# TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22A BOSSERHOFSVELD

## MOTIVERING

| | |
|---|---|
| Opdrachtgever: | Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer BV |
| Projectnr: | MAG121 |
| Datum: | 20 oktober 2026 |

# TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22A BOSSERHOFSVELD

## MOTIVERING

| | |
|---|---|
| Opdrachtgever: | Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer BV |
| Projectnr: | MAG121 |
| Rapportnr: | 20261020-MAG0121-TOE-VBP-1.4 |
| Status: | Vaststelling |
| Datum: | 20 oktober 2026 |

Opsteller:
BZ

Verificatie:
EBE

Validatie:
BZ

T 088 - 33 66 333
E info@kragten.nl

© 2026 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

# INHOUDSOPGAVE


| | | |
|---|---|---|
| 1 | INLEIDING | 5 |
| 1.1 | Aanleiding en doel | 5 |
| 1.2 | Plangebied | 5 |
| 1.3 | Vigerende plannen | 6 |
| 1.3.1 | Reparatieplan | 6 |
| 1.3.2 | Maasbracht - Brachterbeek | 8 |
| 1.4 | Leeswijzer | 9 |
| 2 | PLANVOORNEMEN | 10 |
| 2.1 | Huidige situatie | 10 |
| 2.2 | Beoogde ontwikkeling | 10 |
| 2.3 | Landschappelijke inpassing | 11 |
| 2.4 | Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten | 12 |
| 3 | BELEIDSKADER | 13 |
| 3.1 | Rijksbeleid en instructieregels | 13 |
| 3.1.1 | Nationale Omgevingsvisie | 13 |
| 3.1.2 | Instructieregels Rijk (AMvB's) | 14 |
| 3.1.3 | Ladder voor duurzame verstedelijking | 14 |
| 3.2 | Provinciaal beleid en instructieregels | 15 |
| 3.2.1 | Omgevingsvisie Limburg | 15 |
| 3.2.2 | Omgevingsverordening Limburg | 16 |
| 3.2.3 | Samenhangende Integrale Onderbouwing | 18 |
| 3.3 | Regionaal beleid | 20 |
| 3.3.1 | Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 | 20 |
| 3.4 | Gemeentelijk beleid | 20 |
| 3.4.1 | Omgevingsvisie Maasgouw | 20 |
| 3.4.2 | Bereikbaarheid en verkeersveiligheid | 22 |
| 4 | FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU | 23 |
| 4.1 | Inleiding | 23 |
| 4.2 | Gezondheid | 23 |
| 4.3 | Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen | 23 |
| 4.4 | Archeologie en cultuurhistorie | 25 |
| 4.4.1 | Archeologie | 25 |
| 4.4.2 | Cultuurhistorie | 26 |
| 4.5 | Bodem | 26 |
| 4.6 | Natuur | 28 |
| 4.6.1 | Algemeen | 28 |
| 4.6.2 | Toetsing algemene en specifieke zorgplichtbepalingen | 29 |
| 4.6.3 | Soortenbescherming | 29 |
| 4.6.4 | Gebiedsbescherming | 30 |
| 4.6.5 | Conclusie | 31 |
| 4.7 | Omgevingsveiligheid | 31 |
| 4.8 | Kabels en leidingen | 33 |
| 4.9 | Luchtkwaliteit | 33 |
| 4.10 | Geur (veehouderijen) | 34 |
| 4.11 | Activiteiten en milieuzonering | 36 |
| 4.12 | Trillingen | 37 |
| 4.13 | Ontplofbare oorlogsresten | 37 |

4.14 Verkeerskundige aspecten ..... 39
4.14.1 Verkeer ..... 39
4.14.2 Parkeren ..... 40
4.15 Weging van het waterbelang ..... 40
4.16 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen ..... 42
4.17 M.e.r.-beoordeling ..... 43

**5 JURIDISCHE PLANVORM ..... 47**
5.1 Algemeen ..... 47
5.2 Verbeelding ..... 47
5.3 Regels ..... 47
5.3.1 Functieregels ..... 47

**6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID ..... 49**
6.1 Participatie ..... 49
6.2 Vooroverleg ..... 50
6.3 Procedure wijziging omgevingsplan ..... 50
6.4 Ambtshalve wijzigingen ..... 50

**7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID ..... 52**
7.1 Kostenverhaal algemeen ..... 52
7.2 Kostenverhaal beoogde ontwikkeling ..... 52
7.3 Nadeelcompensatie ..... 52

# BIJLAGEN

B1 LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN / BEPLANTINGSPLAN

B2 GEURBEREKENING

B3 VERSLAG INFORMATIEBIJEENKOMST

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer BV is voornemens aan de zuidkant van de kern Maasbracht 12 bouwkavels voor vrijstaande woningen te realiseren, met inbegrip van een ontsluitingsweg en landschappelijke inpassing.

Omdat de beoogde ontwikkeling op basis van het 'Omgevingsplan gemeente Maasgouw' niet is toegestaan, dient het omgevingsplan gewijzigd te worden. In dit kader is de voorliggende motivering opgesteld. Hiermee wordt tezamen met de bijbehorende regels en verbeelding, voorzien in een actueel juridisch-planologisch kader waarmee de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

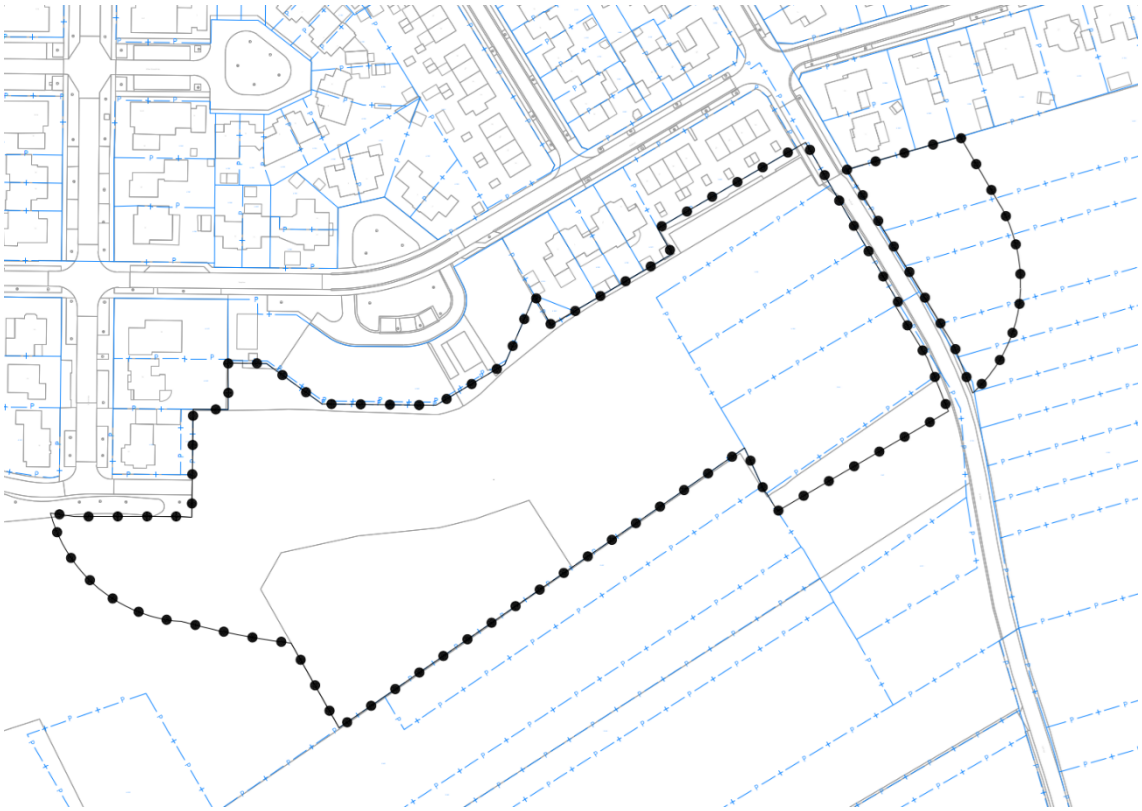
## 1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidkant van de kern Maasbracht en omvat de percelen kadastraal bekend als Maasbracht, sectie H, nummers 759, 760 en 1772 (gedeeltelijk).

Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging van het plangebied weergegeven op een topografische kaart en is vervolgens de exacte begrenzing van het plangebied weergegeven op een kadastrale ondergrond.



*Globale ligging plangebied, middels een rode pijl aangeduid op een topografische kaart.*



*Begrenzing plangebied geprojecteerd op een kadastrale ondergrond en basisregistratie grootschalige topografie.*

## 1.3 Vigerende plannen

Voor het gehele plangebied geldt per 1 januari 2024 het 'Omgevingsplan gemeente Maasgouw'. Binnen het tijdelijke deel van dit omgevingsplan zijn van rechtswege de bestemmingsplannen 'Reparatieplan' en 'Maasbracht – Brachterbeek' van toepassing. In de navolgende subparagrafen wordt nader ingegaan op deze van rechtswege van toepassing zijnde bestemmingsplannen.

### 1.3.1 Reparatieplan

Voor het oostelijke deel van het plangebied is het bestemmingsplan 'Reparatieplan', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Maasgouw op 22 april 2015, van rechtswege van toepassing. Ter hoogte van het plangebied geldt op grond van dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast is voor het overgrote deel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van toepassing, evenals de gebiedsaanduiding 'milieuzone - roerdalslenk 2'.




*Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Reparatieplan', met de begrenzing van het plangebied rood omlijnd weergegeven.*

Voor het gehele plangebied geldt zoals aangegeven de bestemming 'Agrarisch'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

- agrarisch grondgebruik, met uitzondering van boomgaarden en fruit- en bomenteelt;
- extensief dagrecreatief medegebruik;
- wegen en paden;
- groenvoorzieningen;
- opbouw van het landschap
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De realisatie van de ontsluitingsweg en de landschappelijke inpassing zijn op basis van deze bestemming rechtstreeks toegestaan. De realisatie van bouwkavels ten behoeve van woondoeleinden is binnen deze bestemming niet toegestaan. Er is geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan de ontwikkeling van bouwkavels ten behoeve van woondoeleinden kan worden toegestaan. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling van de bouwkavels strijdig is met het binnen het 'Omgevingsplan gemeente Maasgouw' van rechtswege van toepassing zijnde bestemmingsplan 'Maasbracht – Brachterbeek'.

Verder is voor het overgrote deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen, waarbinnen ondergrenzen voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek zijn opgenomen. Op basis van de bij de regels behorende archeologische beleidskaart geldt een hoge verwachtingswaarde, gekoppeld aan een onderzoeksplicht bij bodemverstorende werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² in combinatie met een diepteverstoring van meer dan 50 cm. Voor meer informatie over de wijze waarop wordt omgegaan met archeologie wordt verwezen naar paragraaf 4.4.1.

Tot slot geldt de gebiedsaanduiding 'milieuzone - roerdalslenk 2'. Ter plaatse gelden beperkingen met betrekking tot het oprichten, in exploitatie nemen of hebben van boorputten, het oprichten van een bodemenergiesysteem en/of het roeren van de grond dieper dan 30 meter beneden het maaiveld. Dergelijke activiteiten zijn niet voorzien.

### 1.3.2 Maasbracht - Brachterbeek

Voor enkele delen van het plangebied geldt van rechtswege het bestemmingsplan 'Maasbracht – Brachterbeek', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Maasgouw op 28 maart 2013.




*Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Maasbracht - Brachterbeek', met het deel dat binnen het plangebied valt, rood omlijnd weergegeven.*

Voor een smalle strook langs de 2e Heiweg geldt bestemming 'Verkeer', aangezien deze deel uitmaakt van de (berm van de) 2e Heiweg. De ontwikkeling is ter plaatse niet strijdig met de bestemming 'Verkeer'. De bestemming 'Verkeer' blijft voor de betreffende gronden dan ook als zodanig behouden.

Voor een deel van de gronden geldt de bestemming 'Agrarisch'. De betreffende gronden zijn meegenomen in het plangebied omdat ter plaatse het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen die kunnen leiden tot schadelijke effecten voor het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat van voor gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen gevoelige functies, wordt uitgesloten.

Verder is ter plaatse de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen, waarbinnen ondergrenzen voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek zijn opgenomen. Op basis van de bij de regels behorende archeologische beleidskaart geldt een hoge verwachtingswaarde, gekoppeld aan een onderzoeksplicht bij bodemverstorende werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² in combinatie met een diepteverstoring van meer dan 50 cm. Voor meer informatie over de wijze waarop wordt omgegaan met archeologie wordt verwezen naar paragraaf 4.4.1.

Tot slot geldt de gebiedsaanduiding 'milieuzone - roerdalslenk 2'. Ter plaatse gelden beperkingen met betrekking tot het oprichten, in exploitatie nemen of hebben van boorputten, het oprichten van een bodemenergiesysteem

en/of het roeren van de grond dieper dan 30 meter beneden het maaiveld. Dergelijke activiteiten zijn niet voorzien.

De ontwikkeling is niet strijdig met de kaders van het bestemmingsplan 'Maasbracht – Brachterbeek'. Wel zijn enkele gronden meegenomen in het voorliggende TAM-omgevingsplan, om beperkingen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling weg te nemen.

## 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving opgenomen van de huidige situatie binnen het plangebied en de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 3 gaat in op de van toepassing zijnde beleidsaspecten. In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden en onderzoeksaspecten beschreven. De juridische opzet van dit plan wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5 en de economische uitvoerbaarheid is omschreven in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 bevat tot slot een beschrijving van de procedure en het overleg ten behoeve van dit bestemmingsplan.

# 2 PLANVOORNEMEN

## 2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied volledig onbebouwd en zijn de gronden overwegend in landbouwkundig gebruik, evenals de aangrenzende gronden in het zuidwesten, zuiden en aan de overzijde van de 2e Heiweg, aan de oostzijde van het plangebied. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan woningen behorende tot de kern Maasbracht. In het zuidwesten van het plangebied is een loofbosje gelegen.



*Luchtfoto plangebied en directe omgeving, met de begrenzing van het plangebied rood omlijnd weergegeven.*

## 2.2 Beoogde ontwikkeling

Het voornemen bestaat om binnen het plangebied in totaal 12 bouwkavels voor vrijstaande woningen te realiseren, als afronding van de Ruimte voor Ruimte taakstelling voor de gemeente Maasgouw. Ten behoeve van de ontsluiting van de kavels wordt de Amalialaan doorgetrokken en aangesloten op de 2e Heiweg aan de oostzijde van het plangebied.

Verder wordt het gebied aan de zuidkant van de door te trekken Amalialaan landschappelijk ingericht, waarbij ook ruimte is voor de opvang van hemelwater middels wadi's. Op de navolgende afbeelding is een impressie van de beoogde toekomstige situatie weergegeven. In paragraaf 2.3 wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing.



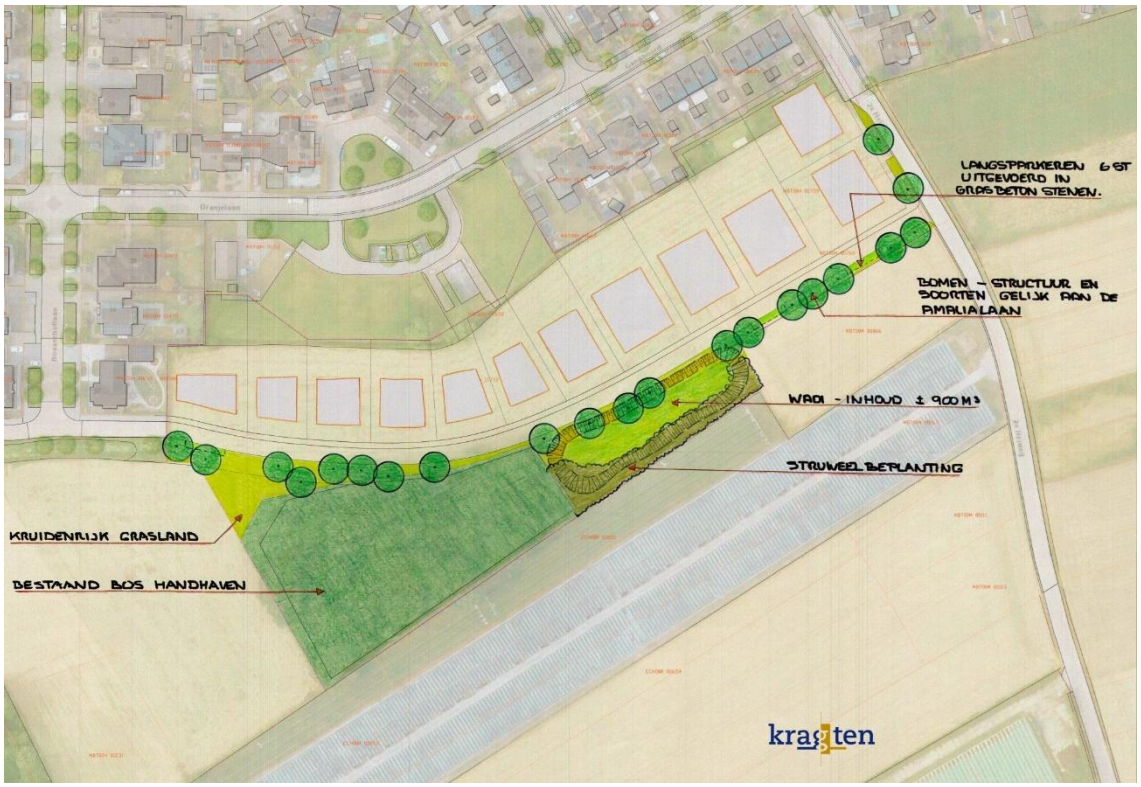

*Impressie toekomstige situatie.*

## 2.3 Landschappelijke inpassing

In het kader van de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing is als bijlage op schaal bij deze toelichting opgenomen. Navolgend is deze eveneens weergegeven.

In het kader van de landschappelijke inpassing wordt onder meer voorzien in struweelbeplanting in het verlengde van het bestaande bosperceel, mede als afscherming richting de agrarische bedrijvigheid ten zuiden van het plangebied. Verder wordt voorzien in een wadi ten behoeve van de opvang van hemelwater van de openbare verharding. Langs de door te trekken Amalialaan wordt tot slot voorzien in de aanplant van bomen, waarbij qua structuur en soorten wordt aangesloten bij de bomenrij langs het bestaande deel van de Amalialaan.

De landschappelijke inpassing wordt in het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvragen nog nader uitgewerkt. In de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Maasgouw zijn voorwaarden opgenomen op basis waarvan de uitwerking en uitvoering van de landschappelijke inpassing in voldoende mate is geborgd.



*Weergave landschappelijke inpassing.*

## 2.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De huidige stedenbouwkundige structuur ter hoogte van het plangebied is niet afgerond. In de huidige situatie is aan de zuidkant van Maasbracht sprake van de Amalialaan, die aan de westzijde van het plangebied abrupt stopt. In het kader van de beoogde ontwikkeling, wordt de Amalialaan doorgetrokken tot aan de 2e Heiweg en worden aan de noordzijde van deze nieuwe ontsluitingsweg woningen gerealiseerd. Op deze wijze vormt het plan een logische afronding aan de zuidkant van de kern Maasbracht, zeker ook vanwege het feit dat het gebied ten zuiden van de nieuwe ontsluitingsweg landschappelijk wordt ingepast ter accentuering van de afronding van het woongebied.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt overwegend aansluiting gezocht bij de reeds bestaande woningen in de omgeving, met dien verstande dat in de omgeving zowel vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen aanwezig zijn en binnen het plangebied uitsluitend vrijstaande woningen worden toegestaan. Qua toegestane hoogtes wordt aansluiting gezocht bij de toegestane hoogtes in de omgeving.

Ook in functioneel opzicht bestaan er, gezien de aangrenzende bestaande woonfunctie, geen negatieve effecten voor de omgeving. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de beoogde toekomstige woonfunctie en bebouwing zowel in functioneel, ruimtelijk als stedenbouwkundig opzicht passen in de omgeving en zorgvuldig worden ingepast. Het plan heeft, zowel op korte als op (middel)lange termijn, geen negatieve ruimtelijke effecten tot gevolg voor de omgeving.

# 3 BELEIDSKADER

## 3.1 Rijksbeleid en instructieregels

### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, heeft de rijksoverheid de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. In de NOVI wordt een toekomstbeeld geschetst van een Nederland:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten;
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. In totaal zijn er 21 nationale belangen geformuleerd. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeemverantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden hiervan zijn het:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte;
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

#### Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn met name de algemene belangen zoals het waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving, het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte en het waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid van belang. Verder geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling, waarbij geen specifieke nationale belangen zoals genoemd in het NOVI in het geding zijn. De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de NOVI.

### 3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

- het Omgevingsbesluit (Ob);
- het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
- het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
- het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet. Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

#### Analyse

Ten aanzien van dit project wordt in deze motivering getoetst aan de volgende instructieregels uit het Bkl:

- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl), nader toegelicht in paragraaf 4.7;
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl), nader toegelicht in paragraaf 4.15;
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl), nader toegelicht in de diverse paragrafen in hoofdstuk 4;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl), nader toegelicht in de paragrafen 2.3, 4.4 en 3.1.3.

Hieruit volgt dat voldaan wordt aan de instructieregels opgenomen in het Bkl.

#### Conclusie

Het plan geeft invulling aan de instructieregels zoals opgenomen in het Bkl.

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

#### Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

*Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)*

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, en detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
   a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
   b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
   a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
   b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Toetsing
Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de ladder voor duurzame verstedelijking betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Gelet op het beoogde aantal woningen kan mede op grond van jurisprudentie uit het verleden worden gesteld dat in het voorliggende geval sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking.

In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking geldt dat sprake is van het afronden van de Ruimte voor Ruimte taakstelling voor de gemeente Maasgouw. Deze afronding van de taakstelling past binnen het volkshuisvestelijke beleid van de regio en de gemeente, zoals onder meer beschreven in paragraaf 3.3.1. Het plan is als zodanig ook opgenomen in de plancapaciteitsmonitor van de provincie Limburg.

Hoewel de ontwikkeling niet plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied, is het plangebied in directe aansluiting op het bestaand bebouwd gebied gelegen. Er is sprake van een logische afronding van de kern Maasbracht aan de zuidkant.

Conclusie
De ontwikkeling betreft een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

## 3.2 Provinciaal beleid en instructieregels

### 3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is per 25 oktober 2021 in werking getreden.

*Limburgse principes*
Op grond van de kaart 'Limburgse principes' is het plangebied aangeduid als 'buitengebied'. Binnen het buitengebied is, rekening houdend met de droogtegevoeligheid en de kwaliteit van de grondwatervoorraden, een breed scala aan grondgebruiksvormen mogelijk, rekening houdend met de ruimteclaims vanuit de verschillende transitieopgaves. Ruimte voor Ruimte woningen worden passend geacht binnen het buitengebied, mede gelet op de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing die hiervoor reeds in het verleden heeft plaatsgevonden.

*Wonen*
De kwaliteit van de woning en de woon- en leefomgeving wordt steeds belangrijker voor de bewoner(s) en daarmee ook voor het vestigingsklimaat van Limburg. Tegelijkertijd scoort Limburg op het punt van besteedbaar inkomen, arbeidsparticipatie, sociale contacten en vertrouwen en gezondheid beduidend slechter dan het Nederlands gemiddelde. Het beleid ten aanzien van wonen richt zich daarom niet alleen meer op de woonbehoefte maar gaat uit van een bredere aanpak waarbij naast voldoende kwalitatieve en betaalbare woningen ook de woonomgeving en de ambitie om de brede welvaart van de Limburger te verbeteren centraal staat. Met de opgave die er op de woningmarkt en in de bebouwde omgeving ligt, is er daarnaast de kans om een bijdrage te leveren aan de klimaat-, energie-, verduurzamings-, ruimtelijke en mobiliteitsopgaven die er zijn.

Tegelijkertijd wijzigen de woningbehoeften van de mens sneller dan het vastgoed kan reageren. Daarvoor is een goed doordacht globaal (op hoofdlijnen) en flexibel beleid voor wonen én leefomgeving noodzakelijk dat inspeelt op de huidige opgaven en de te verwachten uitdagingen in de toekomst waarbij de woonbehoefte van de inwoners leidend is. De betaalbaarheid van woningen blijft daarbij een belangrijk aandachtspunt.

*Conclusie*
In het voorliggende geval is sprake van een woningbouwontwikkeling in directe aansluiting op het bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van een logische afronding van de kern Maasbracht aan de zuidkant en een afronding van de Ruimte voor Ruimte taakstelling voor de gemeente Maasgouw. De ontwikkeling wordt passend geacht binnen de beleidskaders zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Limburg.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Limburg
Op 1 januari 2024 is de 'Omgevingsverordening Limburg' in werking getreden. Hierin staan de (instructie)regels die het omgevingsbeleid van de Omgevingsvisie Limburg juridische binding geven. Onderstaand wordt ingegaan op de voor het plangebied van belang zijnde aspecten.

Klimaatadaptatie
In paragraaf 3.2.3, artikel 3.5 'Klimaatadaptatie' van de Omgevingsverordening Limburg zijn de volgende regels opgenomen met betrekking tot klimaatadaptatie:

1. De motivering bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van:
   a. de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en
   b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:
   a. wateroverlast;
   b. overstroming;
   c. droogte.

Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.

In het voorliggende geval wordt in voldoende mate rekening gehouden met de risico's en gevolgen van de klimaatverandering. Er wordt in ruime mate voorzien in groenvoorzieningen en zo wordt voor wat betreft de waterhuishouding rekening gehouden met de meest actuele normen van Waterschap Limburg voor de berging

van hemelwater (zie paragraaf 4.15). Wateroverlast is daardoor niet te verwachten. Doordat water binnen het plangebied zelf wordt opgevangen, onder meer in de vorm van diverse wadi's, wordt ook droogte tegengegaan. Evenmin is sprake van een gebied waarbij sprake is van direct overstromingsgevaar. Op basis van de kaart 'kans op overstroming vanuit zee, meer of rivier' van de Atlas Leefomgeving, is voor de oostelijke helft van het plangebied dat sprake is van een gebied dat niet overstroomt. Voor het westelijke deel geldt dat er sprake is van een overstromingskans van één keer per 100 jaar.




*Uitsnede kaart 'kans op overstroming vanuit zee, meer of rivier '.*

### Grondwater

In hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening Limburg zijn instructieregels opgenomen met betrekking tot grondwater. Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg blijkt dat het plangebied binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk II ligt, waarvoor de volgende regels gelden:

*Artikel 4.16 Meldingsplichten*
*3. Het aanleggen of hebben van een bodemenergiesysteem in deelzone II van de boringsvrije zone Roerdalslenk, dat niet onder het verbod van artikel 4.15, derde lid valt en dat dieper ligt dan 30 meter beneden het maaiveld tot aan de Bovenste Brunssumklei, wordt ten minste vier weken voor het begin ervan gemeld aan gedeputeerde staten.*
*7. De meldingsplichten, bedoeld in het eerste tot en met zesde lid, gelden niet voor het aanleggen of hebben van een bodemenergiesysteem waarvoor:*
*a. een omgevingsvergunning vereist is; of*
*b. een melding is gedaan op grond van artikel 4.13.*
*8. De meldingen bevatten de coördinaten en de diepte van het bodemenergiesysteem.*

Verder ligt het plangebied niet binnen een stiltegebied, waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of overige boringsvrije zone.

In de regels zijn voorwaarden opgenomen in relatie tot de ligging binnen de Roerdalslenk, deelzone II. Vanuit dit kader wordt invulling gegeven aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### Natuurgebieden

In hoofdstuk 8 van de Omgevingsverordening Limburg zijn instructieregels opgenomen met betrekking tot natuurgebieden. Op basis van de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg ligt het plangebied

niet binnen of grenzend aan het Natuurnetwerk Limburg of Natura 2000-gebieden. Evenmin ligt het plangebied binnen of grenzend aan de groenblauwe mantel. Vanuit dit kader zijn er dan ook geen nadere instructieregels van toepassing.

Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

In paragraaf 12.1.1, artikel 12.1 zijn de volgende instructieregels met betrekking tot een nieuwe planvoorraad woningen opgenomen:

*Artikel 12.1 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen*

De motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;
e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

In het voorliggende geval:

a. is sprake van een afronding van de Ruimte voor Ruimte taakstelling voor de gemeente Maasgouw, binnen als 'buitengebied' aangewezen gronden, in directe aansluiting op de bestaande bebouwing van de kern Maasbracht. Er is sprake van een logische afronding van de kern, waarbij rekening is gehouden met de aspecten wonen en leefomgeving van de provinciale omgevingsvisie;
b. is sprake van een ontwikkeling waarbij invulling wordt gegeven aan een concrete behoefte, zowel in kwaliteit als kwantiteit (zie ook paragraaf 3.3.1);
c. heeft afstemming plaatsgevonden met zowel de provincie Limburg als de regio Midden-Limburg over de behoefte en is ook sprake van overeenstemming (zie ook paragraaf 3.3.1);
d. is het plan door zowel de provincie Limburg als binnen de regio Midden-Limburg akkoord bevonden en is het plan met het aantal van 12 woningen opgenomen in de Plancapaciteitsmonitor van de provincie Limburg onder de naam 'Ruimte voor Ruimte Bosserhofsveld';
e. wordt het plan binnen 5 jaar na vaststelling en onherroepelijk zijn van het TAM-omgevingsplan gerealiseerd.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het initiatief past binnen de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg. Vanuit dit kader wordt invulling gegeven aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 3.2.3 Samenhangende Integrale Onderbouwing

In de door Provinciale Staten op 25 september 2026 vastgestelde 'Wijzigingsverordening 2026 Omgevingsverordening Limburg' (inwerkingtreding 20 oktober 2026) is in artikel 12.1 het volgende opgenomen:

1. De motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de toevoeging van een of meerdere woningen in het landelijk gebied bevat een samenhangende integrale onderbouwing, programmatisch en ruimtelijk, voor het gehele grondgebied van de gemeente, waaruit blijkt welk gedeelte van de gemeentelijke

woningbouwopgave in het stedelijk gebied of de landelijke kern gerealiseerd zal worden en welk deel niet en waarom niet.

2. De onderbouwing als bedoeld in het eerste lid bevat ten minste:
   a. een overzicht, met een toelichting, van de ruimtelijke kansen, belemmeringen en de prioritering van potentiële ontwikkellocaties voor woningbouw in het gehele grondgebied van de gemeente, uitgewerkt op een kaart;
   b. een binnen de woningbouwregio regionaal afgestemde en door de gemeente vastgestelde lokale woningbouwprogrammering als uitwerking van het door Gedeputeerde Staten genomen besluit naar aanleiding van het provinciaal woningbouwbehoefteonderzoek dat elke drie jaar wordt uitgevoerd;
   c. een analyse, met een toelichting, van de ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw op transformatielocaties, herstructureringslocaties en onbebouwde plekken binnen het stedelijk gebied en de landelijke kern;
   d. een analyse, met een toelichting, van de ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw in het landelijk gebied;
   e. en een analyse, met een toelichting, van de ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw op de daarvoor beoogde locaties waar zich een ruimtelijk knelpunt voordoet.
3. Onverminderd het bepaalde in het eerste lid bevat de motivering bij het omgevingsplan uiterlijk 1 januari 2032 een samenhangende integrale onderbouwing als bedoeld in het eerste en tweede lid.
4. De motivering bij een omgevingsplan beschrijft dat realisatie van de woningen beoogd is binnen een termijn van drie jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat wanneer deze termijn niet wordt gehaald, de gemeente de functie wonen heroverweegt en zo nodig bij de actualisatie van de programmering wijzigt.
5. Elk woningbouwplan dat betrekking heeft op de toevoeging van een of meerdere woningen en deel uitmaakt van een omgevingsplan, wordt in de initiatieffase opgenomen in de monitoring woningbouw als bedoeld in afdeling 16.5.
6. Het eerste en tweede lid zijn niet van toepassing op het inpandig toevoegen van maximaal 5 woningen in een monumentaal gebouw.

In het voorliggende geval is sprake van het afronden van de Ruimte voor Ruimte taakstelling voor de gemeente Maasgouw met de realisatie van 12 bouwkavels voor vrijstaande woningen. Deze afronding van de taakstelling past binnen het volkshuisvestelijke beleid van de regio en de gemeente. De woningen maken onderdeel uit van het gemeentelijke woningbouwprogramma en zijn als zodanig ook opgenomen in de plancapaciteitsmonitor van de provincie Limburg.

Hoewel de ontwikkeling niet plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied, is het plangebied in directe aansluiting op het bestaand bebouwd gebied gelegen en ook binnen een in de op 25 september 2026 vastgestelde wijzigingsverordening als verwevingsgebied aangewezen gebied. Binnen dergelijke gebieden kan woningbouw in directe aansluiting op een landelijke kern plaatsvinden. Er is sprake van een logische afronding van de kern Maasbracht aan de zuidkant, waarbij in de stedenbouwkundige structuur van de Amalialaan, bestaande uit vrijstaande woningen op ruime kavels wordt doorgezet en de Amalialaan worden doorgetrokken tot aan de 2e Heiweg. Ruimte voor Ruimte woningen worden daarnaast passend geacht binnen het buitengebied (aansluitend aan de kern, in de nabijheid van bebouwingsconcentraties/bebouwingsclusters of in een bebouwingslint), mede gelet op de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing in het verleden op basis van de zogenaamde 'Ruimte voor Ruimte-regeling', waarover bestuurlijke afspraken zijn gemaakt met de Noord- en Midden Limburgse gemeenten (Pact van Brakkenstein). Door deze afspraken is sprake van een afzonderlijke op zichzelf staande opgave. Doordat Ruimte voor Ruimte kavels zich kenmerken door vrijstaande woningen op ruime kavels zijn deze bovendien niet goed realiseerbaar binnen het stedelijk gebied.

Verder wordt invulling gegeven aan de actuele behoefte aan woningen. Doordat sprake is van vrijstaande woningen, wordt tevens de doorstroming op de woningmarkt gefaciliteerd. De realisatie van de woningen is tot slot voorzien binnen 3 jaar na vaststelling van het TAM-omgevingsplan.

## 3.3 Regionaal beleid

### 3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 (Structuurvisie Wonen) wordt de ontwikkelingsrichting op het gebied van wonen van de zeven gemeenten in Midden-Limburg vastgelegd waaronder ook voor de gemeente Maasgouw.

In de visie wordt minder dan voorheen de nadruk gelegd op het schrappen van plannen voor woningen. De nadruk wordt meer gelegd op het realiseren van plannen, zodat de juiste woningen op de juiste plaats worden gebouwd. Ook omvorming van woningbouwplannen naar segmenten die beter bij de behoefte passen is uitgangspunt. De Structuurvisie Wonen gaat over het gehele grondgebied van de gemeente Maasgouw.

Als naar de kwantitatieve behoefte wordt gekeken, blijkt dat er duidelijk verschillen zijn in de situatie per gemeente. Daarbij is vooral het verschil in het bereiken van de huishoudentop opvallend te noemen.

Over de gehele regio bezien, geven de prognoses aan dat er in de periode 2021 tot en met 2025 nog een toename van het aantal huishoudens zal plaatsvinden. Bovendien wil de regio niet alleen in de eigen behoefte voorzien, maar ook in een aanvullende ambitie, gericht op de regio Eindhoven. Hiertoe wordt ingezet met de realisatie van extra woningen. Het uitgangspunt hierbij is het principe van 'de juiste woningen op de juiste plaats'.

In het voorliggende geval is sprake van het afronden van de Ruimte voor Ruimte taakstelling voor de gemeente Maasgouw met de realisatie van 12 bouwkavels voor vrijstaande woningen. De woningen maken onderdeel uit van het gemeentelijke woningbouwprogramma. Er wordt invulling gegeven aan de actuele behoefte aan woningen. Doordat sprake is van vrijstaande woningen, wordt tevens de doorstroming op de woningmarkt gefaciliteerd.

*Conclusie*
Er is sprake van het afronden van de Ruimte voor Ruimte taakstelling voor de gemeente Maasgouw. De ontwikkeling wordt daarmee passend geacht binnen de kaders van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Omgevingsvisie Maasgouw

Op 22 februari 2022 heeft de gemeenteraad van Maasgouw de Omgevingsvisie Maasgouw vastgesteld, een visie die samen met inbreng van inwoners, belangenorganisaties en ketenpartners tot stand is gekomen. De centrale vraag in de Omgevingsvisie is hoe de gemeente de kwaliteit van de leefomgeving kan behouden en versterken. In de visie staat beschreven hoe de gemeente de komende jaren met de leefomgeving om wenst te gaan. De leefomgeving is de openbare ruimte waarin we wonen, werken, elkaar ontmoeten en recreëren. Denk hierbij aan gebouwen, wegen, parken, een schone lucht, drinkwater, rivieren, bossen, etc. De kwaliteit van onze leefomgeving is ook bepalend voor onze gezondheid.

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. Daarnaast is er een aantal randvoorwaarden geformuleerd die o.a. te maken hebben met klimaat, energie, biodiversiteit, gezondheid en mobiliteit.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de randzone van de kern Maasbracht, zoals weergegeven op de navolgende uitsnede van de visiekaart behorende bij de Omgevingsvisie Maasgouw.




*Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie Maasgouw.*

Het plangebied sluit direct aan op de bestaande bebouwing van de kern Maasbracht. Voor wat betreft de identiteit wordt voor de kern Maasbracht aangegeven dat deze in verschillende opzichten een centrumfunctie heeft. Maasbracht heeft het grootste winkelaanbod, is het 'bestuurscentrum' en is tevens een belangrijke spil in nautisch opzicht, met name als haven en bijbehorende bedrijventerreinen voor de beroepsvaart.
De doelstellingen voor de kernen in relatie tot wonen zijn, voor zover van toepassing voor Maasbracht, als volgt:

- Stedelijke ontwikkeling (wonen, bedrijvigheid, detailhandel, voorzieningen) vinden plaats binnen bestaand bebouwd gebied, met behoud van ruimte voor water en groen;
- De woningbouwopgave sluit aan bij regionale afspraken en de toekomstverkenning. De koers wordt verlegd van kwantiteit naar kwaliteit van onze leefomgeving.

Verder wordt het realiseren van 'nul op de meter'-woningen gestimuleerd evenals het benutten van koppelkansen en meervoudig ruimtegebruik, zoals zonnepanelen op daken, minder verharding en meer groen voor schaduw en wateropvang. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst op duurzaamheid; hoe scoort de ontwikkeling energetisch, klimatologisch en circulair? Ook dient te worden aangesloten bij de regionale woonvisie en toekomstverkenning.

*Gemeentelijk kwaliteitsmenu*
Het gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM) blijft onder de Omgevingsvisie van toepassing. In het kader van de beoogde ontwikkeling is het GKM echter niet van toepassing aangezien de kwaliteitsverbetering op grond van de ruimte voor ruimte-regeling al in een eerder stadium heeft plaatsgevonden. De (planologische) regeling ruimte voor ruimte is namelijk onderdeel van een pakket aan maatregelen, dat bekend staat als het Pact van Brakkenstein. Het betreft een samenhangend pakket van bestuurlijke afspraken, neergelegd in een gezamenlijke overeenkomst daterend van 15 maart 2000 tussen het Ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij (LNV), het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) en de provincies Gelderland, Overijssel, Utrecht Noord-Brabant en Limburg en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. In dit bestuursakkoord hebben de betreffende partijen afspraken gemaakt over de terugdringing van het mestoverschot. De hoofddoelstelling van de ruimte voor ruimtebenadering is volgens het Pact van Brakkenstein dat in de zogenoemde concentratiegebieden 21 miljoen kilo fosfaat uit de markt wordt genomen, zijnde het Nederlandse mestoverschot. Daarnaast wordt beoogd om een bijdrage te leveren aan de verbetering van het aanzien en de kwaliteit van het landschap.

Om dit te bereiken heeft de Minister van LNV in de (subsidie-)Regeling beëindiging veehouderijtakken (Rbv) voor de concentratiegebieden van de intensieve veehouderij een aanvullende subsidiemogelijkheid opgenomen voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Deze subsidie is aanvullend op de - landelijk geldende - subsidiemogelijkheid voor de beëindiging van een of meer veehouderijtakken op een bedrijf, in de vorm van de vergoedingen voor het inleveren van dier- of mestrechten.

De sloopsubsidies die door LNV werder uitbetaald, werden door de reconstructieprovincies (voor)gefinancierd. Als tegenprestatie mogen in de gezamenlijke reconstructieprovincies 6.000 extra woningen worden gebouwd. Volgens het Pact van Brakkenstein is het de bedoeling dat de reconstructieprovincies de bouwkavels voor deze extra woningen zelf (doen) uitgeven, zodat zij daarmee opbrengsten genereren waaruit de sloopsubsidies kunnen worden terugverdiend. De woningen binnen het plangebied maken hier onderdeel van uit.

*Conclusie*
In het voorliggende geval ligt het plangebied binnen de randzone van de kern Maasbracht, binnen bestaand bebouwd gebied gelet op het feit dat het plan aan meerdere zijden grenst aan bebouwing van de kern Maasbracht. Het plan vormt een logische afronding aan de zuidkant van de kern Maasbracht, waarbij de afronding wordt geaccentueerd door de landschappelijke inpassing ten zuiden van de nieuwe ontsluitingsweg. Verder zal sprake zijn van energiezuinige en gasloze woningen en wordt, mede in de vorm van de landschappelijke inpassing waarbij hemelwater bovengronds wordt opgevangen, rekening gehouden met voldoende ruimte voor groen, wateropvang, hetgeen vanuit klimatologisch oogpunt van belang is. De beoogde ontwikkeling wordt passend geacht binnen de kaders van de Omgevingsvisie Maasgouw.

### 3.4.2 Bereikbaarheid en verkeersveiligheid

Het gemeentelijk Verkeers- en vervoerbeleid is hoofdzakelijk weergegeven in het "Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan, verkeersbeleid 2015-2025" (GVVP), zoals vastgesteld op 12 februari 2015. In het GVVP is de aanpak van de knelpunten op het gebied van verkeer en vervoer omschreven, met als doel een bijdrage te leveren aan het verbeteren van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid, en (verkeer)leefbaarheid in Maasgouw. Naast het GVVP zijn specifieke aspecten, zoals parkeren, in afzonderlijke nota's uitgewerkt. Het parkeren dient te voldoen aan het gemeentelijk beleid "Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw (2010)". Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 4.14 'verkeerskundige aspecten'. In het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvragen zal in ieder geval worden getoetst aan de gemeentelijke parkeernormen en dient aan deze normen te worden voldaan.

# 4 FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

## 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de ontwikkeling rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderzocht is wat de gevolgen van de nieuwe ontwikkelingen zijn op het onderzochte omgevingsaspect.

## 4.2 Gezondheid

### Algemeen

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet, bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem.

### Toetsing

De genoemde aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen nader gemotiveerd. Volledigheidshalve wordt hier dan ook verwezen naar de betreffende paragrafen. Uit de nadere motivering blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid. Er is als gevolg van de ontwikkeling geen sprake van een onevenredige verslechtering van de fysieke leefomgeving.

### Conclusie

Er is vanuit het oogpunt van gezondheid sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.3 Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen

### Algemeen

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid, het Aanvullingsbesluit geluid en de Aanvullingsregeling geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl.

De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Onder de Omgevingswet wordt gewerkt met geluidaandachtsgebieden. De geluidaandachtsgebieden worden rekenkundig afgeleid van geluidproductieplafonds en basisgeluidemissies. De geluidaandachtsgebieden moeten op termijn digitaal op kaart worden ontsloten in de Centrale Voorziening Geluidgegevens. De geluidnormen zijn opgenomen in het Bkl. Er moet ook rekening worden gehouden met cumulatie van alle relevante geluidbronnen.

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw of locatie binnen een geluidaandachtsgebied moet het aspect geluid beoordeeld worden. Overigens moet ook waar geen sprake is van een geluidaandachtsgebied in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties het aspect geluid afgewogen worden.

### Toetsing

Het plangebied ligt niet binnen het geluidaandachtsgebied van spoorwegen of binnen de geluidzone van een industrieterrein. Wel ligt het plangebied binnen het geluidaandachtsgebied van gemeentewegen en rijkswegen. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is daarom een akoestisch naar wegverkeerslawaai onderzoek[1] uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

*Gemeentewegen*

Uit het onderzoek is gebleken dat het geluid door gemeentewegen, inclusief verkeersgeneratie ten gevolge van het plan en inclusief het geluid door de nieuw aan te leggen weg binnen het plangebied, ten hoogste 50 dB bedraagt en hiermee voldoet aan de standaardwaarde van 53 dB voor deze wegen. Hierdoor is het geluid door gemeentewegen aanvaardbaar.

*Rijkswegen*

Uit het onderzoek is gebleken dat het geluid door rijkswegen ten hoogste 55 dB bedraagt. Hiermee wordt de standaardwaarde van 50 dB voor rijkswegen overschreden. Wel voldoet het geluid aan de grenswaarde van 60 dB voor deze wegen. Maatregelen teneinde het geluid te reduceren tot onder de standaardwaarde zijn beschouwd maar stuiten op overwegende bezwaren van verkeerskundige, technische, landschappelijke en financiële aard.

*Indirecte akoestische effecten*

Uit het onderzoek is gebleken dat de toename van de verkeersintensiteit op de 2e Heiweg binnen de bebouwde kom resulteert in een toename van het geluid met ten hoogste 2,2 dB. Maatregelen teneinde de toename van het geluid te reduceren tot ten hoogste 1,5 dB zijn beschouwd, maar stuiten op overwegende bezwaren van verkeerskundige, landschappelijke en stedenbouwkundige aard. Het geluid bedraagt ter plaatse van maatgevende gevels van woningen langs het relevante wegvak minder dan de standaardwaarde en ruim minder dan de grenswaarde voor gemeentewegen. Hierom is de toename toelaatbaar.

*Gecumuleerd en gezamenlijk geluid*

Het gecumuleerd geluid is in de voorliggende situatie gelijk aan het gezamenlijk geluid en bedraagt voor alle woningen binnen het plangebied ten hoogste 56 dB.

Middels een nader uit te voeren onderzoek dient aangetoond te worden dat de karakteristieke geluidwering van de geluidbelaste gevels van de geluidgevoelig gebouwen voldoet aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Een dergelijk onderzoek dient te worden uitgevoerd in het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvragen.

[1] Kragten, *Onderzoek geluid door wegen, Bosserhofsveld, Maasbracht,* 18 juni 2025.

Conclusie
Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van het plan. Op basis van het voorgaande wordt de beoogde ontwikkeling inpasbaar geacht. Aan de voorwaarden voor bestuurlijke afweging wordt voldaan. Ervan uitgaande dat in het kader van de omgevingsvergunningaanvragen wordt voorzien in afdoende gevelwerende maatregelen, is vanuit het aspect geluid als gevolg van wegen, spoorwegen en industrieterreinen, sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.4 Archeologie en cultuurhistorie

In bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet is opgenomen wat wordt verstaan onder cultureel erfgoed. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen een onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving. In artikel 1.2 lid 1 sub g Omgevingswet worden 'landschappen' als onderdeel van de fysieke leefomgeving aangemerkt. Het landschapsbeleid kan door Rijk, provincie of gemeente in een omgevingsvisie zijn vastgelegd. Deels zijn landschapswaarden in instructieregels van het Bkl verankerd. Artikel 5.129 Bkl bevat bijvoorbeeld een instructieregel over het behoud van uitzicht op de vrije horizon van de zee. Een ander voorbeeld is de instructieregel over het cultureel erfgoed over onder andere bescherming van cultuurlandschappen.

### 4.4.1 Archeologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

Voor het plangebied is op basis van het 'Omgevingsplan gemeente Maasgouw' de dubbelfunctie 'Waarde - Archeologie' van toepassing. Het plangebied ligt op grond van de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Maasgouw (2019) deels in Categorie 3: 'gebieden met een archeologische verwachting voor vindplaatsen gerelateerd aan bewoning, begraving en watergebonden economische en rituele activiteiten' en deels in categorie 5: 'verstoorde of vrijgegeven gebieden'. Op basis van in het verleden uitgevoerde archeologische onderzoeken in combinatie met de van toepassing zijnde verwachtingswaarde, is voor het plangebied een archeologische onderzoek in de vorm van proefsleuven[2] uitgevoerd, waartoe vooruitlopend hierop een Programma van Eisen[3] is opgesteld en is goedgekeurd door het bevoegd gezag.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn geen archeologisch relevante sporen aangetroffen. Het proefsleuven-onderzoek heeft geen vondstmateriaal opgeleverd. Tijdens het proefsleuvenonderzoek werd er in het plangebied geen behoudenswaardige archeologische vindplaats aangetroffen. Op basis van de resultaten van het onderzoek is geadviseerd om het plangebied vrij te geven. Er hoeft in dit TAM-omgevingsplan voor de gronden ten behoeve van de beoogde woningbouw en landschappelijke inpassing geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' te worden opgenomen. Voor de omliggende gronden blijft de archeologische dubbelbestemming wel behouden.

*Conclusie*
Vanuit het aspect archeologie is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

[2] Sweco, *Rapport proefsleuvenonderzoek Bosserhofsveld te Maasbracht in de gemeente Maasgouw, projectnummer 51030293*, 13-10-2025.
[3] Kragten, *Programma van Eisen Maasbracht – Bosscherhofveld Gemeente Maasgouw*, 8 januari 2025.

### 4.4.2 Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg is binnen het plangebied en de directe omgeving geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle objecten, waarop met de beoogde woningbouw een negatieve invloed zou kunnen worden uitgeoefend.

Het gebied tussen de Amalialaan en de 2e Heiweg in Maasbracht is in gebruik als gras- en bouwland. Op twee percelen bevinden zich kleine bosjes bestaande uit loofhout. Het gebied tussen de Amalialaan en de 2e Heiweg in Maasbracht is in het verleden altijd in gebruik geweest als akkerland. Op het Kadastrale Minuutplan uit 1818, één van de eerste betrouwbare kaarten van het gebied, is te zien dat het gebied toen ook al in gebruik was als akkerland. In de bij het Kadastrale Minuutplan behorende Oorspronkelijke Aanwijzende Tabel is per perceel opgenomen wat het landgebruik was. In het gebied tussen de Amalialaan en de 2e Heiweg in Maasbracht zijn aan het begin van de negentiende eeuw veruit de meeste percelen in gebruik als akkerland. Slechts enkele percelen kennen een ander gebruik, voornamelijk als hakhout. Sindsdien is er weinig veranderd. Het gebied tussen de Amalialaan en de 2e Heiweg in Maasbracht is nog steeds in gebruik als akkerland. Wel vond er in de jaren zeventig van de twintigste eeuw een herverkaveling plaats. Ongeveer 350 meter ten zuiden van het gebied tussen de Amalialaan en de 2e Heiweg in Maasbracht ligt op het grondgebied van de gemeente Echt-Susteren de Bosserhof. Dit is een rijksmonument (monumentennummer 14253). Het is een langgerekte bakstenen hoeve onder pannen zadeldak. In het huidige hoofdgebouw bevinden zich in de puntgevel aan de voorzijde jaartalankers die het jaartal 1767 weergeven. Dit rijksmonument heeft geen invloed op het plangebied.

*Conclusie*
Vanuit het aspect cultuurhistorie is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.5 Bodem

Algemeen
Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicotoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

Toetsing
Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een vooronderzoek bodem[4] conform NEN5725 uitgevoerd en vervolgens een verkennend bodemonderzoek[5] conform NEN5740. Onderstaand zijn de voornaamste conclusies opgenomen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportages.

[4] Aeres Milieu, *Vooronderzoek NEN5725 Bosscherveld (Oranjelaan) ong. te Maasbracht (Gemeente Maasgouw), projectnummer AM23485*, 14 oktober 2024.
[5] Aeres Milieu, *Verkennend bodemonderzoek Bosserhofsveld te Maasbracht (Gemeente Maasgouw), projectnummer AM25468*, 3 november 2025.

*Vooronderzoek NEN5725*
Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek kan de onderzoekslocatie als "onverdacht" worden beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging. Er bestaat geen aanleiding te vermoeden dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een bodemverontreiniging. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (onverdacht).

De verwachte bodemkwaliteit (landbouw/natuur) vormt geen belemmering voor het beoogde planvoornemen, betreffende de voorgenomen realisatie van woningen met tuin, een ontsluitingsweg en landschappelijke inpassingen met o.a. wadi's.

Als de bodem van de locatie op basis van de verkregen informatie uit het vooronderzoek "onverdacht" blijkt, dan kan in principe een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 achterwege blijven. In plaats van een bodemonderzoek uit te moeten voeren kan dan gebruik gemaakt worden van de gegevens zoals vastgelegd in de bodemkwaliteitskaart of het gemeentelijk omgevingsplan.

Bij grondafvoer, bijvoorbeeld vrijkomend bij de aanleg van de wegen of wadi's kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Afhankelijk van de bestemming kan een partijkeuring vereist worden. Ten aanzien van hergebruik van grond elders is het Besluit bodemkwaliteit in combinatie met de bodemvoorschriften voor milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het omgevingsplan (met bodemkwaliteitskaart) van toepassing.

*Verkennend bodemonderzoek*
Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en ondergrond geen overschrijding van de interventiewaarde gemeten is. Zowel de bovengrond als de ondergrond voldoen indicatief aan bodemkwaliteitsklasse 'landbouw/natuur'.

Het freatisch grondwater bevindt zich dieper dan 5,5 m -mv en is derhalve conform de NEN5740 niet onderzocht.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen in het kader van een TAM-omgevingsplan om nieuwbouw van woningen te realiseren.

In het kader van het onderzoek is geen asbest in bodem onderzoek verricht naar het voorkomen van asbest in de bodem en op het maaiveld. Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit bodemkwaliteit in combinatie met de bodemvoorschriften bij milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het omgevingsplan (met bodemkwaliteitskaart) van toepassing.

Conclusie
Op basis van de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken is de bodemkwaliteit voor wat betreft de procedure in relatie tot de wijziging van het omgevingsplan in voldoende mate in beeld gebracht. Er is vanuit het aspect bodem sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.6 Natuur

### 4.6.1 Algemeen

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die waren opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen plant- en diersoorten en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

*Gebiedsbescherming*
De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

*Soortenbescherming*
Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

In het kader van de beoogde ontwikkeling en voornoemde wet- en regelgeving, is een verkennend natuuronderzoek[6] uitgevoerd en vervolgens een aanvullend ecologisch vervolgonderzoek[7]. In de navolgende subparagrafen worden de conclusies van de onderzoeken samengevat weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige rapport.

[6] Kragten, *Verkennend natuuronderzoek in het kader van de Omgevingswet, Bosserhofsveld,* 13 september 2024.
[7] Kragten, *Ecologisch vervolgonderzoek Bosserhofsveld Maasbracht,* 4 augustus 2025.

### 4.6.2 Toetsing algemene en specifieke zorgplichtbepalingen

Vanuit de zorgplichtbepalingen in de Omgevingswet, die met name bedoeld zijn als instrument om de in het wild levende planten en dieren (en habitats) in een gunstige staat van instandhouding te houden, moet gekeken worden naar mogelijke nadelige gevolgen op de staat van instandhouding op deze soorten en habitats.

Nadelige gevolgen moeten zoveel mogelijk voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt worden (art. 11.27, 1e lid Bal). In het tweede lid onder a staat aangegeven dat deze plicht in ieder geval inhoudt dat moet worden nagegaan of er aanwijzingen zijn van de aanwezigheid van een aantal type soorten die kwetsbaar of bedreigd zijn. Deze soorten betreffen in Nederland van nature voorkomende Vogelrichtlijnsoorten (bijlage I Vrl en niet in die bijlage genoemde, geregeld in Nederland voorkomende trekvogelsoorten als bedoeld in artikel 4, 2e lid Vrl), Habitatrichtlijnsoorten (bijlage II, IV en V Hrl), nationaal beschermde soorten (bijlage IX Bal), dieren of planten die staan opgenomen op de Rode Lijsten en voor die soorten belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats.

De zorgplicht geldt altijd voor alle in het wild levende soorten, ongeacht een eventueel van toepassing zijnde vrijstelling, gedragscode of vergunning. Er dient bij het uitvoeren van de werkzaamheden redelijkerwijs voorkomen te worden dat er zodoende schadelijke handelingen plaatsvinden op soorten (en relevante leefgebieden of natuurlijke habitats) die niet beschermd zijn onder de Omgevingswet. De wijze waarop hieraan invulling wordt gegeven dient door een ecoloog in afstemming met de opdrachtgever nader bepaald te worden. Daar waar de zorgplicht van toepassing is op beschermde soorten, wordt dit nader toegelicht in paragraaf 4.6.3.

### 4.6.3 Soortenbescherming

Er zijn alleen mogelijk negatieve gevolgen te verwachten voor vogels van de categorie omgevingsscansoorten, algemene broedvogels, vleermuizen en algemeen voorkomende zoogdieren. Op de overige soortgroepen wordt geen negatief effect op beschermde soorten (of functies) verwacht.

#### Vogels

*Bepalingen ten aanzien van het broedseizoen*

De bouw- en aanlegwerkzaamheden hebben een verstorend effect op broedvogels die in het aangrenzende loofbosje broeden. Het kunnen omgevingsscansoorten zijn, zoals de buizerd, maar het zal merendeels gaan om algemene broedvogels. Daarbij is sprake van strijdigheid met de Ow (art. 11.37, lid 1, onder d, Bal). In gebruik zijnde nesten zijn streng beschermd en mogen daarom niet worden vernield of verstoord ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor is geen omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit mogelijk. Er dient daarom voorkomen te worden dat broedende vogels verstoord worden bij de werkzaamheden binnen het onderzoeksgebied. Werkzaamheden met een grote geluidsimpact dienen derhalve plaats te vinden buiten het broedseizoen. Het broedseizoen duurt globaal van half maart tot half juli, afhankelijk van de weersomstandigheden en de betreffende vogelsoort.

Indien het niet mogelijk is om te werken buiten het broedseizoen, kan middels een broedvogelschouw onderzocht worden of er nesten aanwezig zijn in de buurt van de werkzaamheden. In dat geval bepaalt de ecoloog welke werkzaamheden wel en niet kunnen worden uitgevoerd en in het laatste geval moeten deze worden uitgesteld tot buiten de kwetsbare periode.

#### Vleermuizen

*Nader onderzoek*

Omdat nog niet te bepalen is wat de effecten zijn van het voornemen op de functie foerageergebied van het loofbosje binnen het onderzoeksgebied, dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd, conform het vigerende Vleermuisprotocol (thans versie 2021). Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek volstaan mitigerende maatregelen of, in het geval van significant negatieve effecten, is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig.

Op basis van het naar aanleiding van de conclusies uit het verkennend natuuronderzoek uitgevoerde ecologisch vervolgonderzoek naar vleermuizen, is het volgende geconcludeerd:

1) Uit het ecologisch vervolgonderzoek naar de functie foerageergebied van het bosje voor vleermuizen is gebleken dat er rondom dit bosje vleermuizen foerageren. Het belangrijkste deel betreft de zuidwestelijke rand van het bosje, dit grenst aan een open akkergebied. Deze bosrand kan als essentieel leefgebied voor de gewone dwergvleermuis worden aangemerkt.
2) Ook aan de noordzijde, dat in de toekomst grenst aan de aan te leggen woonwijk, is wel foerageeractiviteit waargenomen, maar duidelijk veel minder.
3) Op basis van het onderzoek kan een veel betere inschatting worden gegeven van de gevolgen van de woningbouw voor vleermuizen dan bij het verkennend onderzoek. De akker aan de zuidwestelijke kant blijft onbebouwd, zodat er geen verstoring is door met name licht. Aan de noordzijde zal lichtverstoring iets toenemen in verband met verlichting vanuit de woningen en straatverlichting, maar er is daar geen sprake van essentieel leefgebied.

Er wordt door de beoogde ontwikkeling geen essentieel leefgebied van vleermuizen aangetast of verstoord, zodat geen vergunning voor een flora- en fauna-activiteit nodig is. Er is namelijk geen sprake van een overtreding van verboden schadelijke handelingen onder de Omgevingswet (art. 11.46 Besluit Activiteiten Leefomgeving). Mitigerende maatregelen zijn niet nodig. Wel wordt, in het kader van de trend om het nachtelijk duister te behouden, aanbevolen lichtuitstraling van straatlampen naar de omgeving zoveel mogelijk te beperken door passende armaturen en zo mogelijk gebruik te maken van amberkleurige verlichting. Bij de verdere uitwerking wordt rekening gehouden met deze aanbeveling. In de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Maasgouw zijn voorwaarden opgenomen op basis waarvan het voorkomen van de genoemde lichtuitstraling in voldoende mate is geborgd.

#### Algemene soorten

*Maatregelen in het kader van de zorgplicht*

Voor het bouwrijp maken zal de bovengrond moeten worden afgevoerd en dit kan tot verwonding of het doden van in de bodem levende dieren leiden, met name muizen en de mol. Dit geldt ook voor weinig mobiele dieren als de egel, die weliswaar niet in de bodem leven, maar op de akkers kunnen foerageren. Bij het bouwrijp maken dient de zorgplicht in acht te worden genomen door werkzaamheden zodanig uit te voeren, dat dieren de gelegenheid hebben tijdig te ontsnappen.

### 4.6.4 Gebiedsbescherming

#### Natura 2000-gebieden

Met het oog op te verwachten stikstofemissies in de aanlegfase en de gebruiksfase, dient een nader stikstofonderzoek te worden uitgevoerd. Op ongeveer 1,5 km afstand ligt een Natura 2000-gebied, Grensmaas, met stikstofgevoelige habitattypen. AERIUS-berekeningen zullen moeten uitwijzen of er extra depositie plaatsvindt. Wanneer stikstofdeposities op gevoelige (en overbelaste) typen aan de orde zijn, zal een effectanalyse in de vorm van een voortoets nodig zijn. Op basis hiervan kan vervolgens bepaald worden of significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand al dan niet zijn uit te sluiten (art. 5.1, lid 1 Ow).

Uit het naar aanleiding hiervan uitgevoerde onderzoek naar stikstofdepositie[8] blijkt dat de stikstofdepositie in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten worden uitgesloten. Het uitvoeren van een passende beoordeling evenals een vergunningplicht Natura 2000-activiteit is niet aan de orde. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage van het onderzoek.

Volledigheidshalve dient te worden opgemerkt dat in het onderzoek naar stikstofdepositie rekening is gehouden met recente jurisprudentie[9]. Worstcase is geen gebruik gemaakt van intern salderen.

#### Bijzondere nationale natuurgebieden

Er zijn geen negatieve gevolgen voor gebieden die behoren tot de categorie bijzondere nationale natuurgebieden te verwachten.

---

[8] Kragten, *Stikstofdepositie onderzoek woningbouw Bosserhofsveld Maasbracht, projectnummer MAG121*, 9 oktober 2026.
[9] ECLI:NL:RVS:2024:4923 en ECLI:NL:RVS:2024:4909.

### Natuurnetwerk Nederland en bijzondere provinciale natuurgebieden/landschappen

Er zijn geen negatieve gevolgen voor gebieden die behoren tot het NNL of de Groenblauwe mantel te verwachten.

### Houtopstanden – niet aan de orde

In het kader van de beoogde ontwikkeling is geen kap van bomen voorzien.

## 4.6.5 Conclusie

Op grond van de uitgevoerde onderzoeken is, rekening houdend met de aanbeveling uit het nader onderzoek naar vleermuizen, vanuit het aspect natuur sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Verder vormt het aspect stikstofdepositie geen belemmering voor de realisatie van het plan.

# 4.7 Omgevingsveiligheid

### Beleid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 'waarborgen van de veiligheid' van het Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij de realisatie van beperkt kwetsbare, kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen in de nabijheid van risicovolle activiteiten moet rekening worden gehouden met het plaatsgebonden risico. Daarnaast kunnen één of meerdere aandachtsgebieden (brandaandachtsgebied, gifwolkaandachtsgebied en explosieaandachtsgebied) van toepassing zijn. Mogelijke risicobronnen zijn het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en over het water, het spoor en wegen en risicovolle inrichtingen.

### Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans op overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht, als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit.
Voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties betreft de kans van 1 op de 1.000.000 (PR $10^{-6}$) een grenswaarde, met uitzondering van kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen op een locatie die parallel aan een tunnel is gelegen of boven een tunnel waardoor het vervoer van brandbare gassen in bulkhoeveelheden en ontplofbare stoffen niet is toegestaan.
Voor de afstanden wordt verwezen naar bijlage VII behorende bij het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In artikel 5.9 van het Bkl wordt aangegeven tot waar deze afstanden gelden.

### Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aandachtsgebieden zijn een kenmerk van een activiteit met externe veiligheidsrisico's.

Er zijn drie typen aandachtgebieden die onderscheid maken tussen drie gevaren:

- Brandaandachtsgebied (BAG) is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een plasbrand of fakkelbrand, de warmtestraling ten hoogste 10 kW/m² is
- Explosieaandachtsgebied (EAG) is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot:
  1. een kokende vloeistof-gasexpansie-explosie (BLEVE) de warmtestraling ten hoogste 35 kW/m² is
  2. een explosie, anders dan onder a, de overdruk ten hoogste 10 kPa is.

- Gifwolkaandachtsgebied (GAG) is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een gifwolk, personen in een gebouw overlijden door blootstelling aan ten hoogste bij ministeriële regeling vastgestelde concentratie van een gevaarlijke stof gedurende een daarbij aangegeven periode.

Een gifwolkaandachtsgebied wordt voorlopig begrensd op een afstand van 300 m vanaf de locatie binnen de begrenzing van de activiteit. Aangewezen omgevingsdiensten dienen middels een berekening aan te tonen wat de werkelijke grens van het gifwolkaandachtsgebied is.

Voor wegen, spoorwegen en binnenwateren zijn bij ministeriële regeling de navolgende afstanden aangewezen voor het aandachtsgebied:
- Brandaandachtsgebied: 30 meter
- Explosieaandachtsgebied: 200 meter

Voor een overzicht van de aan te houden afstanden voor de overige activiteiten met vastgestelde afstanden wordt verwezen naar bijlage VII van het Bkl.

Binnen het aandachtsgebied moet rekening gehouden worden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans dat 10 personen of meer per jaar overlijden als rechtstreeks gevolg van een incident binnen een aandachtsgebied. Gewaarborgd dient te worden dat maatregelen getroffen zijn ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties of dat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die personen aanwezig zijn beperkt is.

### Voorschriftengebieden
Binnen een aandachtsgebied kunnen door gemeenten voorschriftengebieden aangewezen worden. In dit deel van het aandachtgebied gelden aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

Locaties voor zeer kwetsbare gebouwen in een brand- of explosieaandachtsgebied moeten altijd aangewezen worden als voorschriftengebied.

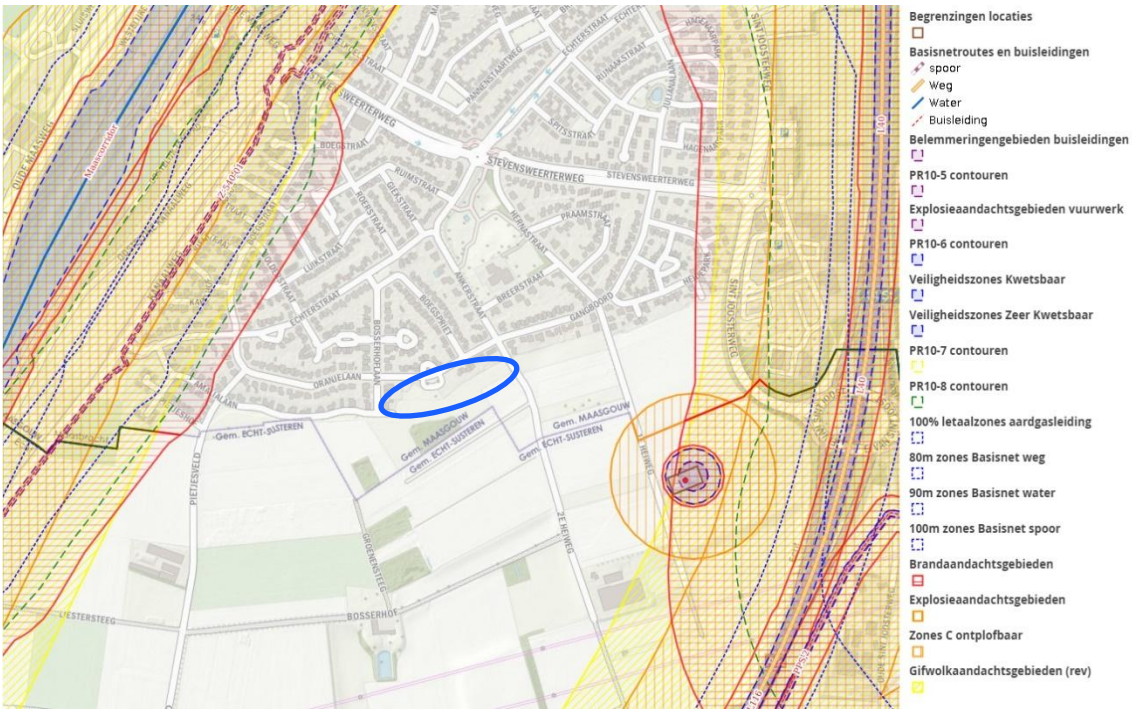
De aanvullende bouweisen gelden niet voor bestaande gebouwen die binnen een voorschriftengebied liggen.

De maatregelen voor brand- en explosievoorschriftengebieden zijn opgenomen in paragraaf 4.2.14 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

### Belemmeringengebied buisleidingen gevaarlijke stoffen
Een belemmeringengebied buisleiding is het gebied aan weerszijden van een buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding, tot een afstand van:
- 5 meter;
- 4 meter, als door de buisleiding aardgas vervoerd wordt, met een druk van 1.600 tot en met 4.000 kPa.

Binnen deze afstand is het niet toegestaan kwetsbare gebouwen, tenzij die een functionele binding hebben met de buisleiding, of zeer kwetsbare gebouwen toe te staan.

### Relevante aandachtsgebieden
Op basis van de Signaleringskaart EV en de Atlas Leefomgeving, ligt het plangebied niet binnen een aandachtsgebied van een risicobron. Vanuit dit kader bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.




*Uitsnede Signaleringskaart EV voor het plangebied en de omgeving, met de globale ligging van het plangebied aangeduid met een blauwe ovaal.*

Conclusie

Vanuit het kader van omgevingsveiligheid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.8 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen kabels of leidingen gelegen die zijn voorzien van een juridisch-planologische beschermingszone waarmee bij de beoogde ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden.

## 4.9 Luchtkwaliteit

Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide ($NO_2$) en fijnstof ($PM_{10}$). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de

luchtkwaliteit als de toename van de concentratie $NO_2$ en $PM_{10}$ niet hoger is dan 1,2 ug/m$^3$. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt.

### Toetsing

In artikel 5.54 'standaardgevallen niet in betekenende mate luchtkwaliteit' is voor woningen aangegeven dat ontwikkelingen met ten hoogte 1.500 woningen met één ontsluitingsweg, niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. In het voorliggende geval is sprake van de realisatie van maximaal 12 woningen, waarmee ruimschoots binnen de genoemde grens van 1.500 woningen gebleven wordt.

### Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.10 Geur (veehouderijen)

### Algemeen

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening. Hierin kan worden afgeweken van de standaardnorm. Indien van toepassing dient deze te worden meegenomen in de motivering.

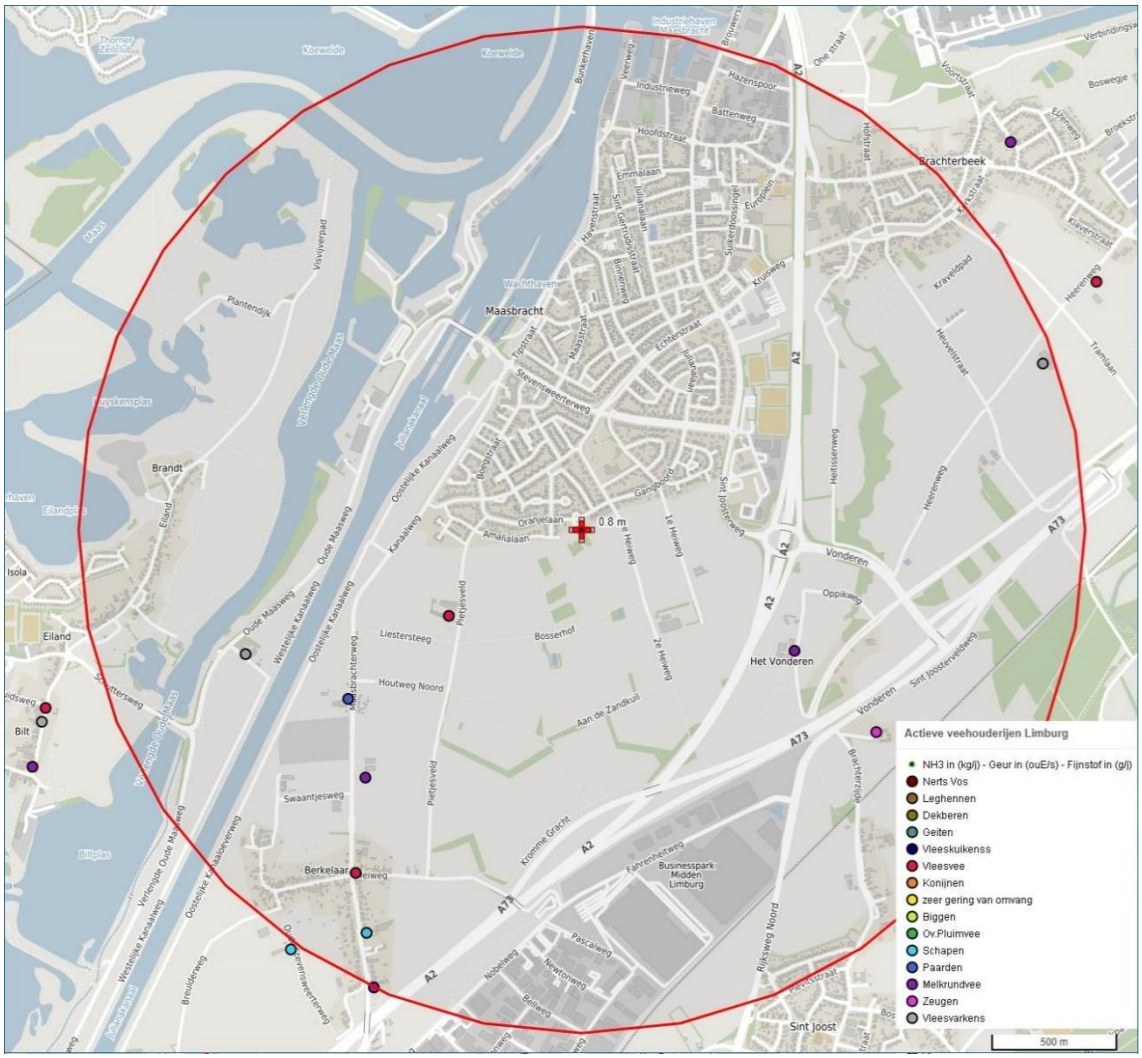
In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

### Toetsing

Enerzijds kan in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties door de gemeente medewerking verleend worden aan het voornemen indien veehouderijen door de voorgenomen planontwikkeling niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Anderzijds dient ter plaatse van het nieuw te realiseren geurgevoelig object sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat voor het aspect geur. Hierbij dient gekeken te worden naar zowel de achtergrond- als de voorgrondgeurbelasting.

*Omliggende veehouderijen*

Op de navolgende afbeelding is een rode cirkel opgenomen, waarmee de veehouderijen binnen 2 kilometer afstand van het plangebied zijn weergegeven.



*Weergave veehouderijen binnen 2 kilometer van het plangebied.*

*Beoordeling milieu- en planologische geurrechten veehouderijen*
Beoordeeld dient te worden of de nieuwe ontwikkeling mogelijk inbreuk kan maken op de vergunde geurruimte van de omliggende veehouderijen. Daarnaast wordt beoordeeld of de nieuwe ontwikkeling mogelijk inbreuk maakt op de planologische geurruimte van de bestaande veehouderijen. Van aantasting van de planologische geurrechten kan slechts sprake zijn indien de nieuw te realiseren woningen in de toekomst de maatgevende beperking vormen voor de veehouderij. In de voorliggende situatie liggen er tussen de omliggende veehouderijen en het plangebied en/of op kortere afstand dan het plangebied al bestaande geurgevoelige objecten. Hierdoor kan worden gesteld dat door de ontwikkeling van woningen binnen het plangebied geen inbreuk wordt gemaakt op de vergunde geurruimte en de planologische geurruimte van de omliggende veehouderijen.

*Woon- en leefklimaat*
De intensieve veehouderij aan de Pietjesveld 4 is gezien de totale geuremissie en de afstand tot het plangebied van meer dan 480 meter, de maatgevende veehouderij voor het woon- en leefklimaat. Gelet op de afstand van meer dan 480 meter, wordt voldaan aan de minimale afstand tussen de stallen van de veehouderij en de woningen. Voor deze locatie is verder een berekening van de voorgrondbelasting uitgevoerd, die als bijlage 2 bij deze motivering is opgenomen.

Voor de berekening van de voorgrondgeurbelasting ter plaatse van het plangebied is aangesloten bij de beschikbare informatie op de 'Kernregistratie Dierenverblijven'. Uit de berekening van de voorgrondgeurbelasting ten gevolge van de intensieve veehouderij aan de Pietjesveld 4 blijkt dat de voorgrondgeurbelasting ter plaatse

van de rand van het plangebied die het dichtst bij de veehouderij is gelegen, ten hoogste 1,4 $OU_E/m^3$ bedraagt. Hiermee wordt ruimschoots aan de normstelling van 3 $OU_E/m^3$ voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom voldaan. Hierdoor wordt gesteld dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect agrarisch geur. In voorliggende situatie zal de voorgrondgeurbelasting maatgevend zijn voor de afweging van het woon- en leefklimaat aangezien de omliggende intensieve veehouderijen op grote afstand zijn gelegen en een relatief lage geuremissie hebben waardoor er geen sprake is van relevante cumulatie ter plaatse van het plangebied.

### Conclusie
Vanuit het aspect geur als gevolg van veehouderijen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.11 Activiteiten en milieuzonering

### Algemeen
Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' met daarin milieucategorieën en richtafstanden uit 2009 komen te vervallen. De Omgevingswet bevat meer mogelijkheden om een lokale afweging op maat te maken, per locatie en per activiteit. Daarbij wordt getoetst aan milieuwaarden in het omgevingsplan.

In het voorliggende geval heeft de gemeente Maasgouw een omgevingsplan waarin van rechtswege nog de voorheen geldende bestemmingsplannen zijn opgenomen. In deze bestemmingsplannen is over het algemeen wel nog uitgegaan van de eerder genoemde milieucategorieën en richtafstanden. De bestaande rechten van activiteiten in de omgeving zijn daarop ook veelal gebaseerd.

Onder de Omgevingswet wordt het begrip 'milieubelastende activiteit' (mba) gehanteerd. Dit is in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet als volgt gedefinieerd: "activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringtechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit". Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten). Het gaat hierbij om de aspecten geur, geluid en trilling. Het is een breed begrip; er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, ook niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

### Toetsing
Woningen zelf vormen geen milieubelastende activiteit. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door woonfunctie aan de noordzijde en westzijde en agrarische functies aan de zuidzijde en oostzijde. In de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig, c.q. vinden er met uitzondering van het mogelijke gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op agrarische gronden, geen milieubelastende activiteiten plaats met een hindercontour ten aanzien van de aspecten geur, geluid en trillingen, die tot over de beoogde woonpercelen valt.

De wijze waarop wordt omgegaan met het mogelijke gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de omgeving, is beschreven in paragraaf 4.16.

### Conclusie
Vanuit het aspect activiteiten en milieuzonering is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.12 Trillingen

### Algemeen

Het onderdeel trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

### Toetsing

Binnen het plangebied en de omgeving is geen sprake van activiteiten die leiden tot onevenredige hinder in de vorm van trillingen zoals bedoeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat.

### Conclusie

Vanuit het aspect trillingen is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.13 Ontplofbare oorlogsresten

De gemeente Maasgouw heeft voor de gehele gemeente een risicokaart laten opstellen voor de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de bodem. Onderstaand wordt ingegaan op de gegevens die uit de risicokaart zijn af te leiden.

### Geschiedenis:

In de periode van eind september 1944 tot eind januari 1945 heeft Maasbracht regelmatig onder artillerievuur gelegen.

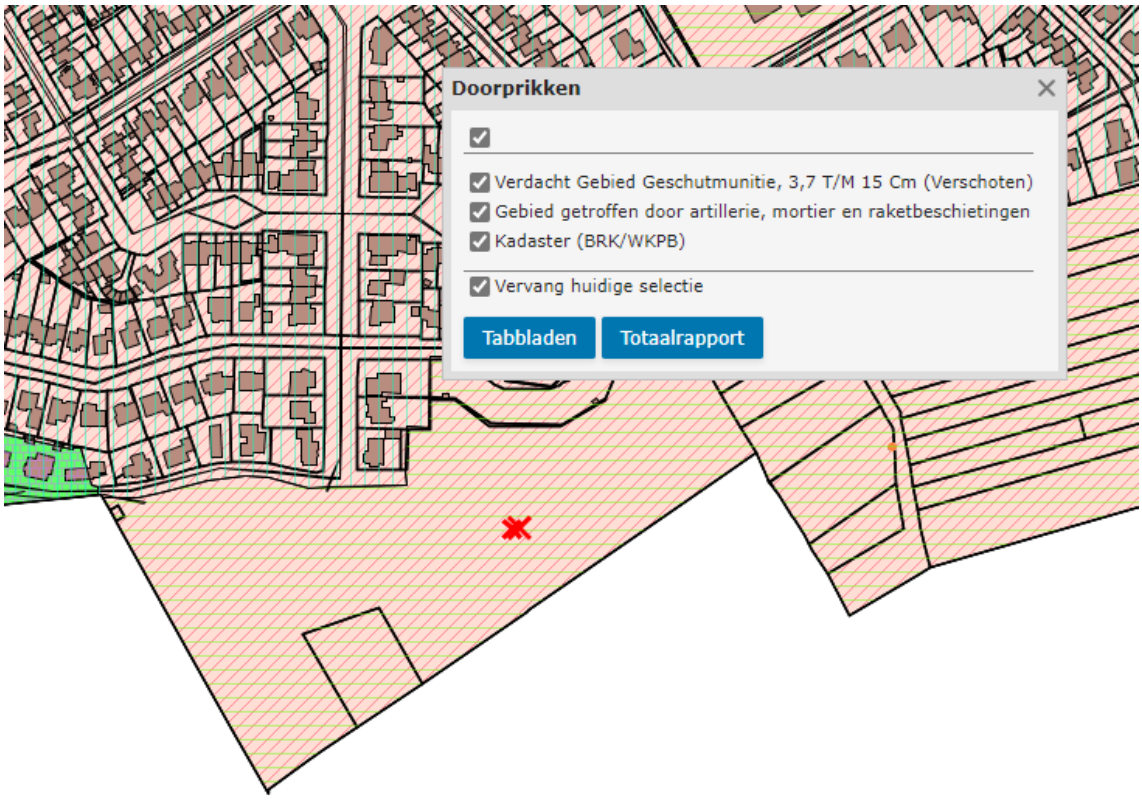
### Ontplofbare oorlogsresten:

Uit de projectie van het plangebied op de bodembelastingenkaart is gebleken dat er als het gevolg van de diverse oorlogshandelingen sprake is van een verhoogd risico op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten in de bodem. Het plangebied (of delen daarvan) geldt als verdacht op:

- Verschoten geschutmunitie, diverse kalibers 3,7 cm t/m 15 cm. Enige situationele bepaling van de maximale diepteligging is noodzakelijk, doch kan gesteld worden dat de maximale diepteligging 2,50m-MV (Maaiveld Tweede Wereldoorlog) bedraagt.

De gemeente heeft ook een beleidskaart laten opstellen. Deze beleidskaart geldt als een handleiding om van tevoren in sommige gevallen reeds te kunnen bepalen in hoeverre aanvullende beheersmaatregelen met betrekking tot ontplofbare oorlogsresten noodzakelijk zijn. Hier wordt bijvoorbeeld aangegeven of de bodem al eens integraal geroerd is ten behoeve van de bouw van woonwijken of dat er ontgravingen of ophogingen reeds plaats hebben gevonden, waardoor de kans op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten in mindere mate aanwezig is.

Uit de beleidskaart blijkt op basis van de beschikbare informatie niet dat de bodem binnen het plangebied op enige wijze al eens (diep) geroerd is. Dit betekent dat indien hier bodemroerende werkzaamheden gaan plaatsvinden, aanvullend onderzoek noodzakelijk is om te bepalen in hoeverre de bodem naoorlogs geroerd is, of om te bepalen of de voorgenomen werkzaamheden het verdachte gebied (en dus mogelijk aanwezige ontplofbare oorlogsresten) beïnvloeden en welke vervolgmaatregelen eventueel nodig zijn om het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten in de bodem te minimaliseren. Deze maatregelen dienen bepaald te worden door een (CS-VROO en/of CS-OOO gecertificeerd) explosievenopsporingsbedrijf.




*Uitsnede uit de gemeentebrede risicokaart.*

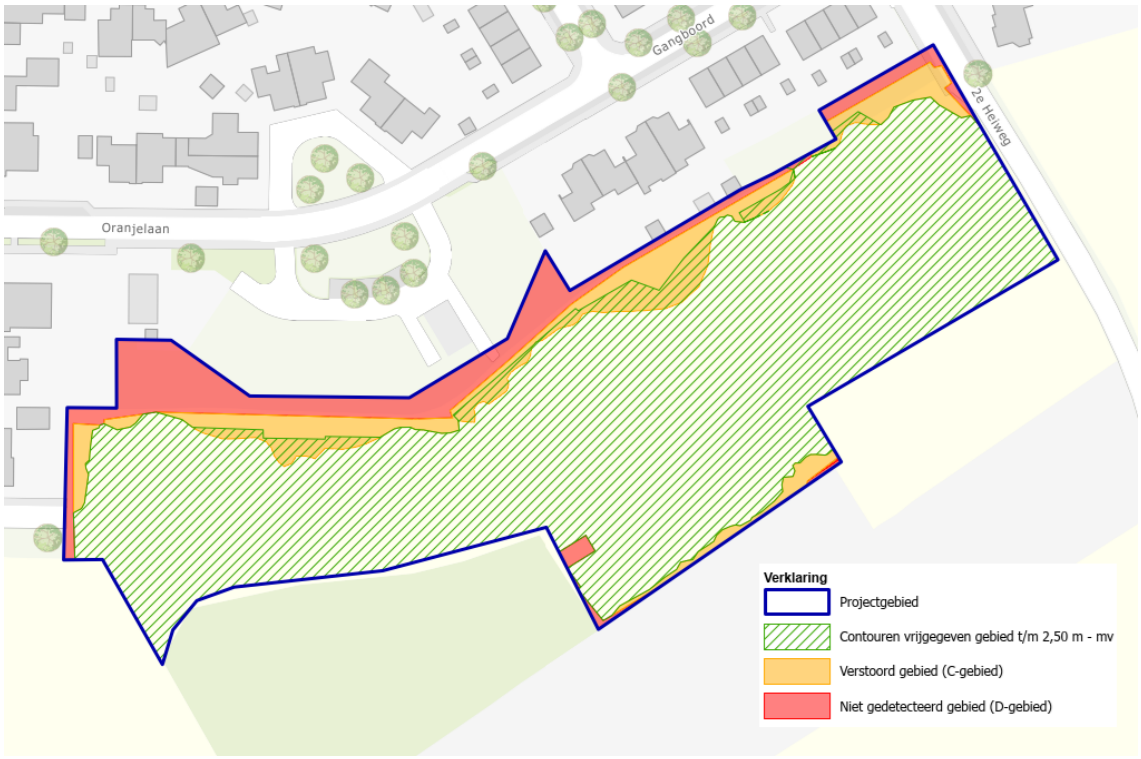
## Onderzoek

Naar aanleiding van het feit dat sprake is van verdacht gebied, is onderzoek naar de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten uitgevoerd, bestaande uit een passieve non realtime oppervlaktedetectie[10] en vervolgens een proces-verbaal van oplevering[11]. Onderstaand wordt ingegaan op de conclusies van de onderzoeken. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportages.

Tijdens de opsporingswerkzaamheden zijn geen ontplofbare oorlogsresten aangetroffen. Er zijn wel scherven van granaten en een lege ontsteker van een granaat aangetroffen. Deze zijn afgevoerd als schroot.

Op de navolgende revisietekening is weergegeven welke delen van het plangebied onderzocht zijn en welke delen van het plangebied tot een bepaalde diepte kunnen worden vrijgegeven voor alle aankomende grondroerende werkzaamheden.

[10] Den Ouden Bodac, *Detectierapportage passieve non realtime oppervlaktedetectie Maasbracht Amalialaan – 2e Heiweg*, 20 december 2024.
[11] Den Ouden Bodac, *Proces-verbaal van oplevering OOO Maasbracht Amalialaan - 2e Heiweg*, 10 april 2025.




*Revisietekening proces-verbaal van oplevering.*

Geadviseerd wordt dat binnen de in de revisietekening vrijgegeven dimensies grondroerende werkzaamheden zonder aanvullende maatregelen, in relatie tot ontplofbare oorlogsresten, kunnen worden uitgevoerd.

Het onderzoeken van de C en D gebieden zal gebeuren zodra het hekwerk is verwijderd. Wanneer werkzaamheden buiten de onderzochte en vrijgegeven gebieden gaan plaatsvinden is aanvullend onderzoek noodzakelijk.

Conclusie
Voor een groot deel van het plangebied geldt dat de gronden kunnen worden vrijgegeven. Voor een beperkt deel van het plangebied vindt te zijner tijd nog nader onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten plaats.

## 4.14 Verkeerskundige aspecten

### 4.14.1 Verkeer

In de toekomstige situatie zijn 12 vrijstaande woningen voorzien. Op basis van de CBS-statline kan Maasbracht worden geclassificeerd als weinig stedelijk gebied. Op basis van de CROW-publicatie 'Parkeerkencijfers 2024' geldt voor vrijstaande koopwoningen binnen weinig stedelijk gebied en de zone 'rest bebouwde kom' een verkeersgeneratie van minimaal 7,8 en maximaal 8,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Gemiddeld betekent dit 8,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor 12 woningen komt dit neer op gemiddeld 98,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

De hoofdontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer geschiedt via de door te trekken Amalialaan, die aan de oostzijde van het plangebied wordt aangesloten op de 2e Heiweg. Voor wat betreft de toename van verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling in relatie tot de huidige en toekomstige intensiteiten op de omliggende wegen, worden er geen problemen verwacht.

Conclusie
Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling vanuit verkeerskundig oogpunt inpasbaar wordt geacht.

### 4.14.2 Parkeren

De voorziene ontwikkelingen binnen het plangebied leiden tot een bepaalde parkeervraag. Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te berekenen, dient de nota 'Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw' gehanteerd te worden.

De parkeernormen voor woningen zijn volgens de nota ingedeeld naar prijsklasse van woningen. Het plangebied maakt deel uit van de zone 'rest bebouwde kom'. De parkeernorm voor een woning in de prijsklasse duur is 2,2 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeernorm is inclusief de parkeerruimte voor bezoekers. Uit onderzoek blijkt dat de maximale parkeerbehoefte voor bezoekers uit 0,3 parkeerplaats per woning bestaat. Bij projecten met meerdere woningen moet daarom minimaal 0,3 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte beschikbaar zijn. Gelet op het beoogde aantal van 12 woningen, betekent dit dus dat er minimaal 4 openbare parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd. Deze worden aan de zuidkant van de door te trekken Amalialaan aangelegd.

Binnen het plangebied is sprake van de realisatie van 12 vrijstaande woningen. Gelet op het feit dat sprake is van ruime kavels, kan op eigen terrein in de parkeerbehoefte voor de woningen worden voorzien.

Volledigheidshalve dient te worden opgemerkt dat het voorliggende TAM-omgevingsplan slechts een juridisch-planologisch kader biedt waarbinnen de beoogde ontwikkeling verder vormgegeven kan worden. In het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag wordt op basis van de in de regels van het TAM-omgevingsplan verankerde parkeernormen en de prijsklasse waarbinnen de uiteindelijk te realiseren woningen vallen, getoetst aan de gemeentelijke nota 'Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw'.

## 4.15 Weging van het waterbelang

In het kader van de weging van het waterbelang dient te worden aangegeven hoe met water om te gaan. Allereerst wordt kort ingegaan op de beleidskaders en vervolgens op de wijze waarop binnen het plangebied wordt omgegaan met water.

Beleid
Nederland leeft met water. Dat betekent dat bij bouwen rekening gehouden moet worden met water. Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet de gemeente voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken. Dit volgt uit een instructieregel (artikel 5.37) die is opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Bkl.

Op basis van artikel 5.37 vervalt de term 'watertoets'. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' deze term. Er gelden geen regels voor hoe de gemeente de waterbeheerder hierbij betrekt. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven. Wel geldt dat in het kader van ruimtelijke procedure moet worden voldaan aan de beoordelingsregels uit het Bkl. Daarnaast moet worden voldaan aan de instructieregels van de provincie (Omgevingsverordening) en in het geval van water aan de Waterschapsverordening van het waterschap.

In de kamerbrief 'water en bodem sturend' van 25 november 2022 formuleert het Rijk een aantal uitgangspunten om water en bodem sturend te laten zijn in de ruimtelijke ordening. Dat zorgt ervoor dat de inwoners ook in een Nederland met een veranderend klimaat kunnen blijven leven, wonen en werken. Naast de keuze 'waar' te bouwen is er ook invulling gegeven aan de vraag 'hoe' een gebied klimaatbestendig kan worden ingericht of bebouwd. Daartoe hebben de samenwerkende overheden en externe partijen een landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de thema's wateroverlast, droogte, hitte, gevolgbeperking overstromingen, biodiversiteit en bodemdaling bij nieuwbouw.

*Beleid waterschap*
Het Waterbeheerplan 2022 - 2027 is op 8 december 2021 vastgesteld door Waterschap Limburg. Het plan heeft een looptijd van 2022 tot en met 2027. Met dit Waterbeheerplan zet Waterschap Limburg de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In dit plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

*Brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'*
In deze brochure van de Limburgse waterbeheerders worden de richtlijnen en de voorkeursvolgorde voor het afkoppelen van regenwater van het riool beschreven bij (vervangende) nieuwbouw. De voorkeursvolgorde gaat voor het afkoppelen uit van de trits vasthouden, bergen, afvoeren. Voor het grondoppervlak, dakoppervlak en voor hergebruik worden richtlijnen gegeven voor het afkoppelen.

*Waterschapsverordening Waterschap Limburg*
Waterschap Limburg streeft ernaar bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en binnen het besluitgebied te verwerken. Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling is de Waterschapsverordening Waterschap Limburg van toepassing, zoals deze per 1 januari 2024 in werking is getreden.

## Toets plangebied
In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is het allereerst van belang om de kenmerken van de watersystemen binnen het plangebied en de directe omgeving in beeld te brengen. Hierbij zijn de aspecten grondwater, oppervlaktewater en hemelwater van belang.

*Grondwater*
Voor wat betreft het grondwater blijkt uit de kaarten van de Omgevingsverordening Limburg dat het plangebied niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied ligt. Wel ligt het plangebied binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk II. Ter plaatse zijn alle boringen (en het roeren van grond) dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei verboden. Voor boringen dieper dan 30 meter geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. Dergelijke boringen zijn vooralsnog niet voorzien.

*Oppervlaktewater*
Binnen het plangebied of de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig waarmee bij de planvorming rekening dient te worden gehouden.

*Afvalwater*
Het afvalwater wordt aangesloten op het deels bestaande en deels nog aan te leggen rioolstelsel.

*Hemelwater*
Ten aanzien van hemelwater geldt dat duurzaam gebruik van hemelwater wordt nagestreefd. Uitgangspunt hierbij is dat de eerste 100 mm hemelwater ter hoogte van de woonpercelen op het terrein zelf wordt geborgen en geïnfiltreerd, met een beschikbaarheid van de bergingsvoorziening(en) binnen 24 uur, één en ander conform de huidige richtlijnen van Waterschap Limburg. Voor de openbare ruimte (weg en trottoir) geldt als uitgangspunt dat 100 mm hemelwater wordt geborgen door middel van een wadi aan de zuidkant van de aan te leggen ontsluitingsweg. Deze wadi maakt onderdeel uit van de landschappelijke inpassing.

Het voorliggende TAM-omgevingsplan biedt slechts een juridisch-planologisch kader waarbinnen de beoogde ontwikkeling verder kan worden vormgegeven. De exacte wijze waarop wordt omgegaan met hemelwater, wordt nader uitgewerkt in het kader van de uiteindelijke omgevingsvergunningaanvraag, waarbij dient te worden voldaan aan de genoemde eisen.

### Overleg waterbeheerder

Het TAM-omgevingsplan wordt in het kader van het vooroverleg en de weging van het waterbelang ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Limburg.

## 4.16 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

### Algemeen

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Derhalve dient afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden ten behoeve van akkerbouw. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift over het algemeen een afstand van 50 meter als aanvaardbaar geacht. Dit neemt niet weg dat in bepaalde situatie een kortere afstand ook aanvaardbaar kan worden geacht.

De toelating van gewasbeschermingsmiddelen is Europees geregeld en aan strenge regelgeving onderworpen. Toelating van gewasbeschermingsmiddelen berust op het voorzorgsbeginsel. Volgens het voorzorgsbeginsel mag onzekerheid over negatieve effecten geen excuus zijn om die negatieve effecten voor lief te nemen. Toelating van gewasbeschermingsmiddelen moet de teelt vooruit helpen, maar alleen als dat niet schadelijk is voor mens en milieu. Ondanks de strenge toelatingsprocedure kan het risico op gezondheidsschade bij mensen nooit geheel worden uitgesloten. Het is met name van belang om onevenredige risico's zoveel mogelijk te beperken en om vooraf goed en zorgvuldig onderzoek te doen, zoals bij het bepalen van een veilige afstand tussen gevoelige functies en agrarische percelen met open teelten.

De toepassing van het voorzorgsbeginsel geldt zowel voor de teler die de gewasbeschermingsmiddelen gebruikt als de (toekomstige) bewoners van woningen in de nabijheid van agrarische percelen waarop het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen plaatsvindt. De teler dient voorzichtig en terughoudend te werk te gaan bij het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen. Dit onder meer door rekening te houden met windsnelheden en windrichting en niet te spuiten als de windsnelheid hoger is dan 5 m/s en de windrichting hoofdzakelijk richting woningen waait en dus de kans op drift richting woningen groter is. In artikel 4.723e. 'water en gezondheid: geen gewasbeschermingsmiddelen bij wind' van het Besluit activiteiten leefomgeving, is het volgende opgenomen:

1. Met het oog op het voorkomen of beperken van verontreiniging van een oppervlaktewaterlichaam en het beschermen van de gezondheid worden geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt als de windsnelheid meer is dan 5 m/s, gemeten op:
    a. a. m boven de grond bij neerwaarts bespuiten; en
    b. b. 1m boven boomhoogte bij op- en zijwaarts bespuiten.
2. Het eerste lid is niet van toepassing:
    a. als kan worden aangetoond dat niet anders dan door het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij een windsnelheid groter dan 5 m/s een teeltbedreigende situatie kan worden voorkomen; of
    b. op een overkapte beddenspuit.

### Toetsing

Op grond van jurisprudentie is, voor zover de omliggende gronden een agrarische functie hebben, een zone aangehouden van 50 meter rondom de functievlakken met de functie 'Wonen' waarvoor de gebiedsaanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone' is opgenomen. Op de gronden met de gebiedsaanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone' is het gebruik van gewasbeschermings- en/of bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die kunnen leiden tot schadelijke effecten voor het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat van hiervoor gevoelige functies, uitgesloten.

### Conclusie

Vanuit het oogpunt van het gebruik van gewasbeschermings- en/of bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die kunnen leiden tot schadelijke effecten voor het woon- en leefklimaat en/of het

verblijfsklimaat van hiervoor gevoelige functies, is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.17 M.e.r.-beoordeling

Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet.

Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r.

De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject en staat genoemd onder J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In deze bijlage zijn voor deze activiteit geen indicatieve drempelwaarden benoemd. Dit betekent dat het bevoegd gezag ten behoeve van de besluitvorming over wijziging van het Omgevingsplan in alle gevallen dient te bepalen of het initiatief leidt tot aanzienlijke milieugevolgen en er aanleiding is tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

In de navolgende tabel zijn de relevante kenmerken van het plan weergegeven alsmede de belangrijkste effecten die het plan op de omgeving zal veroorzaken. Daarnaast zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd voor de voor dit plan relevante milieuaspecten. Uit deze onderzoeken, waarvan de uitkomsten zijn verwerkt in hoofdstuk 4 van deze motivering, blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten tot gevolg heeft.

| *Kenmerken van het plan* | |
|---|---|
| Omvang van het project | De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld onder J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' van bijlage V bij het Omgevingsbesluit.<br><br>Het betreft de ontwikkeling van maximaal 12 woningen, met inbegrip van een ontsluitingsweg en bijbehorende landschappelijke inpassing. De oppervlakte van het totale |

| | |
|---|---|
| | plangebied bedraagt circa 19.385 m². De oppervlakte van het te ontwikkelen woongebied bedraagt 10.044 m², de oppervlakte van de verkeersfunctie 2.475 m² en de oppervlakte van de functie groen 6.866 m². |
| Cumulatie met andere projecten | Er zijn geen autonome ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied bekend, die aanleiding geven tot cumulatie van milieueffecten met andere projecten.<br><br>Daarmee is er voor wat betreft cumulatie met andere projecten geen sprake van aanzienlijke milieueffecten. |
| Gebruik natuurlijke hulpbronnen | Er is geen sprake van het gebruik van natuurlijke hulpbronnen bij de realisering van de voorgenomen activiteiten zoals hiervoor beschreven. De woningen zullen allen aardgasvrij worden gerealiseerd. Er worden (bouw)materialen gebruikt zoals staal, hout, steen en beton, maar dit betreft een eenmalig gebruik en deze materialen zijn niet bijzonder schaars.<br><br>Daarmee is er voor wat betreft het gebruik van natuurlijke hulpbronnen geen sprake van aanzienlijke milieueffecten. |
| Productie afvalstoffen | Bouw- en sloopafval tijdens de aanlegfase zal door de betreffende aannemers worden afgevoerd en verwerkt. Tijdens de gebruiksfase is sprake van de productie van huishoudelijk afval, GFT, papier, plastic, restafval en overige stromingen zoals textiel. Bij het complex worden gezamenlijke voorzieningen voor afvalverzameling geplaatst die met regelmaat geleegd worden. Tijdens zowel de aanleg- als de gebruiksfase vindt er kortom geen productie van stoffen plaats die leiden tot gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen of tot effecten voor de bodem- en waterkwaliteit.<br><br>Daarmee is voor wat betreft de productie van afvalstoffen geen sprake van aanzienlijke milieueffecten. |
| Verontreiniging en hinder | De voorgenomen ontwikkeling veroorzaakt buiten de reguliere hinder gedurende de aanlegfase, die gebruikelijk is bij een dergelijke stedelijke ontwikkeling, geen onevenredige hinder die leidt tot aanzienlijke milieueffecten. Één en ander blijkt ook uit hoofdstuk 4 van deze motivering, waaruit valt af te leiden dat voor wat betreft de diverse (milieu)aspecten geen sprake van aanzienlijke milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling. |
| Risico voor ongevallen | De ontwikkeling brengt geen significante risico's voor ongevallen met zich mee. Verkeersbewegingen van, naar en binnen het plangebied kunnen op een veilige manier plaatsvinden. Er worden daarnaast binnen het plangebied geen extra gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd.<br><br>Daarmee is voor wat betreft risico's voor ongevallen geen sprake van aanzienlijke milieueffecten. |

| *Plaats van het project* | |
|---|---|
| Bestaand grondgebruik | Het plangebied bestaat in de huidige situatie overwegend uit agrarische en onbebouwde gronden. |
| De relatieve rijkdom aan en de beschikbaarheid, de kwaliteit en het regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen | Niet van toepassing. Er zijn geen bijzondere aardkundige waarden of andere natuurlijke hulpbronnen aanwezig. |
| Opname vermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang | Wetlands: niet van toepassing<br>Kustgebieden: niet van toepassing<br>Berg- en bosgebieden: niet van toepassing<br>Reservaten en natuurparken: niet van toepassing<br>Habitat/richtlijngebieden: niet van toepassing<br>Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid: niet van toepassing.<br>Landschappelijk, historisch, cultureel of archeologische gebieden van belang: niet van toepassing.<br><br>Op basis van het onderzoek dat in het kader van de planvorming is uitgevoerd blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaakt voor de omgeving.<br><br>Op basis van het uitgevoerde archeologisch proefsleuvenonderzoek zijn de gronden binnen het plangebied, voor zover deze betrekking hebben op de beoogde woningbouwontwikkeling en bijbehorende landschappelijke inpassing, vrijgegeven (zie paragraaf 4.4.1).<br><br>Het plan heeft geen significant negatieve invloed op cultuurhistorische waarden in de omgeving (zie paragraaf 4.4.2)<br><br>Op basis van de uitgevoerde flora en fauna onderzoeken blijkt dat vervolgonderzoek nodig is (zie paragraaf 4.12). Dit vervolgonderzoek is thans in uitvoering en de resultaten hiervan worden te zijner tijd opgenomen in deze motivering. Voor zover eventuele maatregelen en/of een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit noodzakelijk zijn, worden deze uitgewerkt c.q. aangevraagd.<br><br>Uit het uitgevoerde onderzoek naar stikstofdepositie blijkt dat de stikstofdepositie in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten worden uitgesloten. Het uitvoeren van een passende beoordeling evenals een vergunningplicht Natura 2000-activiteit is niet aan de orde. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.<br><br>Ten behoeve van verkeerslawaai is een onderzoek uitgevoerd waarbij naar voren is gekomen dat vanuit het aspect verkeerslawaai geen belemmeringen bestaan. Gelet |

| | |
|---|---|
| | op het beperkte aantal woningen en de relatief beperkte verkeersintensiteiten in de omgeving en verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling, kan redelijkerwijs worden aangenomen dat als gevolg van de verkeersgeneratie van de ontwikkeling geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten op de omgeving.<br><br>Voor de beoogde ontwikkeling is een vooronderzoek bodem conform NEN 5725 uitgevoerd (zie paragraaf 4.5) Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is de bodemkwaliteit voor wat betreft de procedure van het TAM-omgevingsplan in voldoende mate in beeld gebracht. Gelet op de resultaten van het bodemonderzoek en de aard van de ontwikkeling, zijn er als gevolg van de ontwikkeling naar verwachting geen aanzienlijke milieueffecten.<br><br>Er is geen sprake van noemenswaardige landschappelijke waarden die als gevolg van de ontwikkeling worden aangetast. De ontwikkeling wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast.<br><br>De voorgenomen ontwikkeling zal niet leiden tot een toenemende parkeerdruk op het openbaar gebied omdat voldoende parkeerruimte gerealiseerd wordt binnen het plangebied zelf (zie paragraaf 4.13). |

| *Kenmerken van het potentiële effect* | |
|---|---|
| Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking) | Niet van toepassing |
| Grensoverschrijdend karakter | Niet van toepassing |
| Orde van grootte en complexiteit effect | Niet van toepassing |
| Waarschijnlijkheid effect | Niet van toepassing |
| Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect | Niet van toepassing |

*Tabel: m.e.r.-beoordeling*

Conclusie

De ontwikkeling die middels voorliggende wijziging van het omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt, leidt niet tot aanzienlijke milieueffecten. Nadere analyse in een milieueffectrapportage is niet noodzakelijk.

# 5 JURIDISCHE PLANVORM

## 5.1 Algemeen

Het voorliggende TAM-omgevingsplan bestaat uit de regels, verbeelding en deze motivering. De verbeelding en regels dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.

## 5.2 Verbeelding

Op de verbeelding hebben de gronden binnen het plangebied een functie gekregen. Binnen een functie kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. De juridische betekenis hiervan is beschreven in de regels. Bepaalde gegevens hebben geen juridische betekenis. Deze zijn uitsluitend op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid, zoals kadastrale en topografische gegevens.

## 5.3 Regels

### 5.3.1 Functieregels

Voor dit TAM-omgevingsplan is de gemeentelijke standaardregeling voor bestemmingsplannen als basis gebruikt. Mede op basis van de transponeringstabel van de VNG zijn de regels vervolgens omgezet naar regels passend binnen de kaders van de Omgevingswet.

Hoofdstuk 1 bevat onder meer de begripsbepalingen, het toepassingsbereik en de meet- en rekenbepalingen. In hoofdstuk 2 zijn de regels opgenomen behorende bij de functies en activiteiten die op de verbeelding aan de gronden zijn toegekend. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen die op het gehele plangebied of delen daarvan van toepassing zijn.

Onderstaand worden de voor het plangebied opgenomen functies, zoals deze zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van de planregels, kort toegelicht.

#### Agrarisch

De functie 'Agrarisch' is toegekend aan de gronden waarvoor de gebiedsaanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone' is opgenomen. Deze functie is overgenomen vanuit de van rechtswege van toepassing zijnde bestemmingsplannen. Ter plaatse zijn onder meer agrarisch grondgebruik, met uitzondering van boomgaarden en fruit- en bomenteelt, extensief dagrecreatief medegebruik, wegen en paden, groenvoorzieningen, opbouw van het landschap en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

#### Groen

De functie 'Groen' is toegekend aan de gronden ten zuiden van de aan te leggen ontsluitingsweg. Ter plaatse zijn onder meer groenvoorzieningen, bermen en beplanting, (openbare) wegen en paden, bouwwegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, kunstwerken en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen toegestaan. Het gebruik van de gronden ten behoeve van recreatieve doeleinden is niet toegestaan. De landschappelijke inpassing is binnen deze functie voorzien.

#### Verkeer

Aan de aan te leggen ontsluitingsweg is de functie 'Verkeer' toegekend. Ter plaatse zijn de volgende functies toegestaan: wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, voet- en rijwielpaden, bouwwegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting, straatmeubilair,

speelvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, kunstwerken en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

### Wonen

Aan de woonpercelen is de functie 'Wonen' toegekend. Binnen deze functie zijn in totaal maximaal 12 woningen toegestaan, met de daarbij behorende (openbare) wegen en paden, groenvoorzieningen, (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, tuinen en erven, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut.

### Waarde – Archeologie 3

Voor een deel van het plangebied geldt de functie 'Waarde - Archeologie'. De betreffende gronden hebben mede tot functie het behoud en de bescherming van archeologische waarden, in het bijzonder voor gebieden met een verwachting voor vindplaatsen gerelateerd aan bewoning, begraving en watergebonden economische en rituele activiteiten. In de regels zijn ondergrenzen opgenomen voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij ingrepen met een oppervlakte van 2.500 m² in combinatie met een diepteverstoring van meer dan 40 cm. Middels deze regeling zijn de archeologische belangen in voldoende mate geborgd.

### milieuzone – roerdalslenk 3

Voor het gehele plangebied is de gebiedsaanduiding 'milieuzone – roerdalslenk 2' opgenomen in verband met de ligging binnen de Roerdalslenk, zone 2. Binnen deze zone gelden beperkingen ten aanzien van diepe boringen.

### milieuzone - spuitvrije zone

Voor een gebied van 50 meter rondom de functievlakken met de functie 'Wonen' is, voor zover voor deze gronden een agrarische functie hebben, de gebiedsaanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone' opgenomen. Binnen de als zodanig aangeduide gronden is het gebruik van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die leiden tot schadelijke effecten voor het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat van voor gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen gevoelige functies, niet toegestaan.

In de regels is een binnenplanse omgevingsplanactiviteit opgenomen op basis waarvan het gebruik van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen wel kan worden toegestaan, mits is aangetoond dat het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat van voor gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen gevoelige functies niet onevenredig wordt aangetast.

# 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

## 6.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van het wijzigen/afwijken van het omgevingsplan. Dit komt omdat een omgevingsplan niet alleen invloed heeft op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief. In deze paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

Op 15 mei 2025 heeft de gemeente Maasgouw de kennisgeving van het voornemen tot het wijzigen van het 'Omgevingsplan gemeente Maasgouw' aan de zuidrand van de kern Maasbracht, gelegen tussen Amalialaan en 2e Heideweg gepubliceerd. Hierin is met betrekking tot participatie het volgende aangegeven: "*De voorgenomen wijziging van het omgevingsplan betreft het realiseren van 12 Ruimte voor Ruimte kavels. Op deze kavels kunnen vrijstaande koopwoningen worden gebouwd. Momenteel is het ontwerp van het omgevingsplan nog in voorbereiding. De initiatiefnemer (Ruimte voor Ruimte C.V.) zal middels een omgevingsdialoog de direct omwonenden van de Gangboord, Oranjelaan en het zuidelijk deel van de Bosserhoflaan actief informeren en raadplegen over de planvorming. Hij nodigt in het kader van deze omgevingsdialoog de voornoemde direct aanwonenden schriftelijk uit voor een inloopavond, die hij organiseert, hij maakt hiervan verslag, en geeft daarin aan wat met de uitkomsten is gedaan alsmede stuurt hij vervolgens dit verslag naar het college van burgemeester en wethouders. Opgehaalde belangen, die inzichtelijk worden tijdens het participatietraject, worden ter kennis gebracht van de gemeenteraad die het voornoemde verslag betrekt bij de besluitvorming over de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan.*"

In het kader van de beoogde ontwikkeling en de omgevingsdialoog heeft afstemming plaatsgevonden met de omgeving. Hiertoe zijn diverse gesprekken gevoerd met direct omwonenden en belanghebbenden. Daarnaast is een informatiebijeenkomst georganiseerd. Een verslag hiervan is opgenomen als bijlage bij deze motivering.

In het verslag d.d. 9 september 2025 van de inloopavond is het volgende opgenomen: "*Het indienen van een verzoek tot nadeelcompensatie kan worden gedaan tot 5 jaar nadat het omgevingsplan onherroepelijk is geworden. Het is daarvoor niet noodzakelijk dat eerder een zienswijze of beroep is ingediend.*"

Volledigheidshalve dient in aanvulling hierop te worden opgemerkt dat de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot nadeelcompensatie niet meer gekoppeld is aan het onherroepelijke omgevingsplan. Op basis van artikel 15.1, lid 2 van de Omgevingswet wordt dit moment voor het indienen van een verzoek tot nadeelcompensatie doorgeschoven naar het moment dat het besluit genomen wordt inzake het verlenen van een omgevingsvergunning. Dat laatste besluit wordt alsdan gezien als schadeveroorzakend besluit.

Participatie heeft plaatsgevonden zodat het bevoegd gezag een goede weging kan maken om het persoonlijke belang te wegen tegen het algemene belang. Uit het verslag blijkt dat er geen op- of aanmerkingen zijn gemaakt die om een aanpassing van het plan vragen. Het betreft vooral informerende vragen en opmerkingen. Daarmee is er geen noodzaak om het plan te wijzigen naar aanleiding van de participatie.

Verder is tijdens de avond door omwonenden opgemerkt dat er in de Oranjelaan/Gangboord sprake is van een te hoge rijsnelheid van motorvoertuigen. Dit gedeelte valt buiten het plangebied en verkeersstromen als gevolg van de beoogde ontwikkeling zullen geen negatieve invloed hebben op de snelheid in de Oranjelaan/Gangboord. De gemeente heeft gegevens geanalyseerd. Daaruit blijkt dat de snelheden ter plekke niet zorgwekkend zijn. Daardoor is er geen aanleiding om aanvullende maatregelen te nemen.

## 6.2 Vooroverleg

In het kader van de beoogde wijziging van het omgevingsplan, is het concept ontwerp TAM-omgevingsplan voorgelegd aan diverse instanties, waaronder de provincie Limburg en Waterschap Limburg.

Van Waterschap Limburg is per e-mail d.d. 18 juli 2025 een reactie ontvangen. Aangegeven is dat het plan er goed uitziet. Aangegeven wordt verder dat bij nieuwe ontwikkeling binnen het plangebied 100 mm aan berging en infiltratie dient te worden voorzien, zonder dat daarbij overlast voor derden ontstaat. Hieraan wordt bij de verdere uitwerking invulling gegeven.

Van de provincie Limburg is per brief d.d. 22 juli 2025 een reactie ontvangen. Aangegeven is dat het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen en dat deze beoordeling geen aanleiding geeft om een zienswijze in te dienen. Wel zijn enkele opmerkingen ten behoeve van de verdere planuitwerking gemaakt.

Opgemerkt is dat de natuurtoets op enkele onderdelen onvolledig is en dat het bevoegd gezag een (volledige) natuurtoets nodig heeft om te kunnen beoordelen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om deze redenen wordt geadviseerd om de volgende onderdelen verder aan te laten vullen/nader toe te laten lichten:

- Er is niet ingegaan op de effecten van deze ontwikkeling op de aantasting van foerageergebied voor: vogels en de das;
- Er is niet ingegaan op de effecten van deze ontwikkeling op de aantasting van functioneel leefgebied van vleermuizen door lichtverstoring.

Naar aanleiding van deze opmerkingen is de natuurtoets aangevuld en tevens is in deze motivering het aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen opgenomen. Daarmee is in voldoende mate invulling gegeven aan de door de provincie Limburg genoemde aandachtspunten. Voor meer informatie hierover worden verwezen naar paragraaf 4.6.

## 6.3 Procedure wijziging omgevingsplan

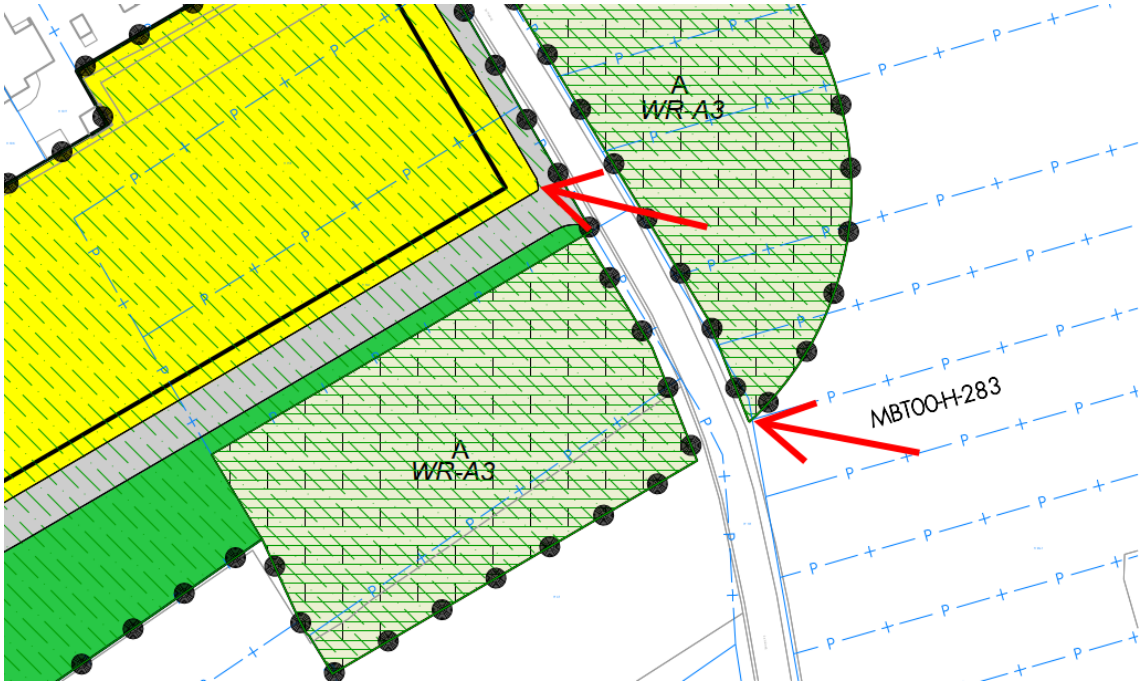
Het ontwerp van het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Bosserhofsveld', met bijbehorende stukken, heeft vanaf vrijdag 5 december 2025 tot en met donderdag 15 januari 2026, dus gedurende een periode van zes weken, ter inzage gelegen (artikel 3:11, Awb). Binnen deze termijn had eenieder de mogelijkheid om zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze in te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

## 6.4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het kader van de vaststelling van het omgevingsplan aangebracht ten opzichte van het ontwerp:

- Binnen de bestemming 'Groen' is in de regels bepaald dat recreatieve functies, waarbij sprake is van een langdurig verblijf van personen, niet zijn toegestaan. Hiertoe is in de specifieke gebruiksregels in artikel 8.4 als lid c. het volgende toegevoegd: "recreatieve functies, waarbij sprake is van een langdurig verblijf van personen."
- Voor het perceel met de kadastrale aanduiding MBT00-H-283 is de aanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone' van de verbeelding verwijderd (zie navolgende afbeelding).
- Een beperkt gedeelte van de functie 'Wonen' is op de verbeelding gewijzigd naar de functie 'Verkeer' in verband met de verwijdering van de aanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone' van het perceel met de kadastrale aanduiding MBT00-H-283 (zien navolgende afbeelding). Op deze wijze blijft een afstand van 50 meter geborgd tussen de functie 'Wonen' en agrarische percelen waarop het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan.

- De stikstofdepositieberekeningen zijn geactualiseerd naar de op 6 oktober 2026 beschikbaar gekomen versie van de AERIUS Calculator.
- In de motivering is een paragraaf 3.2.3 toegevoegd waarin een samenhangende integrale onderbouwing (SIO) is opgenomen.
- De toelichting is in overeenstemming gebracht met bovenstaande wijzigingen.




*Locaties wijzigingen verbeelding, aangeduid met een rode pijl.*

# 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

## 7.1 Kostenverhaal algemeen

Met de voorliggende wijziging van het omgevingsplan wordt de mogelijkheid geboden voor bouwactiviteiten in het plangebied. Hiervoor maakt de gemeente kosten, zoals voor het wijzigen van dit omgevingsplan, voor de aanleg van openbare voorzieningen en mogelijk voor nadeelcompensatie. De gemeente is verplicht de gemaakte kosten te verhalen op een initiatiefnemer als deze nieuwe bouwactiviteiten wil uitvoeren (artikel 13.11 Omgevingswet).

Dit kostenverhaal kan privaatrechtelijk of publiekrechtelijk worden geregeld. Het privaatrechtelijk kostenverhaal heeft de voorkeur boven het publiekrechtelijk kostenverhaal. Bij privaatrechtelijk kostenverhaal sluiten de gemeente en de initiatiefnemer van de bouwactiviteit een overeenkomst. Deze overeenkomst wordt gesloten vóór dat de gemeente besluit tot wijziging van de functie van de grond.

Is het niet mogelijk om een overeenkomst te sluiten, dan past de gemeente de regeling van het publiekrechtelijk kostenverhaal toe. Publiekrechtelijk kostenverhaal vindt plaats bij:

1. Het publiekrechtelijk toelaten van kostenverhaalplichtige activiteiten en
2. Er geen overeenkomst met de initiatiefnemer is gesloten.

Bij publiekrechtelijk kostenverhaal wordt het kostenverhaal geregeld in het omgevingsplan. De gemeente mag de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan drie criteria: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Ook moet de locatie het kostenverhaal kunnen dragen. Dat houdt in dat er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.

De gemeente verhaalt de kosten op basis van de kostenverhaalregels in het plan. Zolang de kostenverhaalsbijdrage door initiatiefnemer niet is betaald, is het verboden om de bouwwerkzaamheden uit te voeren.

Er vindt geen kostenverhaal plaats bij bouw op gronden die door gemeente zijn verkocht of in erfpacht zijn uitgegeven. De kosten worden dan verrekend in de verkoopprijs van de grond of in de erfpachtcanon.

In de volgende 3 gevallen kan het bevoegd gezag afzien van kostenverhaal (artikel 8.14 Omgevingsbesluit):

- Als er minder dan 10.000 euro aan verhaalbare kosten zijn.
- Als er geen verhaalbare kosten zijn voor openbare werken (als bedoeld in A3 tot en met A9 van bijlage IV van het Omgevingsbesluit).
- Als er alleen kosten zijn voor de aansluiting op de openbare ruimte of nutsvoorzieningen.

## 7.2 Kostenverhaal beoogde ontwikkeling

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een bouwplan. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de benodigde afspraken over het kostenverhaal zijn vastgelegd. De eisen waaraan het openbaar gebied dient te voldoen zijn hierin eveneens vastgelegd.

## 7.3 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie gaat over de schade die de gemeente rechtmatig veroorzaakt bij bijvoorbeeld vergunningverlening of uitvoering. De basisregeling voor nadeelcompensatie staat in titel 4.5 van de Awb. In deze titel staan grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over de toekenning van nadeelcompensatie. Omdat deze regeling niet zonder meer kan worden toegepast op besluiten uit de

Omgevingswet voorziet de Omgevingswet in een regeling voor nadeelcompensatie in de afdelingen 1 en 2 van hoofdstuk 15.

Afdeling 1 van hoofdstuk 15 wijst een aantal besluiten of maatregelen aan, die als oorzaak van de schade kunnen optreden. Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of
maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking. De belangrijkste zijn:

1. het (gemeentelijk) omgevingsplan;
2. een omgevingsvergunning;
3. een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en;
4. rechtstreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

In projecten van derden bedingt de gemeente via een anterieure overeenkomst of schadevergoedingsovereenkomst, dat de initiatiefnemer van het plan uiteindelijk verantwoordelijk is voor de kosten met betrekking tot de schade/nadeelcompensatie. Op grond van de Omgevingswet zal de gemeente, naast de netto uit te keren schadevergoeding, ook de met de schadevergoeding samenhangende kosten verhalen op de initiatiefnemer. Hierbij kan gedacht worden aan de wettelijke rente, de deskundigenkosten van de aanvrager en de kosten van het bestuursorgaan bestaande uit bijvoorbeeld de ambtelijke kosten, eventuele onderzoekskosten en kosten voor de schadecommissie.

In het voorliggende geval is tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin ook afspraken zijn vastgelegd over nadeelcompensatie.

# BIJLAGEN

# B1 LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN / BEPLANTINGSPLAN

LANGSPARKEREN 6 ST UITGEVOERD IN GRASBETON STENEN.

BOMEN - STRUCTUUR EN SOORTEN GELIJK AAN DE AMALIALAAN

WADI - INHOUD ± 900 M³

STRUWEELBEPLANTING

KRUIDENRIJK GRASLAND

BESTAAND BOS HANDHAVEN

Oranjelaan

Bosschenhoflaan

Gendtbaanlaan

De Heiweg

kragten

OMGEVINGSPLAN BOSSCHERHOFVELD.
MAASBRACHT
LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
OPTIE 'GESLOTEN'
MAG121 TEK.NR. 2024-2564
DD 9 DEC 2024 FSA
SCHAAL 1:500

0 2 4 6 8m 1:200

# B2 GEURBEREKENING

Naam van de berekening: Veehouderij Pietjesveld 4

Gemaakt op: 2024-09-30 10:29:01

Rekentijd: 0:00:19

Naam van het bedrijf: Veehouderij Pietjesveld 4

Berekende ruwheid: 0,253 m

**Brongegevens:**

| Volgnr. | BronID | X-coord. | Y-coord. | EP Hoogte | EP Diam. | EP Uittr. snelh. | E-Aanvraag | Geb. Hoogte |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | 189 297 | 349 271 | 9,8 | 0,5 | 4,00 | 10 146 | 7,3 |
| 2 | 2 | 189 333 | 349 308 | 5,7 | 0,5 | 0,40 | 3 987 | 4,2 |
| 3 | 3 | 189 327 | 349 292 | 5,7 | 0,5 | 0,40 | 3 987 | 4,2 |
| 4 | 4 | 189 292 | 349 309 | 2,0 | 0,5 | 0,40 | 1 282 | 4,0 |
| 5 | 5 | 189 263 | 349 319 | 2,0 | 0,5 | 0,40 | 641 | 4,0 |

**Geur gevoelige locaties:**

| Volgnr. | BronID | X-coord. | Y-coord. | Geurnorm | Geurbelasting |
|---|---|---|---|---|---|
| 6 | 1 | 189 764 | 349 613 | 3,0 | 1,4 |

# B3 VERSLAG INFORMATIEBIJEENKOMST

# DEFINITIEF VERSLAG (RvR 2025/53u)



**Inloopavond – bouwplan Bosserhofsveld – Maasbracht**

Datum: dinsdag **9 september 2025**
Tijd: 18:30 tot 20:30 uur
Plaats: Maatschappelijk Centrum De Spil Maasbracht

---

**Aanwezigen**

**Namens RvR Limburg Beheer B.V**

[redacted] Statutair directeur
Projectmanager, tevens woordvoerder
Financieel controller, planeconoom, tevens verslaglegging
Projectassistente, tevens verslaglegging
Projectleider Kragten B.V., tevens woordvoerder

**Namens de gemeente Maasgouw**

[redacted] Projectleider fysiek domein, gemeente Maasgouw, toehoorder.

Belangstellenden/omwonenden: 25 tot 30 personen hebben deze avond bezocht.

---

**Aanleiding Inloopavond**

RvR Limburg Beheer B.V is voornemens om twaalf woningbouwkavels te realiseren ten zuiden van de kern Maasbracht in het gebied tussen de verlengde Amalialaan en de 2e Heiweg. In dat kader wil RvR Limburg Beheer B.V. omwonenden informeren over de plannen en hun mening/wensen zoveel mogelijk betrekken bij de verdere opstelling/uitwerking van het plan.
De gemeente Maasgouw heeft het voornemen om het omgevingsplan te wijzigen op 12 mei 2025 in het Gemeenteblad gepubliceerd en heeft daarbij voorwaarden gesteld ten aanzien van de wijze van participatie en verslaglegging.

---

Tijdens de inloopavond gehouden in het Maatschappelijk Centrum de Spil, is er ruime belangstelling getoond door de omwonenden. Voorafgaand aan deze inloopavond zijn omwonenden per brief geïnformeerd over deze inloopavond en uitgenodigd om daaraan deel te nemen.

Onderstaande vragen, antwoorden en onderwerpen zijn aan de orde gekomen en besproken:

**Beeldmateriaal**

Op de spreektafels is het volgende kaartmateriaal (A1 formaat) gepresenteerd en toegelicht:

- verkavelingsplan (tekening nr. 2025-0818) opgesteld door Kragten (14 april 2025);
- luchtfoto plangebied met (concept) verkaveling;
- stedenbouwkundige schets (principevoorstel) opgesteld door Hoesbergen Stedenbouw (10 januari 2023);
- verbeelding (tekening nr. 2025-0625) uit TAM-omgevingsplan opgesteld door Kragten (5 juni 2025).

Zijn dit de definitieve tekeningen en kaarten?
Nee, deze kunnen nog wijzigen. De stedenbouwkundige schets en het verkavelingsplan kunnen op onderdelen nog wijzigen naar aanleiding van gemeentelijke opmerkingen alsmede naar aanleiding van de omgevingsdialoog.

Wat houdt Ruimte voor Ruimte (RvR) in?
Ruimte voor Ruimte is een regeling, die dateert uit 2002, toen grote delen van het land getroffen werden door een te hoge ammoniakdepositie. Er is destijds voor gekozen het aantal varkenshouderijen te verkleinen en de vrijkomende agrarische opstallen te slopen..
Om de hiervoor verleende sloopsubsidies terug te verdienen werd het voor de uitvoerende provincies, waaronder
Limburg, mogelijk gemaakt om woningbouwkavels te realiseren in het buitengebied op planologisch aanvaardbare locaties. Hiervoor zijn criteria opgesteld, waaraan de locaties voor Ruimte voor Ruimte kavels worden getoetst. De criteria zijn dat de locatie moet zijn gelegen in de buurt van een bebouwingsconcentratie, niet gelegen mag zijn in
het winterbed van de Maas en niet gelegen mag zijn in de ecologische hoofdstructuren. Deze locatie voldoet aan deze criteria en de gemeente Maasgouw geeft daarmee invulling aan de resterende gemeentelijke Ruimte voor Ruimte-opgave van 12 Ruimte voor Ruimte kavels.

Waarom mag er hier überhaupt gebouwd worden?
De locatie past binnen de Ruimte voor Ruimte criteria (ligging aansluitend aan een kern) en de gemeente Maasgouw vindt deze locatie geschikt om de kern Maasbracht aan de zuidzijde stedenbouwkundig op een passende wijze af te ronden. Door middel van het realiseren van 12 vrijstaande woningbouwkavels wordt de stedenbouwkundige structuur van de Amalialaan, waaraan eveneens vrijstaande woningen zijn gelegen, doorgezet.

Zijn er al concrete bouwplannen voorhanden? Hoe gaan de woningen eruit zien?
Nee, nog niet. Er is alleen een concept-verkaveling gemaakt voor 12 woonkavels. Binnen de planologische regeling voor het gebied zijn regels opgenomen ten aanzien van bouwhoogtes, inhoud en afstand tot zijdelingse perceelgrens e.d..

Wat mag er gebouwd worden?
Per kavel mag een vrijstaande woning gebouwd worden. Er mogen maximaal twee bouwlagen plus kap gebouwd worden. De diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 15 meter bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 10 meter bedragen. Daarnaast mag maximaal 50% van het bouwperceel bebouwd worden.

**Spuitvrije milieuzone**
Wat houdt een spuit(vrije)zone in en waar loopt deze?
Bij een nieuwe woningbouwontwikkeling, zoals dit plan, is het noodzakelijk om rekening te houden met een milieuzone-spuitzone van 50 meter, gemeten vanuit de woonbestemming resp. bouwvlak, waarbinnen het beperkt of verboden is om schadelijke gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. Dit om de impact van drift (de verspreiding van bestrijdingsmiddelen door de lucht) te minimaliseren en mogelijke gezondheidsschade zoveel mogelijk te voorkomen.

Waarom geldt dit niet voor de bestaande woningen?
Aangezien dit alleen bij een nieuwe woningbouwontwikkeling wordt toegepast en niet voor bestaande woningen geldt.

Zijn de agrariër(s), pachter(s) grondeigena(a)r(en) hiervan ook op de hoogte?

Ja, er is door RvR Limburg Beheer B.V. intensief overleg gevoerd met de diverse eigena(a)r(en), gebruikers, erven en pachter(s). Deze hebben op hoofdlijnen aangegeven in te stemmen met de opname van de spuitzone op hun gronden. Waar nodig vindt vervolgoverleg plaats.

**Groenvoorziening en watermanagement**

Worden er bomen, zoals deze nu op de (stedenbouwkundige) schets staan aangegeven, ook zo geplaatst?

Dit is nog een inspiratieschets. De exacte plek van de bomen wordt in het kader van de uitwerking van het plan samen met de gemeente bepaald.

Blijft het groen c.q. bosje ten zuiden van plangebied zoals het nu is?

Ja, het bestaande bosje blijft gehandhaafd. Met de gemeente wordt bezien of het bosje richting het oosten, richting de 2e Heiweg, kan worden doorgetrokken/uitgebreid.

Ook wordt in een deel van dit gebied waarschijnlijk een wadi (water afvoer drainage en infiltratie) aangelegd. Los van deze wadi zal het hemelwater op de (nieuwe) kavels geïnfiltreerd moeten worden. Dat is een gemeentelijke eis.

**Nadeelcompensatie**

Ik heb nadeel/schade door het bebouwen van deze kavels.

In geval van schade kan een beroep worden gedaan op nadeelcompensatie (voorheen planschade). Als nadeelcompensatie objectief en onafhankelijk kan worden aangetoond op basis van een onafhankelijk advies door een deskundig bureau (bijvoorbeeld de Stichting Advisering Onroerende Zaken) wordt deze door de initiatiefnemer (in dit geval RvR Limburg Beheer B.V.) aan de indiener vergoed. De gemeente Maasgouw heeft dit in een anterieure overeenkomst vastgelegd met RvR Limburg Beheer B.V.. Bij de beoordeling van dit verzoek wordt onder meer gekeken naar de voorzienbaarheid van de woningbouwontwikkeling. In het verleden zijn diverse stedenbouwkundige schetsen opgesteld voor (delen van) dit gebied waarbij sprake was van een (veel) grotere bebouwingsdichtheid. Er waren onder meer door middel van een garage geschakelde vrijstaande woningen en rijtjeswoningen/blokwoningen voorzien.

Het indienen van een verzoek tot nadeelcompensatie kan worden gedaan tot 5 jaar nadat het omgevingsplan onherroepelijk is geworden. Het is daarvoor niet noodzakelijk dat eerder een zienswijze of beroep is ingediend.

Hoe wordt deze compensatie berekend?

De voorzienbaarheid (de mate waarin de ontwikkeling in beleidsmatige zin reeds kenbaar was ten tijde van het kopen van het huis) en het normaal maatschappelijk risico spelen bij het bepalen van de hoogte van de nadeelcompensatie een rol.

Is er buiten dit plan nog een toekomstige uitbreiding te verwachten?

Dit is bij ons, behoudens de uitbreiding aan de Oranjelaan door Wonen Limburg, nu niet bekend. De gemeente kan daar meer uitleg over geven. RvR Limburg Beheer B.V. zal bij een mogelijke planontwikkeling geen rol vervullen.

**Planologische regeling van het plangebied**

Wanneer gaat de planologische regeling ter visie?

Er wordt naar gestreefd de ontwerp planologische regeling in het 4e kwartaal van 2025 ter visie te leggen.

Hoe verloopt de procedure?
Hoe kan ik de termijnen bij een zienswijze of bezwaar bewaken?
De ontwerp planologische regeling (het zgn. ontwerpplan) zal gedurende zes weken ter visie liggen. Tijdens deze tervisielegging kunnen zienswijzen worden ingediend. Daarna zal het ontwerpplan, worden behandeld in de gemeenteraad ter vaststelling waarbij tevens zal worden ingegaan op de zienswijzen.
Na vaststelling gaat de vastgestelde planologische regeling wederom zes weken ter visie. Gedurende deze periode kan beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

**Verkoop**
Wanneer start de verkoop van de kavels?
Op dit moment is nog niet exact te zeggen wanneer de verkoop zal gaan starten. Normaliter wordt de verkoop gestart op het moment dat het de planologische regeling door de gemeenteraad is vastgesteld dan wel het bestemmingsplan onherroepelijk is. De verwachting is dat dit niet eerder dan eind 2026 het geval zal zijn.

Wordt het gebied door een projectontwikkelaar ontwikkeld?
Er bestaat nog geen zekerheid over hoe de kavels dan wel woningen op de markt zullen komen. Of RvR Limburg Beheer B.V. zorgt zelf voor de verkoop van de kavels door het inschakelen van een makelaar of RvR Limburg Beheer B.V. verkoopt de bouwrijpe grond aan een ontwikkelaar die er zelf woningen op gaat realiseren. Daaraan zal de gemeente goedkeuring moeten verlenen.
Wij kunnen op dit moment (nog) niet met zekerheid aangeven of er straks ook kavels voor eigenbouwers op de markt zullen komen.

Is er al een makelaar bekend?
Nee.

Hoe groot zijn de bouwkavels?
De kavels variëren in oppervlakte van ca. 600 m² tot ca. 1.350 m².

Zijn de verkoopprijzen per kavel of per m² al bekend?
Nee, deze zijn nog niet bekend, maar vooralsnog kan als richtlijn € 250 tot € 300 per m² (excl. btw) worden aangehouden. Een en ander is tevens afhankelijk van marktontwikkelingen.

Is er al wat te zeggen over de verkoopprocedure? (opbod, loting etc.)
Nee.
Zie tevens de toelichting onder het kopje; “Wordt het gebied door een projectontwikkelaar ontwikkeld?”

Waarom worden er uitsluitend vrijstaande kavels gerealiseerd?
Dit was een uitdrukkelijk wens vanuit de gemeente Maasgouw en op deze wijze wordt de stedenbouwkundige structuur van de Amalialaan doorgezet.
Dit is tevens op de luchtfoto en kaartbeeld toegelicht en zichtbaar.

**Verkeer en infra**
Hoe is het bouwverkeer geregeld?
Uitgangspunt is om geen bouwverkeer door de bestaande woonwijk te laten plaatsvinden. Het meest logisch is om het bouwverkeer via de 2e Heiweg te laten plaatsvinden en te werken met een tijdelijke bouwweg. De gemeente zal de bouwroute te zijner tijd aanwijzen.

Verkeershinder school en te hard rijden
Op o.a. de Gangboord is het verkeer intensief en ook rondom de school. Insprekers geven aan hiervan hinder te ondervinden.

De vraag of er ook aandacht kan worden geschonken aan de verkeersdrukte en vooral het op te hoge snelheid rijden door de Gangboord; kunnen er verkeer remmende maatregelen worden getroffen?
Aangegeven is dat de nieuwe ontsluitingsweg naar verwachting zal worden ingericht als en 30 km-zone en dat daarbij verkeersremmende maatregelen, zoals drempels, worden getroffen. Dit aspect zal bij de verdere uitwerking van het plan samen met de gemeente worden bezien/uitgewerkt.
De overige aspecten (te hoge snelheid door de Gangboord) en eventuele maatregelen zullen onder de aandacht van de gemeente worden gebracht. Dit betreffen echter geen aspecten die direct samenhangen met deze planontwikkeling. De akoestische aspecten van dit plan zijn afzonderlijk onderzocht en het plan zal vanwege de beperkte toevoeging van 12 vrijstaande woningen geen groter verkeers-aantrekkende werking hebben.

Hoe wordt het parkeren geregeld?
Er zal ruimte zijn voor 2 auto's op de kavel en daarnaast zal worden voorzien in bezoekers parkeren aan de zuidkant van de nieuwe ontsluitingsweg. Daarbij wordt de gemeentelijke parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per woning aangehouden, aldus minimaal 4 openbare parkeerplaatsen.

Wordt het een eenrichtingsweg?
Nee. Daardoor kan het verkeer zich verspreiden.

Gevraagd wordt of de nieuwe ontsluitingsweg ook een knip / stop kent zoals momenteel ook op de Amalialaan het geval is?
Dit betreft een uitwerkingsaspect. Zie hierboven.

**Stikstof**
Wordt er binnen het plan ook rekening gehouden met stikstof?
Ja. Er is een stikstofberekening uitgevoerd welke voordat het plan ter visie gaat zal worden geactualiseerd.

**Grondstroken**
Wat doen jullie met de stroken achter de huurwoningen die op dit moment in gebruik zijn bij de betreffende bewoners?
Over deze stroken, die deels verhuurd zijn door de gemeente Maasgouw aan de aanliggende bewoners van Gangboord 59-73, heeft RvR Limburg Beheer B.V. afzonderlijk overleg gevoerd met de Stichting Wonen Limburg (als eigenaar van deze woningen) en met de eigenaar van de woning aan Gangboord 75.
Het streven is om de grotendeels als tuin in gebruik zijnde stroken aan de Stichting Wonen Limburg respectievelijk de eigenaren van de woning aan Gangboord 75 te verkopen. De betreffende overeenkomsten zullen nog worden opgesteld.

Er wordt gevraagd of het mogelijk is om een pad achter de huurwoningen en de nieuwe kavels te realiseren?
De vertegenwoordiger van de Stichting Wonen Limburg geeft aan dat ze daar mee bezig zijn en dit in het geval dat RvR Limburg Beheer B.V. een strook verkoopt aan de Stichting Wonen Limburg op eigen terrein kan worden gerealiseerd.

**Bouwplanen Stichting Wonen Limburg**

Wat zijn de woningbouw plannen aan de Oranjelaan (tussen de huisnummers 3 en 27)?

Er waren meerdere vragen over de bouwplannen aan Oranjelaan. Dit plangebied valt expliciet buiten het bouwplan van RvR.

Dit wordt ontwikkeld door de Stichting Wonen Limburg en zij zijn hiervoor het aanspreekpunt. Aangezien een tweetal vertegenwoordigers van de Stichting Wonen Limburg aanwezig waren tijdens de inloopavond hebben zij, deze de vragen van een antwoord voorzien. Daarnaast hebben zij aangegeven dat er een afzonderlijke informatieavond zal komen over hun plan zodra dit plan voldoende is uitgewerkt.

**EINDE VERSLAG**

de kragt van vertrouwen

**Roermond**
Schoolstraat 8
6049 BN Herten

Postbus 14
6040AA Roermond

**'s-Hertogenbosch**
Hintham 152-E
5246 AK Rosmalen

Postbus 2309
5202 CH 's-Hertogenbosch