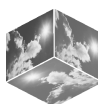


Bijlage 2

Nota van beantwoording bestuurlijk overleg Ohé en Laak





Nota van beantwoording bestuurlijk overleg Ohé en Laak

1 Gasunie

Opmerkingen

Geen Opmerkingen

2 Tennet

Opmerkingen

Geen Opmerkingen

3 Brandweer

Opmerkingen

Geen Opmerkingen

4 LLTB

Opmerkingen

In zijn algemeenheid vindt de LLTB het een evenwichtig plan. Alleen op het punt van nevenactiviteiten op agrarische bedrijven schiet het plan wat betreft de LLTB te kort. Juist in een plangebied waar de fysieke mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling beperkt zijn is het belangrijk dat agrarische bedrijven zich kunnen verbreden.

In het voorontwerp is alleen een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor de verkoop van agrarische producten op een zeer beperkte oppervlakte en een ontheffing voor het realiseren van een afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg. De LLTB vraagt de gemeente mogelijkheden op te nemen om op agrarische bedrijven nevenactiviteiten te ontplooien op het gebied van recreatie, toerisme, zorg en huisverkoop/streekproducten. Voorbeelden zijn kleinschalig kamperen, vakantieappartementen, kleinschalige horeca, dagrecreatie en een zorgboerderij. Dit dient wat betreft de LLTB onder de volgende voorwaarden te geschieden. Voor detailhandel geldt een maximale oppervlakte van 200 m² voor producten die bij een professionele boerderijwinkel gevoerd moeten worden. Voor andere nevenactiviteiten geldt maximaal 500 m². Bij meerdere activiteiten dient maximaal 700 m² als zodanig in gebruik te zijn. De activiteiten dienen in pandig plaats te vinden. Wat betreft kleinschalig kamperen, dient de ontheffing te gelden voor maximaal 25 kampeerplaatsen op of aansluiten aan het agrarische bouwvlak.

Reactie

Kijkend naar de economische dynamiek van de landbouw in Limburg dienen zich, volgens de provincie Limburg, verschillende kansen aan. Er liggen onder andere kansen voor economische activiteiten gericht op samenwerking binnen de horizontale ketens en gericht op verbreding naar sectoren als verblijfs- en dagrecreatie, zorg, huisverkoop, natuur en landschapsbeheer.

De bestemmingsregels voor het Agrarisch bouwperceel ten aanzien van de verschillende nevenactiviteiten in het huidige voorontwerp zullen versoepeld worden zodat het bestemmingsplan, middels ontheffingsmogelijkheden de nevenactiviteiten, onder voorwaarden, toe staat. De door de LLTB genoemde maximale oppervlaktes zijn te omvangrijk en worden dan ook niet als zodanig overgenomen.

Aanpassingen

In het bestemmingsplan worden, in de regels voor het agrarisch bouwperceel, ontheffingsmogelijkheden opgenomen voor kleinschalig kamperen bij de boer, agrarisch verwante nevenactiviteiten, recreatieve en zorgverlenende nevenactiviteiten.

5 Waterschap Roer en Overmaas

Opmerkingen

1. De primaire waterkering Ohé en Laak/ Stevensweert zoals opgenomen op de verbeelding is niet correct. Op diverse locaties is de opgenomen zone te smal. Daarnaast ontbreekt de beschermingszone van de waterkering. Deze is 10 meter aan weerszijde, gemeten vanuit

- de grens (één meter vanuit de teen) van de waterkering. Reclamant verzoekt de waterkering en beschermingszone correct op te nemen in het plan.
2. In de nabije toekomst zal het waterschap de waterkering op een aantal plaatsen binnen het plangebied verbeteren. Dit kan een groter ruimtebeslag betekenen dan de huidige kernzone. Reclamant verwacht begin december aan te kunnen geven om welke locaties het gaat en hoe groot het toekomstig ruimtebeslag zal zijn. Reclamant verzoekt hier rekening mee te houden.
 3. De primaire wateren Leigraaf te St. Annakapel, Leigraaf Hompeschemolen en Leigraaf Molenplas zijn niet opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan. Reclamant verzoekt deze wateren en hun beschermingszone (5 meter aan weerszijden, gemeten vanuit de insteek van de watergang) met een passende bestemming en regels op te nemen.
 4. Het gemaal Ohé en Laak en de rioolwatertransportleiding Stevensweert- Ohé en Laak en Ohé en Laak- Echt zijn opgenomen op de verbeelding. Het gemaal is echter opgenomen met de bestemming Bedrijf zonder specifieke aanduiding voor het gemaal. Reclamant verzoekt dit aan te passen.

Reactie

1. De opmerking van reclamant is correct. De waterkeringen inclusief beschermingszones worden conform de door het waterschap verstrekte gegevens opgenomen in het bestemmingsplan.
2. Zodra de nieuwe gegevens van de waterkeringen bij de gemeente worden ontvangen zullen deze in het bestemmingsplan worden verwerkt.
3. De watergangen zijn bestemd binnen de regel voor de bestemming Natuur en Agrarisch met waarden. De Leigraaf St. Annakapel en Leigraaf Hompeschemolen zijn tevens bestemd met de dubbelbestemming Waterstaat-Waterloop, waarmee de watergang extra beschermd wordt. De leigraaf Molenplas is niet voorzien van de dubbelbestemming Waterstraat-Waterloop. Deze zal alsnog worden voorzien van de dubbelbestemming.
4. De opmerking van reclamant is niet correct. Het gemaal is bestemd als bedrijf met de functieaanduiding nutsvoorziening.

Aanpassingen

- De breedte van de waterkeringen wordt vergroot zodat de totale kering inclusief beschermingszone binnen de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering komt te vallen.
- De watergang Leigraaf Molenplas wordt voorzien van de dubbelbestemming Waterstaat-Waterloop.

6 Inspectie VROM

Opmerkingen

1. Op de verbeelding is aangeduid dat het gehele plangebied is gelegen in het stroomvoerend dan wel waterbergend rivierbed van de rivier de Maas. Echter binnen het waterbergend rivierbed wordt onderscheid gemaakt tussen de gebieden waarvoor de vergunningplicht in het kader van de Waterwet wél geldt en gebieden waarvoor de vergunningplicht niet geldt. Het niet vergunningplichtig deel van het waterbergend rivierbed betreft de bestaande bebouwingsconcentraties in Ohé en Laak, waarnaar de gemeente ook kort verwijst op pagina 47 van de toelichting. Reclamant verzoekt genoemd onderscheid alsnog op de verbeelding aan te geven omdat op die manier de bebouwingsconcentraties Ohé en Laak uitgezonderd kunnen worden van de regels behorende bij het waterbergend rivierbed.
2. Ten aanzien van de regels behorende bij het stroomvoerend rivierbed merkt reclamant het volgende op. In de ontheffing van de gebruiksregels in artikel 26.3 dient een aantal wijzigingen doorgevoerd te worden. Het betreft lid b waarin moet worden aangegeven dat het om bestaande grondgebonden agrarische bedrijven gaat. In lid f moet het woord geen verwijderd worden. Aan lid g en h moet worden toegevoegd dat de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd moeten zijn. Tevens ontbreekt er een bepaling waarin wordt aangegeven dat er geen sprake mag zijn van feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoer capaciteit. Lid i spreekt overeen positief advies van Rijkswaterstaat. Hieraan kan worden toegevoegd: in de vorm van een Watervergunning.

3. In het onderhavig bestemmingsplan wordt de bouw van 32 waterwoningen mogelijk gemaakt door op betreffende locatie in de Schroevendaelse plas de bestemming verblijfsrecreatie neer te leggen. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesteld is voor deze ontwikkeling al succesvol een planologische procedure doorlopen. In het kader van deze oude artikel 19 aanvraag heeft Rijkswaterstaat te kennen gegeven onder voorwaarden in te kunnen stemmen met deze ontwikkeling. Deze voorwaarden hebben onder andere betrekking op het creëren van meer ruimte voor de rivier. Zo zijn er destijds afspraken gemaakt over het gedeeltelijk afgraven van de ter plaatse gelegen dwarsdam. Deze voorwaarden zullen in de nog te verspreken watervergunning nader worden gespecificeerd. Reclamant verzoekt de gemeente de toelichting ten aanzien van deze ontwikkeling met bovenstaande informatie uit te breiden.
4. De scheidingsdam rondom de Schroevendaelse plas is aangeduid met de bestemming dagrecreatie en natuur. De dam ter plaatse heeft ook een stroomgeleidende functie. Reclamant verzoekt deze functie in de betreffende bestemmingen op te nemen.
5. Reclamant geeft de gemeente in overweging om binnen het onderdeel jachthaven van de bestemming dagrecreatie ten aanzien van het aantal ligplaatsen een maximum te benoemen. Reclamant gaat er van uit dat het huidige aantal ligplaatsen het maximum aantal ligplaatsen is.
6. In artikel 32.4 heeft de gemeente het rooijlijnenbeleid behorende bij de A2 verwoord. Omdat de A2 op meer dan 100 meter van het plangebied is gelegen, kan betreffend artikel wat Rijkswaterstaat betreft komen te vervallen.

Reactie

1. De opmerking van reclamant is correct. De bebouwingsconcentraties van Ohé en Laak zijn nu nog voorzien van de dubbelbestemming Waterstaat-Waterbergend rivierbed. Deze dubbelbestemming wordt bij de bebouwingsconcentraties verwijderd.
2. De opmerking van reclamant is correct. De voorgestelde wijzigingen op de dubbelbestemming Waterstaat- Stroomvoerend rivierbed worden doorgevoerd.
3. De opmerking van reclamant is correct. Met Rijkswaterstaat zijn, voor het desbetreffende plan, afspraken gemaakt over het kappen van de aanwezige bossages en weerdverlaging. Deze maatregelen zullen in de toelichting worden opgenomen.
4. De scheidingsdam wordt volledig bestemd als natuur. Tevens krijgt de strekdam de functieaanduiding Waterstaat, waarin de stroomgeleidende functie wordt opgenomen.
5. In het vigerende bestemmingsplan is een maximum van 350 ligplaatsen opgenomen voor de jachthaven. Dit is het maximale wat feitelijk binnen de bestemming past. Een hoger aantal ligplaatsen is fysiek niet mogelijk. De gemeente kiest er voor om geen maximale aantallen voor ligplaatsen op te nemen, zodat er flexibiliteit voor de eigenaar ontstaat. De eigenaar kan dan zelf kiezen voor een lager aantal met een hogere kwaliteit.
6. De opmerking van reclamant is correct. De vrijwaringszone- weg zal uit het bestemmingsplan worden verwijderd.

Aanpassingen

- De bevolkingsconcentraties van Ohé en Laak worden ontdaan van de dubbelbestemming Waterstaat- Waterbergend rivierbed.
- De dubbelbestemming Waterstaat- Stroomvoerend rivierbed worden aangepast, conform het voorstel van de inspectie VROM.
- De strekdam ten zuiden van de schroevendaelseplas wordt volledig bestemd als natuur met de functieaanduiding Waterstaat, waarin de stroomgeleidende functie van de dam wordt opgenomen.
- De bestemming vrijwaringszone weg wordt uit het bestemmingsplan verwijderd.
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ,bij het plan van de waterwoningen, vermeld dat er concreet afspraken zijn gemaakt voor de betere doorstroming van de rivier, bestaande uit het verwijderen van de aanwezige bossages en weerdverlaging.

7 KPN

Opmerkingen

1. Reclamant verzoekt in het bestemmingsplan het creëren van tracés tbv telefoonlijnen aan beide zijden van de straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
2. Reclamant verzoekt de bestaande tracés te handhaven;

3. Reclamant verzoekt de toegewezen tracés vrij te houden van bomen en beplanting;
4. reclamant verzoekt in overleg het beschikbaar stellen van ruimten voor plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN.

Reactie

1. De kabels, leidingen en andere systemen van KPN zijn niet planologisch relevant en worden daarom niet opgenomen in het bestemmingsplan.
2. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar punt 1 van deze beantwoording.
3. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar punt 1 van deze beantwoording.
4. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar punt 1 van deze beantwoording.

8 Provincie Limburg

Opmerkingen

1. In het gebied gelegen tussen de 'weg naar Walborg', de Sint Annastraat en de hier aanwezige dijk is een bestemming 'Agrarisch met waarde' opgenomen. Deze bestemming heeft ter plekke tevens o.a. de dubbelbestemming 'Waarde Landschap'. Het betreffend gebied maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en is specifiek in het POL aangeduid als 'nieuw natuur'.
2. In de hoek van de Dilkensplas, in de nabijheid van de jachthaven/camping 'De Maasterp', bevindt zich een bestaande zwembadlocatie met een (dag)strandje. Voor een strook langs de hier gelegen oeverzone is een bestemming 'Water- Niet riviergebonden' opgenomen. De gehele Dilkensplas maakt echter ook onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur. In de voorschriften bij deze bestemming is opgenomen dat deze bestemming ook als functie heeft behoud en herstel van natuurwaarden. Deze bestemming doet echter onvoldoende recht aan de ter plekke aanwezige ecologische hoofdstructuur. Een bestemming natuur met een mogelijkheid voor ondergeschikt extensief recreatief medegebruik in de vorm van zwemmen geeft een betere borging van de EHS-belangen ter plekke. Zo is thans bijvoorbeeld intensief recreatief gebruik niet opgenomen als strijdig gebruik onder deze bestemming wat op gespannen voet kan staan met de EHS-functie voor de Dilkensplas. De plas heeft vooral een belangrijke ecologische functie voor de Kolgans. In de POL-aanvulling Zandmaas heeft de plas met name daarom de aanduiding ecologisch water gekregen.
3. Over delen van het plangebied is de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) geprojecteerd. Conform het bestuursakkoord is ook verzocht voor wat betreft de gronden gelegen binnen de POG een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het plan voor wat betreft de gronden waarover de POG geprojecteerd is.
4. Het kasteel Hasselholt aan de Burgemeester Minkenberglaan is een rijksmonument en tevens een beschermde buitenplaats. Op de kaarten is de omgrenzing van deze beschermde buitenplaats niet goed aangegeven. Op de kaarten is de omgrenzing van deze beschermde buitenplaats niet goed aangegeven. Aan de noordzijde loopt de grens door tot aan de dorpsstraat. Verzocht wordt de gehele buitenplaats de functieaanduiding cultuurhistorische waarden op te nemen.
5. Ten aanzien van het oprichten van nieuwe bebouwing en verharding binnen reeds vigerende agrarische bouwpercelen, welke in het plan zijn overgenomen, merkt reclamant op dat ook voor het oprichten van nieuwe bebouwing en erfverharding binnen deze bouwpercelen het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing is. Specifiek gaat het dan om de verplichte inpassing van de nieuwe bebouwing en erfverharding alsmede het nemen van infiltratie dan wel retentievoorzieningen indien dit plaats vindt binnen het vigerende agrarische bouwperceel. In de wijzigingsbevoegdheid van de bestemming Agrarisch met waarden is een koppeling gelegd met de module agrarische nieuwsvestiging en uitbreiding uit het Limburgs Kwaliteitsmenu welke als bijlage bij het bestemmingsplan is toegevoegd. Aangeraden wordt om specifiek in de voorschriften onder de wijzigingsbevoegdheid op te nemen dat in het geval van nieuwsvestiging overschrijding van de retentiematen of ontwikkelingen in gebieden met een bestemming Agrarisch met waarde, advies ingewonnen dient te worden bij de regionale kwaliteitscommissie. Doordat dit thans in de bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd is deze adviesplicht niet direct duidelijk zichtbaar in het plan.
6. Ten aanzien van de teeltondersteunende voorzieningen is er een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het oprichten van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen. Dit is niet conform de provinciale beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen. Dit beleid maakt het beleid voor teeltondersteunende voorzieningen alleen mogelijk binnen de (uitbreidingen) van agrarische bouwpercelen. Teeltondersteunende voorzieningen mogen voor zover deze niet passen binnen vigerende bouwgrenzen op een zogenaamd onbebouwd agrarisch

- bouwperceel opgericht worden. Hiermee wordt een koppeling gewaarborgd met landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbeterende maatregelen uit de module agrarische vestiging en uitbereiding volgens het LKM.
7. Er zijn geen begripsbepalingen voor teeltondersteunende voorzieningen opgenomen. Bijvoorbeeld het gelijkschakelen van een boogkas welke hoger dan 2,5 meter is met een kas. Reclamant verzoekt de gemeente wat dit beleid betreft aan te sluiten bij de beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen, waarbij als hulpmiddel gebruik gemaakt kan worden van de regel die de provincie heeft opgesteld.
 8. Binnen het plan bevinden zich vormen van verblijfsrecreatie onder andere in de vorm van recreatiewoningen. Het tegengaan van permanente bewoning van recreatiewoningen is thans in het plan onderbelicht. Verzocht wordt om in ieder geval onder de voorschriften bij verblijfsrecreatie op te nemen dat permanente bewoning van recreatiewoningen in strijd is met de bestemming.
 9. Reclamant verzoekt het begrip permanente bewoning goed te definiëren in de begripsbepalingen. Om het bestemmingsplan als effectief instrument in te kunnen zetten om permanente bewoning van recreatiewoningen tegen te gaan wordt verwezen naar paragraaf 2.4 uit de handreiking ruimtelijke ontwikkeling Limburg II, januari 2007.
 10. Voor het provinciaal belang ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied merkt reclamant op ten aanzien van de opgenomen binnenlandse ontheffing voor het oprichten van schuilgelegenheden te koppelen aan een omgevingsvergunning daar deze mogelijkheid onder de oude WRO gekoppeld was aan een zwaardere ruimtelijke procedure in de vorm van een artikel 19 lid 1. Hiervoor is wel een gemeentelijk beleid voor schuilgelegenheden nodig. Een binnenplanse ontheffing kan een alternatief zijn indien het gemeentelijke beleid voor schuilgelegenheden geaccordeerd is door de provincie.
 11. een aantal jaren geleden heeft de provincie de maximale oppervlakte voor bijgebouwen bij burgerwoningen laten vervallen om in plaats van een maximale oppervlaktemaat ruimte te bieden voor een kwaliteitsbenadering. In provinciaal beleid is daarom de aanbeveling opgenomen om ten aanzien van bijgebouwen bij burgerwoningen in het buitengebied uit te gaan van ruimtelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen middels maatwerk. Reclamant geeft de gemeente in overweging om aan artikel 21.2.3 uit de voorschriften een dergelijk kwaliteitsbeeld toe te voegen.
 12. De provincie is voorstander van verbrede vormen van land- en tuinbouw. In dat kader is het mogelijk om in het buitengebied max. 200 m² aan detailhandel toe te staan mits dit een ondergeschikte nevenactiviteit van het agrarisch bedrijf blijft. Wellicht dat de huidige Max vloeroppervlakte van 25m² zoals thans opgenomen is in het plan voor sommige potentiële initiatieven beperkend kan zijn.

Reactie

1. De opmerking van reclamant is correct. De gronden gelegen tussen de weg naar Walborg, de sint Annastraat en de dijk krijgen de bestemming Natuur.
2. De opmerking van reclamant is correct. De Dilkensplan wordt volledig bestemd als Natuur. Het gedeelte wat is opengesteld voor extensief dagrecreatief gebruik in de vorm van zwemwater krijgt de functieaanduiding 'strand' waarbij alleen extensief dagrecreatief medegebruik in de vorm van zwemmen is toegestaan.
3. De opmerking van reclamant is correct. De gebieden welke in het Pol zijn aangemerkt als POG, worden voorzien van een wijzigingsbevoegdheid naar Natuur.
4. De gebieden met de bestemming Agrarisch- Landgoederen en Kastelen hebben de aanduiding cultuurhistorische waarden. Het overige deel van het landgoed heeft de bestemming Agrarisch met Waarden en de dubbelbestemming Waarde-Landschap. Aangezien binnen de bestemmingen het oprichten van bouwwerken mogelijk is worden de betreffende gebieden voorzien van de functieaanduiding cultuurhistorische waarden.
5. De opmerking van reclamant is correct. Artikel 5.7.1 lid f wordt gewijzigd in: Er een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving middels inpassing en (aanvullende) kwaliteitsverbetering, waarbij advies wordt ingewonnen bij de regionale kwaliteitscommissie, zoals weergegeven in Bijlage 1 6.7 Agrarische nieuwvestiging en uitbereiding.
6. De ontheffingsregels voor teeltondersteunende voorzieningen wordt aangepast. De aanpassingen zijn gebaseerd op de beleidsregels voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

7. De opmerking is correct. In de begripsdefinities worden de volgende definities opgenomen: Containervelden, Tijdelijke hoge boogkas, Kas, Tijdelijke regenkap en Teeltondersteunende voorzieningen
8. In artikel Recreatie-Dagrecreatie is bij de specifieke gebruiksregels, strijdig gebruik opgenomen dat permanente bewoning gezien wordt als strijdig gebruik.
9. In de begripsdefinities is de definitie van permanente bewoning opgenomen. Volledigheidshalve wordt ter verduidelijking de definitie van een hoofdverblijf in de begripsdefinities opgenomen.
10. Binnen de gemeente is beleid aanwezig voor schuilgelegenheden voor vee. Het beleid is echter nog niet ter accordering aan de provincie aangeboden. Het gemeentelijke beleid sluit aan op wat er in het bestemmingsplan is geregeld. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad wordt het schuilgelegenheden beleid ter accordering aan de provincie aangeboden.
11. Bij de planregel voor de bestemming wonen is de mogelijkheid opgenomen voor het stellen van nadere eisen, waaronder ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit. Hiermee is kwaliteitsverbetering voor bijgebouwen voldoende gewaarborgd.
12. De opmerking van reclamant is correct. In overleg met de LLTB wordt het aantal m² vergroot.

Aanpassingen

- De gronden gelegen tussen de weg naar Walburg, de Sint Annastraat en de aanwezig dijk worden bestemd als natuur.
- De Diklensplas wordt volledig ebstemd als natuur. Het gedeelte wat is opengesteld als standbad krijgt de functieaanduiding strand.
- De gronden welke in het Pol zijn aangeduid als POG en die geen Natuurbestemming hebben worden voorzien van een wijzigingsbevoegdheid naar Natuur.
- Artikel 5.7.1 lid f wordt gewijzigd in: Er een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving middels inpassing en (aanvullende) kwaliteitsverbetering, waarbij advies wordt ingewonnen bij de regionale kwaliteitscommissie, zoals weergegeven in Bijlage 1 6.7 Agrarische nieuwvestiging en uitbereiding.
- De ontheffingsregels voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen is aangepast op basis van de beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen van de provincie.
- De definitie van het hoofdverblijf wordt opgenomen in de begripsdefinities.
- In het bestemmingsplan worden, in de regels voor het agrarisch bouwperceel, ontheffingsmogelijkheden opgenomen voor kleinschalig kamperen bij de boer, agrarisch verwante nevenactiviteiten, recreatieve en zorgverlenende nevenactiviteiten.
- De gebieden van het landgoed Hasselholt, welke gelegen zijn binnen de bestemming Agrarisch met Waarden worden voorzien van de functieaanduiding cultuurhistorische waarde.