



Raadsvergadering 6 oktober 2011

BESLUIT

Vaststelling bestemmingsplan "Moeder Magdalenastraat 12 te Ohé en Laak"

De raad van de gemeente Maasgouw,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders "Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Moeder Magdalenastraat 12 te Ohé en Laak" met planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL022-VG01", welk voorstel hier als integraal herhaald en ingelast dient te worden beschouwd;

Gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT:

1. de zienswijze van het waterschap d.d. 17 augustus 2011 ongegrond te verklaren;
2. het ontwerpbestemmingsplan "Moeder Magdalenastraat 12 te Ohé en Laak" met planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL022-ON01 ambtshalve te wijzigen zoals aangegeven in de bijgevoegde "Nota van wijzigingen bestemmingsplan "Moeder Magdalenastraat 12 te Ohé en Laak"
3. conform besluit 2. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan "Moeder Magdalenastraat 12 te Ohé en Laak" met planidentificatienummer NL.IMRO.1641.022-VG01 welk plan bestaat uit de volgende bij dit plan behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken:
 - a. de verbeelding (plankaart);
 - b. de bestemmingen en regels (voorschriften);
 - c. de toelichtende beschrijving;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

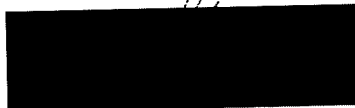
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Maasgouw, d.d. 6 oktober 2011.

De raad voornoemd;
De griffier,



S.B.J. Backus

De voorzitter,



S.H.M. Strous



R08.0493

**Raadsvergadering
6 oktober 2011**

Agendapunt: 7

**Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan
"Moeder Magdalenastraat 12 te Ohé en Laak".**

Van:	<i>College (portefeuillehouder Forschelen)</i>
Samenvatting:	Van 7 juli tot 18 augustus 2011 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Moeder Magdalenastraat 12 te Ohé en Laak" met het planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL022-ON01 ter inzage gelegen. Thans dient ingevolge artikel 3.8, lid 1, onder e Wet ruimtelijke ordening beslist te worden over vaststelling van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan "Moeder Magdalenastraat 12 te Ohé en Laak" met planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL022-VG01 (gewijzigd) vast te stellen.
Voorstel:	De raad besluit tot: 1. de zienswijze van het Waterschap ongegrond te verklaren; 2. het ontwerpbestemmingsplan "Moeder Magdalenastraat 12 te Ohé en Laak" met planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL022-ON01 ambtshalve te wijzigen zoals voorgesteld in de bijgevoegde "Nota van wijzigingen bestemmingsplan "Moeder Magdalenastraat 12 te Ohé en Laak"; 3. conform besluit 2, gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan "Moeder Magdalenastraat 12 te Ohé en Laak" met planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL022-VG, welk plan bestaat uit de volgende bij dit plan behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken: i. de verbeelding; ii. de bestemmingen en regels; iii. de toelichtende beschrijving; 4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlagen:	<u>Bijgevoegd (zie aparte bijlage):</u> - “Nota van wijzigingen bestemmingsplan Moeder Magdalenastraat 12 te Ohé en Laak”; <u>Ter inzage:</u> - Analoge papieren uitdraai “bestemmingsplan Moeder Magdalenastraat 12 te Ohé en Laak”.
-----------	---

*Namens het college van burgemeester en wethouders,
De secretaris,*

Toelichting

Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan "Moeder Magdalenastraat 12 te Ohé en Laak" met planidentificatienummer NL.IMRO.BPL022-VG01.

Inleiding:

Bijgaand bieden wij u het raadsvoorstel en -besluit aan ter vaststelling van het bestemmingsplan "Moeder Magdalenastraat 12 te Ohé en Laak" met planidentificatienummer NL.IMRO.1641.022-VG01. Het bestemmingsplan bestaat uit de planverbeelding, regels en toelichting. In de vergadering van burgemeester en wethouders van 29 september 2009 (B&W nr. 002651) is principemedewerking verleend, aan het initiatief van de familie , om op de locatie Moeder Magdalenastraat 12 te Ohé en Laak een afgebrande schuur op het achterterrein te mogen herbouwen en die daarbij iets te vergroten en verhogen. Hierin wordt op de begane grond een ambachtelijke productiefunctie van hammen ondergebracht en op de bovenverdieping een logiesgelegenheid voor grote groepen (tot ong. 30 personen) in de toeristische sfeer. Van dit besluit bent u per brief d.d. 1 oktober 2009 (verzonden 15 oktober 2009, met kenmerk UIT/16345) op de hoogte gesteld.

Het initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Laak Dorp". Daarom dient een nieuw bestemmingsplan (postzegelbestemmingsplan) opgesteld te worden. Van 7 juli tot 18 augustus 2011 heeft het ontwerp van het bestemmingsplan "Moeder Magdalenastraat 12 te Ohé en Laak" ter inzage gelegen. Gedurende de voormelde termijn van ter inzage legging kon eenieder schriftelijk dan wel mondeling een gemotiveerde zienswijzen omtrent het ontwerp bestemmingsplan bij uw raad naar voren worden brengen. Van deze mogelijkheid heeft alleen het Waterschap gebruik gemaakt.

Centrale vraag:

Met weging van de ingediende zienswijze dient gezien te worden of het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Oplossingsrichting(en):

Plangebied

Het plangebied van voornoemd bestemmingsplan is gelegen aan de Moeder Magdalenastraat 12 te Ohé en Laak, kadastraal bekend als gemeente Ohé en Laak, sectie A, nummers 3641 en 3642.

Doel planherziening

Het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) voorziet in het planologisch vastleggen van de bestaande situatie in het plangebied, namelijk de bestaande woning en de herbouw van de door brand verwoeste gebouw. Daarnaast wordt het, in aanvulling/afwijking van het vigerende bestemmingsplan, toegestaan om het gebouw daarbij iets te vergroten en verhogen, zodat deze kan dienen voor de ambachtelijke productie van hammen (benedenverdieping) en een recreatieve logiesgelegenheid (bovenverdieping).

Het is wenselijk om mee te werken aangezien er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaatsvindt en het plan past binnen de bestaande bebouwingsstructuur in de omgeving. Het achterterrein wordt opgeschoond en in plaats van een versnipperende bebouwing kan door het plan de uitoefening van ambachtelijke bedrijvigheid en logiesgelegenheid in één enkele schuur gerealiseerd worden. Een hogere schuur is hierbij functioneel en de wenselijkheid van het

voorgestane gebruik is hierbij reeds gegeven in de beschrijving in hoofdlijnen van het vigerende bestemmingsplan.

Voor nadere motivering en overwegingen verwijzen wij u naar de toelichting van het bestemmingsplan.

Digitalisering

In de Regeling standaarden ruimtelijke ordening en de daarbij behorende RO standaarden 2008, die vanaf 1 januari 2010 in werking is getreden, is opgenomen dat alle ruimtelijke plannen vanaf die datum digitaal gepubliceerd dienen te worden. Hiermee komt de analoge versie van het bestemmingsplan te vervallen.

Het ontwerpbestemmingsplan en vastgestelde bestemmingsplan "Moeder Magdalenastraat 12 te Ohé en Laak" wordt o.a. opgenomen in het raadpleegprogramma NedBrowser van de gemeente Maasgouw. De (digitale) bestemmingsplannen worden door de raad van de gemeente Maasgouw vastgesteld. Voorts wordt deze geplaatst op de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook via deze site is het bestemmingsplan raadpleegbaar.

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft vooroverleg plaats gevonden met de Vrom-inspectie, Rijkswaterstaat, de Provincie en het Waterschap. De reacties en het gemeentelijk standpunt ten aanzien daarvan zijn opgenomen in paragraaf 7.2 van de toelichting van het bestemmingsplan, zijnde het eindverslag van het vooroverleg.

Zienswijze

Vervolgens heeft vanaf 7 juli 2010, gedurende zes weken, voor eenieder het ontwerp van het bestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken ter visie gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijzen binnengekomen van het waterschap (bijlage).

De zienswijze betreft:

Op dit plan hebben wij op 22 april 2011 een negatief wateradvies gegeven vanwege het ontbreken van de beschermingszone langs de waterkering. In navolging van dit negatief wateradvies hebben wij van u een concept van de aangepaste verbeelding ontvangen. Deze aanpassing is in eerste instantie door ons akkoord bevonden, maar wij moeten tot onze spijt constateren dat de beschermingszone (dubbelbestemming 'waterstaat-waterkering') toch niet correct is opgenomen.

De opgenomen beschermingszone sluit niet aan op de beschermingszone zoals opgenomen in het aangrenzende bestemmingsplan Ohé en Laak. Daarmee is er onvoldoende planologische borging van de waterkering ter plaatse. Wij zien ons daarom genooddaakt alsnog een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. U dient de beschermingszone in lijn te brengen met het aangrenzende bestemmingsplan Ohé en Laak.

Gemeentelijke reactie:

Voor het opnemen van de beschermingszone is in onderhavig bestemmingsplan gebruik gemaakt van door het waterschap aangedragen data. De ligging is derhalve correct. Ten tijde van het opstellen van het (ontwerp)bestemmingsplan 'Ohé en Laak' waren de data nog niet beschikbaar en kon hiervan geen gebruik gemaakt worden. Hierdoor wijkt de ligging van de beschermingszone in het (ontwerp)bestemmingsplan 'Ohé en Laak' af van de ligging van de beschermingszone in het bestemmingsplan 'Moeder Magdalenastraat 12 te Ohé en Laak'. In het vastgestelde bestemmingsplan 'Ohé en Laak' zal deze afwijking hersteld worden. Dit op basis van dezelfde door het waterschap aangedragen data, waardoor deze in lijn komt te liggen met de beschermingszone in het bestemmingsplan 'Moeder Magdalenastraat 12 te Ohé en Laak'.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, sub e van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient u thans te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Zoals bovenstaand aangegeven, geeft de zienswijze van het Waterschap geen aanleiding om af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan. De zienswijze geeft ook geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. U wordt daarom geadviseerd de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtshalve wijziging

Buiten de zienswijze van het waterschap wordt er op het plan een kleine ambtshalve wijziging voorgesteld. Het betreft de volgende wijziging.

Ten behoeve van de bestemming 'gemengd' is een specifieke gebruikregel opgenomen, waarbij wordt aangegeven wat in ieder geval onder strijdig gebruik moet worden verstaan (artikel 3.5.1 regels). In artikel 3.5.1, lid i regels is reeds opgenomen dat tot een strijdig gebruik van gronden en opstallen in elk geval wordt verstaan het gebruik voor "de huisvesting van buitenlandse werknemers".

Zoals het er nu staat zouden Nederlandse (tijdelijke) werknemers wel zijn toegestaan. Dat is niet conform de bedoeling. Vandaar het voorstel hieraan toe te voegen: 'en/of seizoensarbeiders' en hiervoor een definitie op te nemen, zoals weergegeven in bijgevoegde "Nota van wijzigingen" (bijlage).

Overeenkomsten

In een aantal gevallen dient uw gemeenteraad, samen met het vaststellen van het bestemmingsplan, een exploitatieplan vast te stellen (art. 6.12 Wro jo. 6.2.1. Bro). Omdat het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een nieuw hoofdgebouw dient ook hier een exploitatieplan vastgesteld dient te worden. Van een exploitatieplan kan worden afgezien, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd door middel van privaatrechtelijke overeenkomst (artikel 6.12, lid 2, sub a Wro). Met initiatiefnemer is een dergelijke exploitatieovereenkomst (akkoordverklaring kosten en voorwaarden) aangegaan. Ingevolge artikel 6.12 lid 2 sub b Wro dient uw raad dan ook te besluiten i.c. geen exploitatieplan vast te stellen.

Voorts is op basis van 6.4a Wro een verhaalsovereenkomst (planschadeovereenkomst) voor tegemoetkoming in schade afgesloten met initiatiefnemer.

Vervolg

Na vaststelling ligt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage, waarbij de mogelijkheid geboden wordt beroep in te stellen tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie:

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen 2 weken na de vaststelling. In afwijking hiervan wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na vaststelling bekend gemaakt, indien door de Provincie of de inspectie VROM een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp, anders dan op grond van de zienswijze van Provincie of inspectie VROM. In het laatste geval, zoals bij het bestemmingsplan "Moeder Magdalenastraat 12 te Ohé en Laak" voorgesteld, zenden wij het raadsbesluit (vaststellingsbesluit) zo snel mogelijk aan de Provincie en inspectie VROM.

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt dan uiterlijk zes weken na de vaststelling gepubliceerd in de Staatscourant en in het Maasgouw Nieuws. Tevens wordt het (digitale) bestemmingsplan op de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Vervolgens wordt het bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. De indiener van de zienswijze (het waterschap) en initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Financiële consequenties:

Voor de bestemmingsplanprocedure wordt leges geheven, conform de legesverordening van de gemeente Maasgouw.

Voorstel:

Voorgesteld wordt om:

- de zienswijze van het Waterschap ongegrond te verklaren;
- het ontwerpbestemmingsplan “Moeder Magdalenastraat 12 te Ohé en Laak” met planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL022-ON01 ambtshalve te wijzigen zoals voorgesteld in de bijgevoegde “Nota van wijzigingen bestemmingsplan “Moeder Magdalenastraat 12 te Ohé en Laak”;
- conform besluit 2, gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan “Moeder Magdalenastraat 12 te Ohé en Laak” met planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL022-VG, welk plan bestaat uit de volgende bij dit plan behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken:
 - de verbeelding;
 - de bestemmingen en regels;
 - de toelichtende beschrijving;
- geen exploitatieplan vast te stellen.

Afdeling: Ruimtelijke Ordening, Economie en Recreatie (ROER)

Nota van wijzigingen bestemmingsplan bestemmingsplan “Moeder Magdalenastraat 12 te Ohé en Laak”

Van ontwerpbestemmingsplan naar vast te stellen bestemmingsplan

Planregels

Toe te voegen:

- aan artikel 3.5.1, lid i: “en/of seizoenarbeiders”;
- aan artikel 1 (begrippen):

Seizoenarbeiders

Werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte, gedurende enkele maanden op een bedrijf werkzaam zijn om kortdurend werk te verrichten, voor zover noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering.

Planverbeelding

Geen.

Toelichting

Geen.