelijk aan de rand van een dal. De oevers van zo'n beekdal zouden gunstige locaties zijn (gradiëntzones). Op circa 1 km ten noorden van het plangebied is slechts één melding bekend uit de periode laat paleolithicum-mesolithicum. De kans op het aantreffen van vuursteenvindplaatsen wordt vanuit landschappelijk oogpunt als middelhoog ingeschat. Resten uit de periode laat-paleolithicum tot en met het mesolithicum worden in de oorspronkelijke bodem verwacht en kunnen bestaan uit tijdelijke kampementen, haardkuilen, vuurstenen artefacten of gebruiksvoorwerpen. Mogelijk is sprake van een esdek (plaggendek), waarbij eventueel aanwezige resten zijn afgedekt.

Vanaf het neolithicum ontstaan de eerste landbouwculturen die gekenmerkt worden door sedentaire nederzettingen. In de beginperiode stapt men geleidelijk over naar landbouw en veeteelt. De nederzettingen worden gekenmerkt door permanente woningen die soms diep in de grond gefundeerd waren. Voor de watervoorziening worden waterputten gegraven. Vanaf het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen heeft men nog steeds een voorkeur voor hoger en droger gelegen gebieden. In de ruime omgeving van het plangebied (minimaal 500 m en verder) zijn verschillende meldingen bekend van vondsten en vindplaatsen uit de periode neolithicum – vroege middeleeuwen. Deze bevinden zich op hoger gelegen terrein, maar ook in een vergelijkbare landschappelijke context. Aan het plangebied wordt daarom een middelhoge verwachting toegekend voor zowel vindplaatsen uit de periode neolithicum tot en met de bronstijd als voor vindplaatsen uit de ijzertijd, Romeinse tijd en uit de vroege middeleeuwen. Resten uit deze perioden worden onder het mogelijk aanwezige plaggen- of esdek verwacht of in de oorspronkelijke bodem en kunnen bestaan uit een cultuurlaag, paalkuilen/-gaten, afvalkuilen, fragmenten aardewerk, natuursteen of gebruiksvoorwerpen/ vaatwerk.

Het plangebied ligt op enige afstand van de noordelijk gelegen historische kernen. Uit bestudering van historische kaarten blijkt dat het plangebied tenminste vanaf het begin van de 19e eeuw onbebouwd is en de percelen zijn in gebruik als akkergronden. In de ruime omgeving van het plangebied (minimaal 500 m en verder) zijn verschillende meldingen bekend van vondsten en vindplaatsen uit de periode volle middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd in een vergelijkbaar landschap. Voor het plangebied geldt daarom een middelhoge verwachting voor deze perioden. Resten worden verwacht vanaf het maaiveld.

Binnen het plangebied is de bodem geroerd. De top van het aanwezige esdek is getopt, vervolgens is het terrein geëgaliseerd door het op te hogen met een circa 40 cm dik zandpakket. De bodem onder het esdek is echter ook verstoord door bodembewerking, want materiaal uit de C-horizont is opgewerkt en opgenomen in de A-horizont(esdek). Boring 2 en 5 tonen een meer intact profiel, waarbij materiaal uit de oorspronkelijke B-horizont alleen nog als brokken zand herkenbaar zijn in de A-horizont. De bodemverstoring rijkt tot in de C-horizont.

Deze mate van verstoring heeft ertoe geleid dat de verwachtingswaarden zoals geformuleerd in het bureauonderzoek naar laag zijn bijgesteld voor alle perioden. De mate van bodemverstoring is in het lager gelegen terrein in de zone rond boring 2 en 5 niet dusdanig dat er geen archeologische resten meer kunnen worden aangetroffen. Echter, hierbij gaat het om een smalle strook grond aan de uiterste oostrand van het plangebied, waarbinnen tevens een moestuin is gelegen. Grondbewerking in de moestuin is te verwachten en zal de bodem verder hebben verstoord. Het overgrote deel van het terrein was oorspronkelijk echter hoger gelegen, waardoor de mate van verstoring daar groter is. Als er nog archeologische resten worden aangetroffen, zal het vermoedelijk gaan om restanten (onderkanten) van dieper ingegraven sporen, zoals diepe kuilen, greppels, waterputten enz. Zonder contextinformatie zijn zulke sporen echter van geringe inhoudelijke waarde.

De vraag is nu hoe diep de voorgenomen ontwikkeling zal reiken. Als er bij de bouw alleen sprake is van bodemverstoring tot circa 80 cm –mv dan wordt de intacte C-horizont sowieso niet bedreigd, omdat deze op grote diepte ligt.

Deze bevindingen leiden tot het advies en conclusie dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht als de voorgenomen werkzaamheden niet dieper reiken dan 100 cm –mv. Als de graafwerkzaamheden dieper reiken dan zou men eventuele restanten van archeologische resten kunnen bedreigen. Aanbevolen wordt om dan te bekijken wat de werkzaamheden precies zijn, op welke plaats en dan een afweging te maken over wel/geen vervolgonderzoek.

4.4 Bodem

Door RSK Netherlands een verkennend asbest en bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het Piushof te Panningen. Aanleiding voor het verkennend asbest en bodemonderzoek vormt de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en hierop volgende herontwikkeling van de locatie (woningbouw).

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de algemene milieu-hygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie, eveneens met betrekking tot voorkomen van asbest in de bodem. Op deze wijze wordt bepaald of er belemmeringen zijn te verwachten ten aanzien van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en hierop volgende herontwikkelingswerkzaamheden.

Tijdens het veldwerk en de laboratorium analyses zijn geen kritische afwijkingen geconstateerd en is geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en voor de voorgenomen herontwikkeling.

4.5 Geur

De wet geurhinder en veehouderijen geeft normen voor de geurbelasting van veehouderijen op een geurgevoelig object. Hieronder vallen onder andere woningen. De gemeente Peel en Maas kent voor het voorliggende plangebied geen geurverordening. Nieuwe aanvragen worden derhalve getoetst op grond van de Wet geurhinder en veehouderijen en de Wet ruimtelijke ordening.

Uit de Structuurvisie Intensieve veehouderij en glastuinbouw buitengebied van de gemeente Peel en Maas uit 2011 blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen veehouderijen zijn gelegen waarvan de geurcontour over het plangebied is gelegen.

4.6 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat regels rondom luchtkwaliteitseisen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet onderzocht worden of deze ontwikkeling gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Artikel 5.16 van de wet geeft weer, onder welke voorwaarden, een bestuursorgaan bepaalde bevoegdheden mag uitoefenen. Als aan minimaal een van de genoemde voorwaarden wordt voldaan, vormt luchtkwaliteit in beginsel geen belemmering tegen de voorgenomen ontwikkeling.

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een plan draagt 'Niet In Betekenende Mate (NIBM)' bij aan de luchtverontreiniging;
- Een plan past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In de regeling 'Niet In Betekenende Mate (NIBM)' is een lijst met categorieën opgenomen die niet bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daaruit valt op te maken dat onderhavige plan qua aard en omvang geen significante invloed zal hebben op de bestaande luchtkwaliteit. Op grond van vorenstaande kan nader onderzoek derhalve achterwege blijven en bestaan er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

Externe Veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

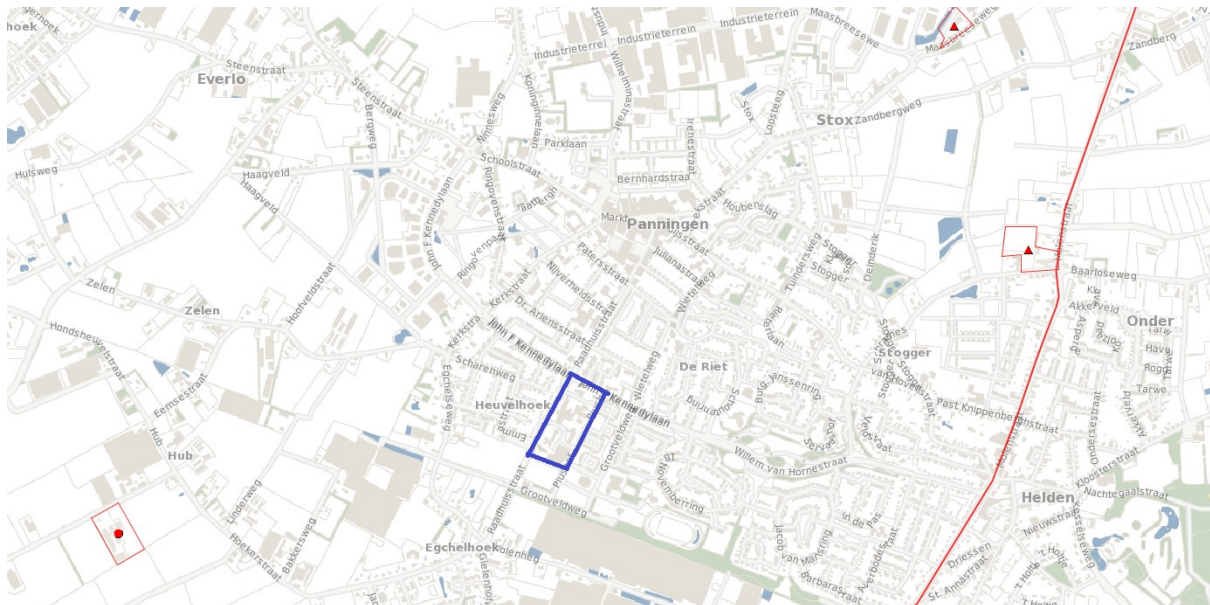
Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt:

4.7.1 Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Binnen de 10-6/jaar-contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

4.7.2 Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarna nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Binnen het invloedsgebied is een verantwoordingsplicht van het groepsrisico van toepassing. De specifieke eisen hieraan zijn vastgelegd in de besluiten Bevi, Bevb en Bevt.



Afbeelding 8 'Uitsnede risicokaart'

Op basis van bovenstaande uitsnede uit de risicokaart kan opgemerkt worden dat in de nabijheid van het plangebied geen objecten voorkomen met een verhoogd risico ten aanzien van externe veiligheid. Gezien de afstand tot de dichtstbijzijnde risicovolle inrichtingen en transportassen en de vermindering van het aantal wooneenheden kan geconcludeerd worden dat de realisering van de woningen geen invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico.

4.8 M.e.r.-beoordeling

Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden of deze nadelige milieugevolgen hebben. In het besluit m.e.r. geldt voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit onderdeel C een m.e.r. plicht. Voor activiteiten genoemd in onderdeel D geldt een m.e.r. beoordelingsplicht waarbij gekeken moet worden of er sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Onderhavig plan voorziet in de realisering van maximaal 64 woningen. De beoogde ontwikkeling komt daarmee niet voor in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. Derhalve is een (vormvrije) m.e.r. beoordeling niet aan de orde.

4.9 Flora en Fauna

Aspecten van flora- en fauna worden beoordeeld in het kader van de sloop van de bestaande opstallen. In het kader van de goede ruimtelijke ordening wordt verder geoordeeld dat sprake is van een gecultiveerd gebied dat verder niet wijzigt. Aanwezige te beschermen flora- en fauna dienen beschermd te worden bij de sloop van de bestaande gebouwen. De nieuwe beoogde bestemming wijzigt op dit onderdeel niets.

4.10 Water

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het wettelijk verplicht een watertoets uit te voeren. Hierbij worden de effecten van de ontwikkeling op de waterhuishouding zichtbaar.

4.10.1 Hemelwaterafvoer

Bij nieuwbouwontwikkelingen is het beleid om honderd procent van het verharde oppervlak af te koppelen en het schone hemelwater te infiltreren in de bodem. De volgende stap is het bergen van water. Pas wanneer dit niet mogelijk blijkt te zijn kan gekozen worden voor afvoer. Bij de verdere stedenbouwkundige uitwerking van het plan met bijbehorende inrichting van de openbare ruimte zal aandacht worden besteed aan de waterinfiltratie. Uitgangspunt is daarbij honderd procent af te koppelen.

4.10.2 Vuilwaterafvoer

Het vuilwater van de te realiseren woningen zal afgevoerd worden via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Met onderhavige ontwikkeling zal de vuilwaterafvoer niet verder toenemen aangezien het aantal woningen op onderhavige locatie afneemt.

4.10.3 Watertoets

Het toepassen van de zogenoemde watertoets is bij ruimtelijke ontwikkelingen een wettelijke verplichting en heeft als uitgangspunt dat de situatie voor het watersysteem door de ruimtelijke ontwikkeling niet mag verslechteren. Het ontwerp-bestemmingsplan zal in het kader van het vooroverleg worden voorgelegd aan het Waterschap Limburg.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.11 Cultuurhistorie

De woningen op de locatie Piushof zijn gebouwd in de jaren '70. Deze woningen zijn niet opgenomen op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg. Vanuit het aspect cultuurhistorische zijn derhalve geen belemmeringen voor de realisering van onderhavig plan.

4.12 Verkeer

De ontsluiting van onderhavig plangebied vindt via de Piushof plaats op de John. F. Kennedylaan. Van daaruit is het centrum van Panningen bereikbaar en zijn er verbindingen mogelijk richting Egchel en Helden. In noordelijke richting sluit de N562 aan op de N275 van waaruit Maasbree en Venlo bereikbaar zijn. Via de N277 (Middenpeelweg) is de Rijksweg A67 bereikbaar.

Gelet op het feit dat het aantal woningen in het plangebied niet toeneemt zal ook de verkeerscirculatie in het gebied niet verder toenemen. Extra maatregelen ten aanzien van het bestaande wegennet zijn derhalve niet aan de orde bij onderhavige ontwikkeling.

4.13 Parkeren

De parkeerbehoefte bij nieuwe ontwikkelingen is vastgelegd in algemene normen. De gemeente sluit hierbij aan door toepassing van de meest recente CROW-normen.

In het plangebied zijn maximaal 72 woningen voorzien. Voor grondgebonden woningen gaan de CROW-normen uit van een parkeernorm van minimaal 1,6 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen per woning. In onderhavig plan wordt uitgegaan van een parkeerbehoefte van 1,7 per te bouwen woning aangevuld met een parkeerbehoefte van 0,3 voor het parkeren van bezoekers. Voor 72 woningen betekent dit een parkeerbehoefte van 144 parkeerplaatsen. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan met bijbehorende openbare ruimte zal rekening worden gehouden met de benodigde parkeercapaciteit (2 parkeerplaatsen per woning).

5. Juridische aspecten

5.1 Wettelijk kader

Het bestemmingsplan wordt vastgesteld op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

5.2 Overeenkomst

Met Wonen Limburg zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarbij planschade, exploitatiekosten e.d. geregeld worden.

5.3 Analoge verbeelding

Op de verbeelding zijn de volgende onderdelen weergegeven:

- De grens van het plangebied;
- De bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden.

5.4 Planregels

De planregels zijn als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

- Begrippen. Definiëring van begrippen, voor zover deze begrippen afwijken van het 'normale' spraakgebruik en/of een specifieke juridische betekenis hebben. Bij de toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de begripsdefinitie in dit hoofdstuk;
- Wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Regels behorende bij de verschillende bestemmingen die zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. Per hoofdfunctie is een bestemmingsregeling opgenomen die bestaat uit:

- Bestemmingsomschrijving. Beschrijving gebruik betreffende gronden en bijbehorende gebouwen;
- Bouwregels. Beschrijving van de toelaatbare bouwwerken met indien van toepassing:
- Nadere eisen voor bouwen;
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk;
- Wijzigingsbevoegdheden, mogelijk om van het bestemmingsplan af te wijken.

Dit hoofdstuk is inhoudelijk als volgt opgebouwd:

Artikel 'Gemengd - 2'

Artikel 'Groen'

Artikel 'Verkeer'

Hoofdstuk 3: Algemene regels. Algemene bepalingen die van toepassing zijn op alle bestemmingen. Deze bepalingen zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotbepalingen. Deze bepalingen zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

Bijlage bij de regels.

6. Economische uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de ontwikkeling van het plangebied komen in beginsel in zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer Wonen Limburg is een anterieure overeenkomst afgesloten. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde.

In de anterieure overeenkomst zijn tevens afspraken gemaakt omtrent het verhaal van planschade.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 De procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

1. Ontwerp bestemmingsplan --> Openbare kennisgeving (ook elektronisch) van het ontwerp bestemmingsplan en terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende zes weken.
2. Gedurende de termijn van inzage kan door een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijzen worden ingediend.
3. Vaststellen van het bestemmingsplan binnen 12 weken --> De raad van de gemeente Peel en Maas is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan.
4. Algemene bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan --> Openbare kennisgeving (ook elektronisch) van het vastgestelde plan en terinzagelegging van het vastgestelde plan gedurende zes weken,
5. Mogelijkheid tot beroep (voor belanghebbenden) bij de Raad van State binnen zes weken na bekendmaking.
6. Inwerkingtreding van het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn, zijnde zes weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2.2 Vooroverleg

Het ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in een vooroverleg besproken met de Provincie Limburg. Tevens heeft vooroverleg plaatsgevonden met het Waterschap Limburg.

6.2.3 Zienswijzen

Gedurende de inzagetermijn bestond de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijze heeft niet geleid tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.