

**bestemmingsplan
'Moeder Magdalenastraat 16A'**

gemeente Maasgouw

status: vastgesteld
datum: 8 mei 2013
projectnummer: 404575R.2001
adviseur: Wle



Image © 2012 Aerodata International Surveys, © 2012 GOOGLE

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 35 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

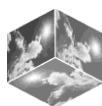
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



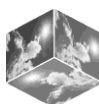
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Doel	2
1.4	Geldend bestemmingsplan	3
2	Beschrijving bestaande situatie	4
2.1	Ontstaansgeschiedenis	4
2.2	Bestaande situatie	5
3	Beleidskader	6
3.1	Inleiding	6
3.2	Rijksbeleid	6
3.3	Provinciaal beleid	7
3.4	Beleid van de gemeente	9
4	Planbeschrijving	13
4.1	Doelstellingen en uitgangspunten	13
4.2	Uitgelicht	16
5	Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken	17
5.1	Inleiding	17
5.2	Milieu	17
5.3	Kabels, leidingen en straalpaden	23
6	Juridische aspecten	24
6.1	Inleiding	24
6.2	Inleidende regels	25
6.3	Bestemmingsregels	25
6.4	Algemene regels	26
6.5	Overgangs- en slotregels	26
7	Uitvoerbaarheid	27
7.1	Inleiding	27
7.2	Planschade	27
7.3	Exploitatie	27
8	Overleg en inspraak	28
8.1	Bestuurlijk overleg	28
8.2	Inspraak en vooroverleg	28
8.3	Zienswijze	29

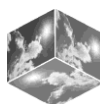


Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 - Vooroverlegreactie Rijkswaterstaat

Bijlage 2 - Vooroverlegreactie Provincie Limburg

Bijlage 3 - Vooroverlegreactie Waterschap Roer en Overmaas





1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aan de Moeder Magdalenastraat 16a te Ohé en Laak, gemeente Maasgouw, is een voormalig agrarisch bedrijfsperceel gelegen met daarop een woning, enkele opslagruimten/bergingen en een paardenbak. De paardenbak, een paardentredmolen en een gedeelte van de bergingen zijn zonder de daarvoor benodigde vergunningen tot stand gekomen. Voor de paardentredmolen is inmiddels wel een vergunning verkregen. Voor het overige wijkt de bebouwing af van hetgeen mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan. Er is kortom sprake van een (deels) illegale situatie op het perceel.

Bij de gemeente is d.d. 26 april 2011 het verzoek binnengekomen om de aanwezige bergingen en de paardenbak te legaliseren ten behoeve van de hobbymatige ruitersport en om de herinrichting van het terrein op het perceel mogelijk te maken. De gemeente Maasgouw heeft in een reactie d.d. 20 oktober 2011 aangegeven in beginsel en onder een aantal voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het principeverzoek.

Aangezien het planvoornemen niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, is het nodig het bestemmingsplan te herzien op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de benodigde ruimtelijke onderbouw ten behoeve van de noodzakelijke bestemmingsplanherziening, in de vorm van een toelichting. In deze toelichting wordt onderbouwd dat aan de door de gemeente gestelde voorwaarden ten behoeve van de legalisering kan worden voldaan. Daarnaast bevat dit bestemmingsplan regels en een verbeelding.

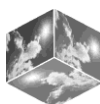
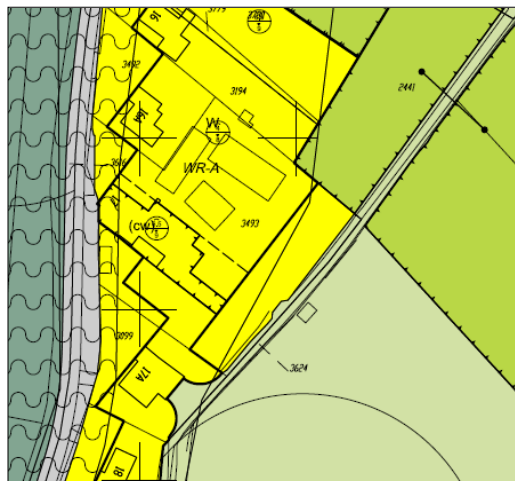




Image © 2012 Aerodata International Surveys, ©
2012 GOOGLE

luchtfoto met omkaderd plangebied



verbeelding vigerend bestemmingsplan

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen op het adres Moeder Magdalenastraat 16a en betreft de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Ohé en Laak, sectie A, nummers 3787 (geheel) en 434 (gedeeltelijk). De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 3.920 m². Het westelijke deel van het plangebied (perceelnummer 3787) ligt binnen het bebouwde gebied van Ohé en Laak. Hier zijn de bergingen gesitueerd. Het oostelijke deel van het plangebied (gedeelte perceelnummer 434) is gelegen in het buitengebied. Dit is waar de paardenbak is gesitueerd.

Ten noorden van het plangebied ligt enerzijds woonbebouwing en anderzijds camping 'De Maashoeve'. Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich de oude boerderij waartoe de bergingen (voormalige stallen) voorheen behoorde en die nu als woning in gebruik is. Verder zuidelijk en in oostelijke richting ligt agrarisch buitengebied. Direct westelijk van het plangebied ligt de woning behorende bij de bergingen en paardenbak, met achter de dijk van de Moeder Magdalenastraat de uiterwaarden van de Maas.

1.3 Doel

Hoe doel van het onderhavige bestemmingsplan is om de aanwezige bergingen en de paardenbak te legaliseren en om het mogelijk te maken dat een deel van de bergingen wordt vernieuwd. Voor de paardentredmolen is inmiddels een vergunning verkregen. De gelegaliseerde situatie kan vervolgens worden gebruikt ten behoeve van de hobbymatige ruitersport, op basis van een specifiek daarop toegespitste bestemming.

Door middel van dit bestemmingsplan wordt het plangebied voorzien van een adequate planologische regeling, waarmee het gestelde doel kan worden bereikt. Het streven is dan ook om te komen tot een bestemmingsplan dat gericht is op het mogelijk maken van de hobbymatige ruitersport, met de daarbij behorende bebouwing en overige bouwwerken. Daarbij zijn de voorwaarden die de gemeente hierbij stelt in de regeling van het bestemmingsplan verwerkt.



Wat betreft de opzet van dit bestemmingsplan vormt het gemeentelijke 'Handboek ruimtelijke plannen en besluiten' (versie mei 2012) de leidraad. Conform het handboek komen in deze toelichting na dit inleidende hoofdstuk de volgende aspecten nog aan bod:

- beschrijving bestaande situatie;
- toetsing aan het geldende beleid;
- beschrijving van het plan;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied;
- juridische paragraaf;
- uitvoerbaarheid;
- procedure.

Naast de toelichting omvat dit bestemmingsplan regels en een digitale verbeelding, opgesteld conform IMRO2008 en de SVBP2008. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de gemeente Maasgouw stellen ten aanzien van bestemmingsplannen.

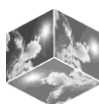
1.4 Geldend bestemmingsplan

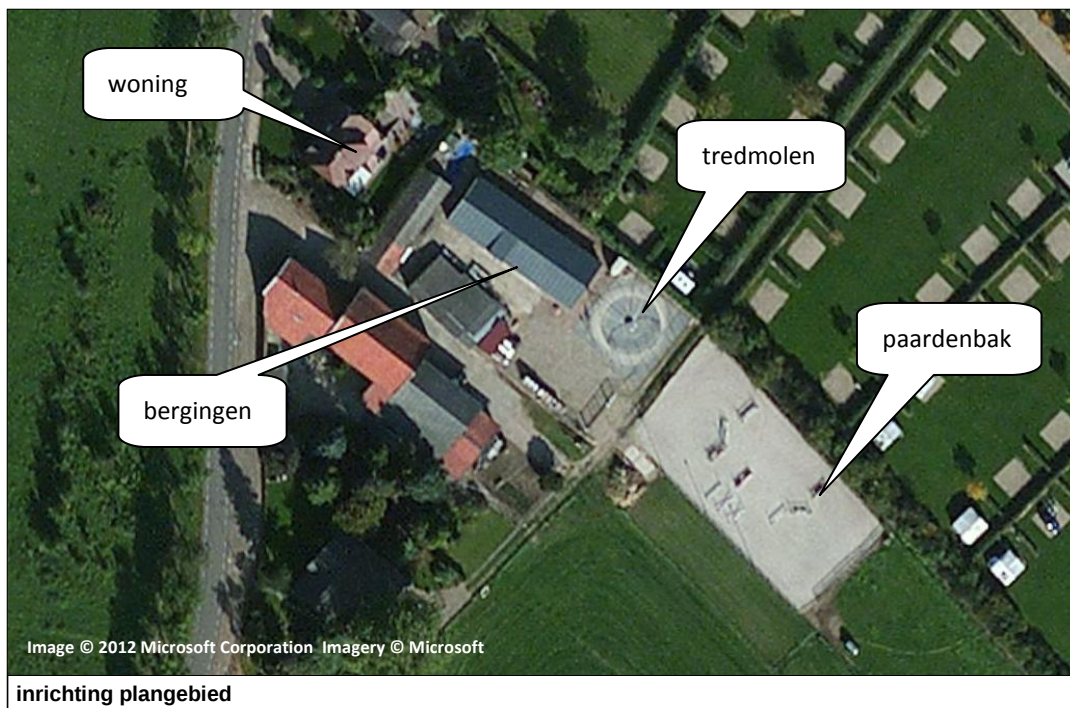
Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Ohé en Laak' van toepassing. Dit bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Maasgouw vastgesteld op 6 oktober 2011 en is op 11 juli 2012 onherroepelijk geworden.

Ter plaatse van het plangebied hebben de gronden de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden'. De gronden met de woonbestemming zijn bedoeld voor wonen, tuinen en erven en de daarbij behorende ondergeschikte voorzieningen. In principe mag hier hobbymatige ruitersport worden uitgeoefend. Het gewenste (en deels illegaal gerealiseerde) oppervlak aan bijgebouwen ten behoeve van dit gebruik overschrijdt echter het oppervlak dat maximaal is toegestaan binnen deze bestemming. Gewenst is uiteindelijk 375 m² aan bijgebouwen, terwijl conform het geldende bestemmingsplan maximaal 130 m² is toegestaan. Daarmee en gezien het feit dat de bebouwing deels illegaal tot stand is gekomen, is het planvoornemen strijdig met het bestemmingsplan.

De gronden met de agrarische bestemming zijn bedoeld voor agrarisch (bedrijfsmatig) gebruik, het realiseren en in stand houden van aanwezige waarden en elementen, landbouwverkeer en hobbymatig agrarisch gebruik. Het gebruik van deze gronden ten behoeve van een buitenmanege (paardenbak) is binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan expliciet aangemerkt als strijdig gebruik. Bovendien overschrijden de bij de paardenbak aanwezige lichtmasten de maximaal toegestane bouwhoogte voor dergelijke bouwwerken. Ook ter plaatse van de agrarische bestemming is het planvoornemen derhalve strijdig met het geldende bestemmingsplan.

Door middel van een herziening van het geldende bestemmingsplan ter plaatse kan de voorgenomen ontwikkeling toch mogelijk worden gemaakt.





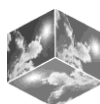
2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De kern Ohé en Laak heeft zich historisch gezien ontwikkeld langs een tweetal dorpslinten. Het plangebied is daarbij gelegen in de dealkern Laak, waarbij het lint wordt gevormd door de Moeder Magdalenastraat - Walburgisstraat - St. Annastraat. Ohé en Laak is van oorsprong een agrarisch kern, wat zich ook vandaag nog vertaalt in de aanwezigheid van veel (voormalige) agrarische bebouwing. De binnen het plangebied aanwezige bergingen behoorden in dat opzicht voorheen tot de voormalige boerderij ten zuiden van het plangebied en weerspiegelen daarmee de agrarische oorsprong van deze gebouwen.

Na beëindiging van de agrarische activiteiten zijn de bergingen losgekoppeld van het voormalige agrarische bedrijf en als bijgebouw betrokken bij de aan de zijde van de weg nieuw gebouwde woning. Het gebruik van de bergingen en gronden ten behoeve van de hobbymatige ruitersport is sindsdien geleidelijk tot stand gekomen.

Daarbij is één van de bergingen in 2012 gerenoveerd en illegaal uitgebreid. Een tweede berging is deels gesloopt en een derde berging (circa 50 jaar oud) bevindt zich nog in originele staat. De paardenbak, welke zich ten oosten van de bebouwing bevindt, is zonder vergunning tot stand gekomen. Ook de op het perceel aanwezige paardentredmolen is zonder vergunning gerealiseerd. Inmiddels is voor de paardentredmolen echter wel een vergunning verkregen.



2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Ruimtelijke structuur

Op het voormalige agrarische bedrijfsperceel zijn momenteel drie bergingen en een paardentredmolen aanwezig. De berging zijn compact direct achter de woning gesitueerd, de tredmolen bevindt zich ten oosten daarvan. De bergingen hebben een oppervlakte van respectievelijk 230, 140 en 153 m², in totaal derhalve circa 523 m². Het bebouwde perceel wordt begrensd door een landbouwweg. Ten zuidoosten daarvan bevindt zich de paardenbak, welke een oppervlakte heeft van circa 1.000 m² en voorzien is van lichtmasten. Het perceel wordt ontsloten via een weg langs de woning af richting de Moeder Magdalenastraat.

Op basis van het voorgaande valt de ruimtelijke hoofdstructuur uiteen in een tweetal deelgebieden. Enerzijds het bebouwde perceel met daarop de bergingen en de paardentredmolen en anderzijds de in het buitengebied liggende paardenbak. De landbouwweg vormt daarbij een duidelijke ruimtelijke scheiding. In ruimtelijk opzicht kan de bijbehorende woning worden beschouwd als een derde deelgebied. De woonkavel maakt, afgezien van de oprit, echter geen deel uit van het plangebied voor dit bestemmingsplan en zal derhalve verder buiten beschouwing worden gelaten.

2.2.2 Functionele structuur

Het perceel wordt momenteel geheel benut ten behoeve van de hobbymatige ruitersport. Daarbij bevinden zich in de grootste berging een stalruimte met 6 paardenboxen voor in totaal 5 paarden en/of pony's en diverse voorzieningen zoals een wasruimte en zadelkamer. Onder een overkapping aan deze berging worden paardentrailers en overige voertuigen gestald. De tweede berging wordt gebruikt voor de opslag van bouwmaterialen en in de derde berging vindt opslag van hooi en stro plaats.

Op het onbebouwde deel van het perceel vindt eveneens gebruik ten behoeve van de hobbymatige ruitersport plaats, met name bij de paardenbak en de tredmolen. De resterende ruimte is overwegend verhard en staat ten dienste van de aanwezige gebouwen en bouwwerken.

Net als bij de ruimtelijke structuur valt ook bij de functionele structuur het plangebied op te delen in twee deelgebieden. Het deel met de bergingen wordt overwegend gebruikt ten behoeve van stalling en opslag, terwijl het achterterrein met de tredmolen en de paardenbak meer actief wordt gebruikt ten behoeve van de paardensport.



3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat het planvoornemen niet strijdig is met het voor het besluitgebied relevante nationale en provinciale beleid en dat het in lijn is met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Maasgouw.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

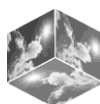
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.



Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een kleinschalige ontwikkeling waarbij bestaande bebouwing en bouwwerken worden gelegaliseerd dan wel gesloopt/vernieuwd ten behoeve van het reeds aanwezige gebruik voor de hobbymatige paardensport. Hierbij is sprake van een ruimtelijke en functionele verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. De SVIR voorziet niet in onderwerpen die op het besluitgebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR (zie paragraaf 3.2.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Met het Barro geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt.

Onderhavig planvoornemen voorziet in een kleinschalige ontwikkeling. Het Barro voorziet niet in onderwerpen die op het besluitgebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de Barro gelden.

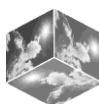
3.2.3 Beleidslijn grote rivieren

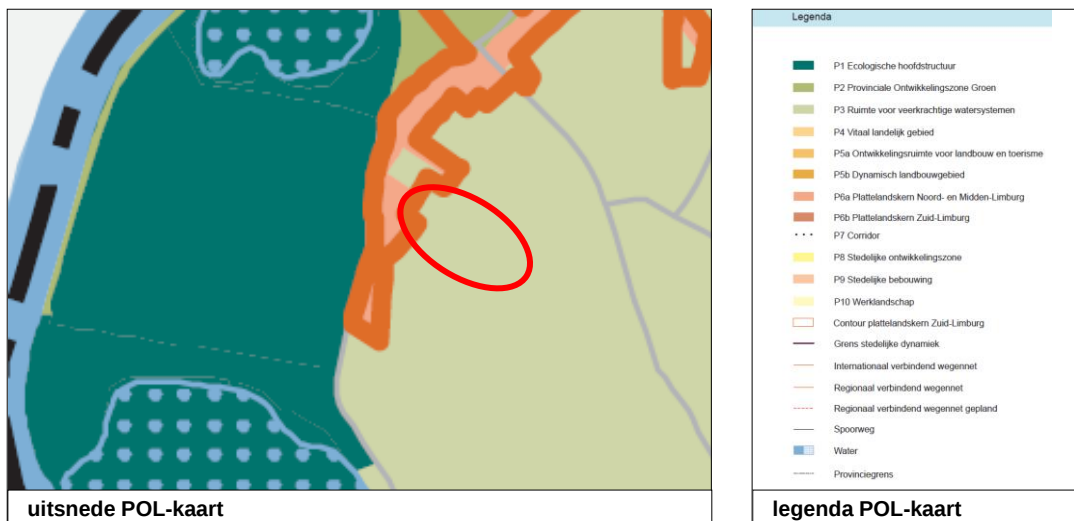
Het doel van de beleidslijn grote rivieren is om de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming onmogelijk maken. Het oostelijke gedeelte van het plangebied (het gedeelte waar de paardenbak ligt) valt binnen het waterbergende regime van de Maas. Bouwen binnen het rivierbed geschiedt op eigen risico, het Rijk stelt zich niet aansprakelijk voor eventuele schade. Het westelijke deel van het plangebied (waar de bergingen staan) is aangeduid als gebieden Wet beheer rijkswaterstaatswerken (WBR) artikel 2a, echter dit artikel is per 22 december 2009 komen te vervallen, als gevolg van de inwerkingtreding van de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Het provinciale beleid voor Limburg is vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2006. Het POL2006, inclusief aanvullingen, heeft de status van een structuurvisie en is hierdoor niet direct bindend. Het is echter wel de bedoeling dat het POL2006 zijn doorwerking zal krijgen in beleidsnota's, programma's, verordeningen en bestemmingsplannen.



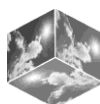


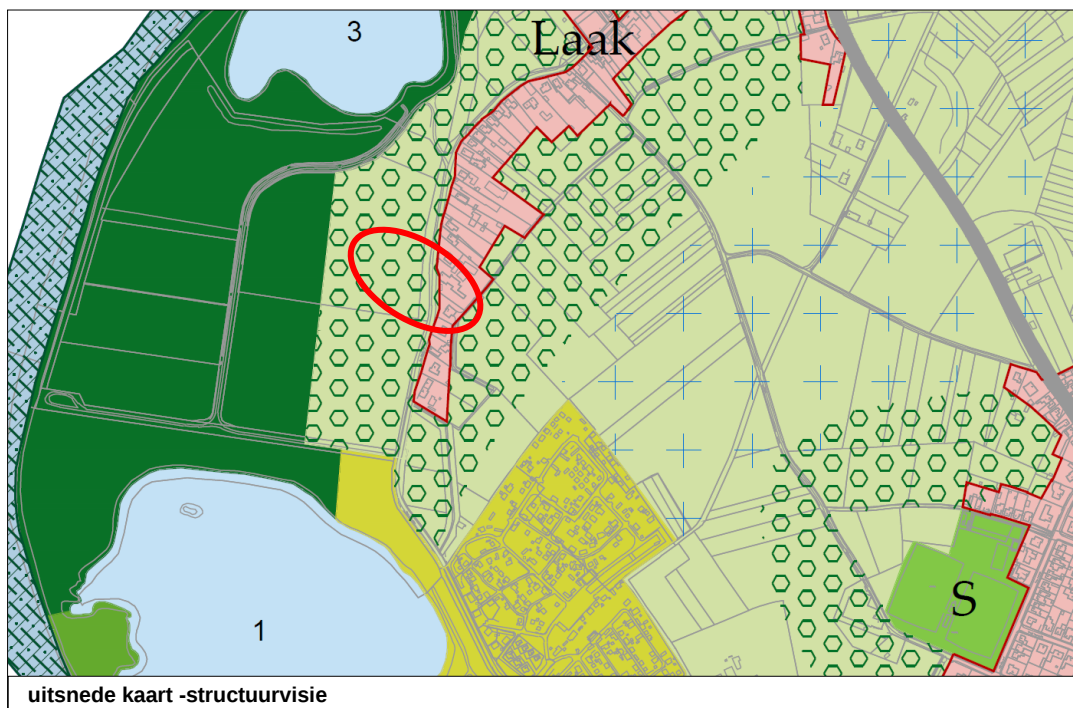
Niet voor ieder gebied binnen de provincie Limburg gelden dezelfde beleidsbepalingen als het gaat om de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Om die reden worden in het POL2006 tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met betrekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied. Het westelijke deel van het plangebied wordt aangemerkt als P6a Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg. Het oostelijke deel van het plangebied valt binnen perspectief P3 Ruimte voor veerkrachtige watersystemen.

Met perspectief P6 worden plattelandskernen aangegeven. Deze plattelandskernen zijn veelal kleinschalig en de grotere steden en kernen hebben dan ook vaak een verzorgende functie ten opzichte van de plattelandskernen. Om de vitaliteit van deze kernen te behouden dient er ruimte te komen voor nieuwe ontwikkelingen en mogelijkheden. Zo moet er ruimte komen voor de opvang van de lokale woningbehoefte, dienen winkels en publieksvoorzieningen behouden te blijven, moet er ruimte komen voor lokaal en deels regionaal georiënteerde bedrijvigheid en dient de kern goed bereikbaar te zijn met het openbaar vervoer.

Perspectief P3 is primair gericht op het bieden van ruimte aan grote waterlopen en rivieren. Daarnaast staat ook centraal het bestrijden van watertekorten, verdroging en erosie. Het ontwikkelen van functies binnen het gebied P3 is toegestaan, mits dit aansluit bij de provinciale doelstellingen. Met name grondgebonden landbouw en recreatie komen veel voor in dergelijke gebieden.

Het planvoornemen is een ontwikkeling die als doel heeft de reeds aanwezige hobbymatige paardensport ter plaatse op een goede wijze te regelen. De sportactiviteiten dragen bij aan het vitaal houden van de kern Ohé en Laak. De aanwezige watersystemen in het plangebied worden niet beperkt.





3.4 Beleid van de gemeente

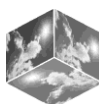
3.4.1 Structuurvisie Maasgouw 2030

De gemeente Maasgouw heeft de 'Structuurvisie Maasgouw 2030' op 5 juli 2012 vastgesteld. Op de bij de structuurvisie behorende kaart is te zien dat het westelijke deel van het plangebied valt binnen de bestaande woonkern van Laak. De paardenbak is gelegen in een gebied waar gestreefd wordt naar duurzame landbouw en dat deel uitmaakt van de dorpsmantel rondom Laak. Voor het plangebied is een aantal beleidsuitgangspunten uit de structuurvisie relevant.

Vrijkomende agrarische bebouwing

Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) is bebouwing die voorheen in gebruik was bij een agrarisch bedrijf, maar die door de beëindiging van dat bedrijf de oorspronkelijke functie heeft verloren. Dergelijke bebouwing kan worden hergebruikt ter versterking van de overige economische dragers van het buitengebied. Het beleid is gericht op het versterken van de leefbaarheid, het behoud van cultuurhistorische waarden en het voorkomen van kapitaalvernietiging.

De binnen het plangebied aanwezige bergingen behoorden voorheen tot het voormalige agrarische bedrijf aan de Moeder Magdalenastraat 17. Ook al zijn deze voormalige stallen reeds in het vorige bestemmingsplan (Laak dorp) voorzien van een woonbestemming, toch worden deze nog beschouwd als vrijkomende agrarische bebouwing. De bebouwing wordt reeds gebruikt ten behoeve van de hobbymatige paardensport (geen manegeactiviteiten), dit gebruik wordt door middel van het onderhavige bestemmingsplan planologisch geregeld.



Hergebruik vindt bij voorkeur plaats ten behoeve van aan het buitengebied verbonden functies en is aan een aantal randvoorwaarden verbonden:

- bestaande waarden en belangen mogen niet worden geschaad;
- de hergebruikfunctie dient qua vorm, maat en schaal in de omgeving inpasbaar te zijn en gebruik te maken van de bestaande gebouwen;
- ter vermindering van de verstening kan de sloop van geconstateerde overtollige gebouwen als voorwaarde aan het hergebruik van (agrarische) gebouwen worden gesteld;
- hergebruik tast cultuurhistorische waarden niet aan;
- bij functieverandering naar een niet-agrarisch bedrijf wordt een landschappelijke kwaliteitsverbetering geëist (uitvoering van een 'goed' erfbeplantingsplan);
- hergebruik mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben, tenzij de toegangswegen hierop voldoende zijn afgestemd;
- buitenopslag is niet toegestaan;
- het parkeren dient binnen het landschappelijk kader te worden opgevangen.

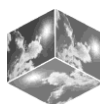
Het planvoornemen gaat uit van het legaliseren van de bestaande situatie binnen het plangebied ten behoeve van de reeds aanwezige hobbymatige paardensport. Dit is een aan het buitengebied verbonden functie, waarbij bestaande waarden en belangen niet worden geschaad. In de huidige situatie wordt geen overlast ervaren van de hobbymatige paardensportactiviteiten. De verwachting is dat dit na legalisatie van het gebruik evenmin het geval is. De bestaande bergingen worden hergebruikt dan wel gesloopt/herbouwd en passen in het bebouwingslint van Laak. Netto is door de sloop sprake van een afname aan bebouwing en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Cultuurhistorische waarden komen door het hergebruik niet in het geding.

De nieuwe situatie (met name de paardenbak) zal landschappelijk worden ingepast op basis van een erfbeplantingsplan. Gelet op het hobbymatige karakter van de paardensport zal geen sprake zijn van een verkeersaantrekkende werking. Parkeren van trailers en opslag vindt gelijk aan de bestaande situatie geheel inpandig plaats. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig in de uiteindelijk aanwezige bebouwing op het perceel. Aangezien het plan een regeling voor een bestaande situatie betreft, is de gemeentelijke parkeernorm niet van toepassing.

Een nadere toelichting op de diverse sectorale aspecten, zoals cultuurhistorie, vindt plaats in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Paardenhouderijen

Ten aanzien van paardenhouderijen wordt in de structuurvisie geconstateerd dat er ook in Maasgouw, een geleidelijk, toenemende belangstelling voor de paardensport. Dit biedt perspectieven voor het buitengebied in een voor deze doelgroep interessante omgeving. Eén van de mogelijke nieuwe functies van bijvoorbeeld een vrijkomend agrarisch bedrijf is dan ook een paardenhouderij.



De structuurvisie stelt geen limiet aan het aantal paardenhouderijen, maar geeft wel enkele kaders. Er wordt bijvoorbeeld onderscheid gemaakt tussen hobbymatige en bedrijfsmatige paardenhouderijen. Een particulier die voor privégebruik enkele paarden houdt op zijn terrein wordt gezien als een hobbymatige paardenhouderij. Hier zijn maximaal 5 paarden toegestaan. Alle overige paardenhouderijen worden als bedrijfsmatig gezien, evenals manegeactiviteiten.

In onderhavig geval is geen sprake van manegeactiviteiten. Er zullen ten hoogste 5 paarden en/of pony's gehouden worden, waardoor op basis van het gestelde in de structuurvisie sprake is van een hobbymatige paardenhouderij.

Dorpsmantel

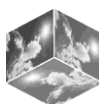
Het deel van het plangebied waar de paardenbak is gesitueerd, ligt zogezegd binnen de dorpsmantel van Laak. Voor deze gebieden wordt conform de structuurvisie het beleid voorgestaan dat bij de verbetering van de omgevingskwaliteit de inpassing van aanwezige bebouwing en bouwwerken in het landschap een belangrijk aspect vormt. Van oudsher was in het buitengebied sprake van een vanzelfsprekende inpassing van de veelal kleinschalige bebouwing door middel van boomgaarden, moestuinen, singels voor geriefhout en hagen. Het landelijk gebied direct rond de kernen wordt vanuit dit oogpunt en waar nodig aantrekkelijker en toegankelijker gemaakt. Er wordt vooral in de kernranden ruimte gelaten voor het hobbymatig telen van gewassen en het houden van dieren. Hiermee ontstaan als het ware 'dorpsmantels' met specifieke kernrandactiviteiten.

Het hobbymatig houden van paarden sluit aan bij het nagestreefde gebruik in dorpsmantels. Het betreft een kleinschalige activiteit die past in en aansluit bij de rand van het dorp Laak. De nieuwe situatie wordt landschappelijk ingepast.

3.4.2 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu

De beleidsregel Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is het instrument om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied, welke vaak leiden tot een verminderde omgevingskwaliteit, mogelijk te maken door tevens een deel kwaliteitsverbetering in dat buitengebied te realiseren. Via de systematiek van het LKM kan de doorontwikkeling van functies gepaard gaan met respect voor cultuurhistorie en landschappelijke kwaliteit én versterking van de omgevingskwaliteiten. Er is sprake van één integrale regeling, waarin een aantal modules wordt onderscheiden, waarbij per module de specifieke extra condities en voorwaarden worden aangegeven.

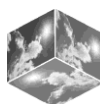
Een belangrijke verandering hierbij is dat de verantwoordelijkheid en de uitvoering van het Kwaliteitsmenu in handen van de gemeenten wordt gelegd: het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu (GKM). Tussen de provincie en de gemeente Maasgouw is hiertoe een bestuursakkoord 'afsprakenkaders Limburgs Kwaliteitsmenu' afgesloten. Hierin zijn onder meer een doelstelling, taken van de gemeente, taken van provincie en monitoring opgenomen.

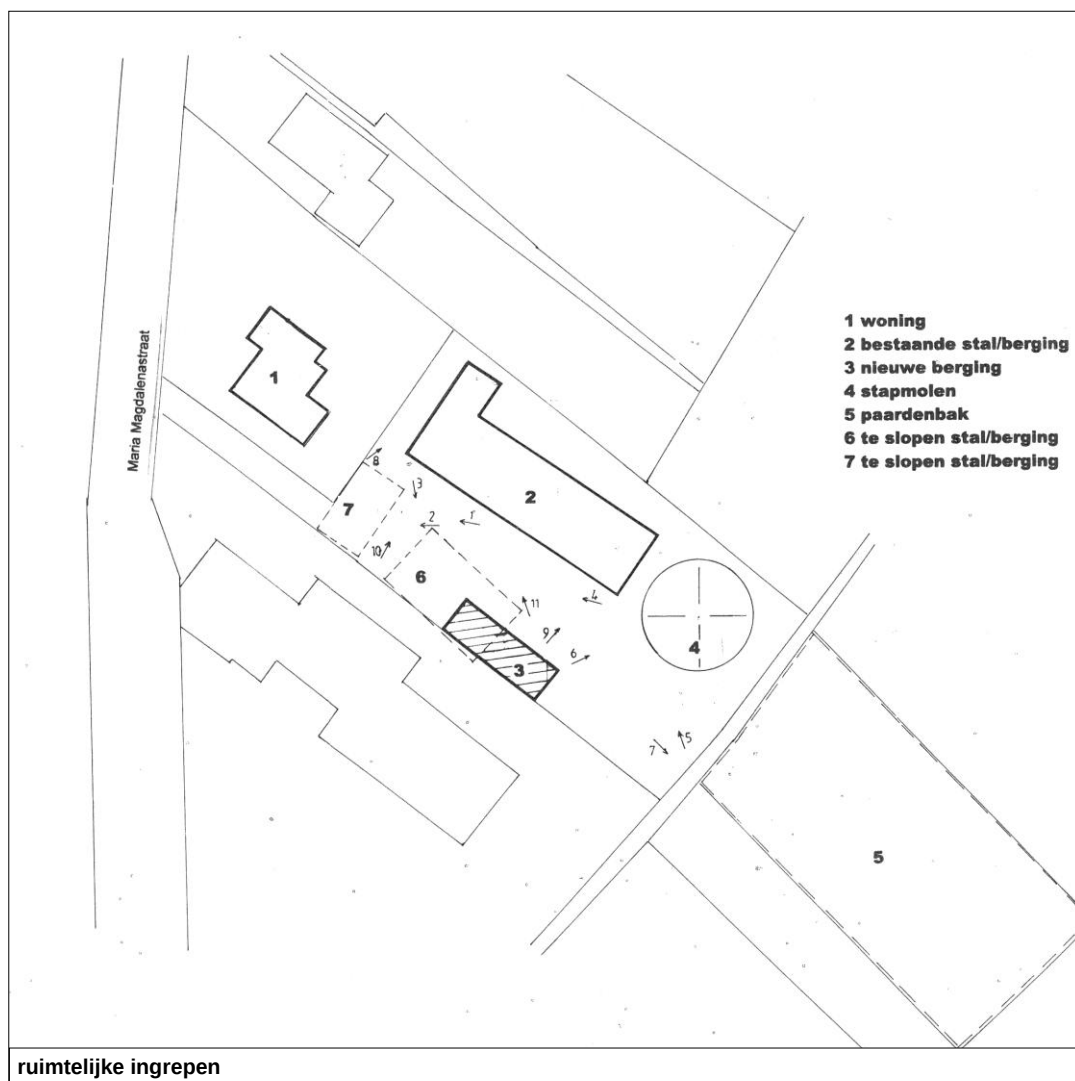


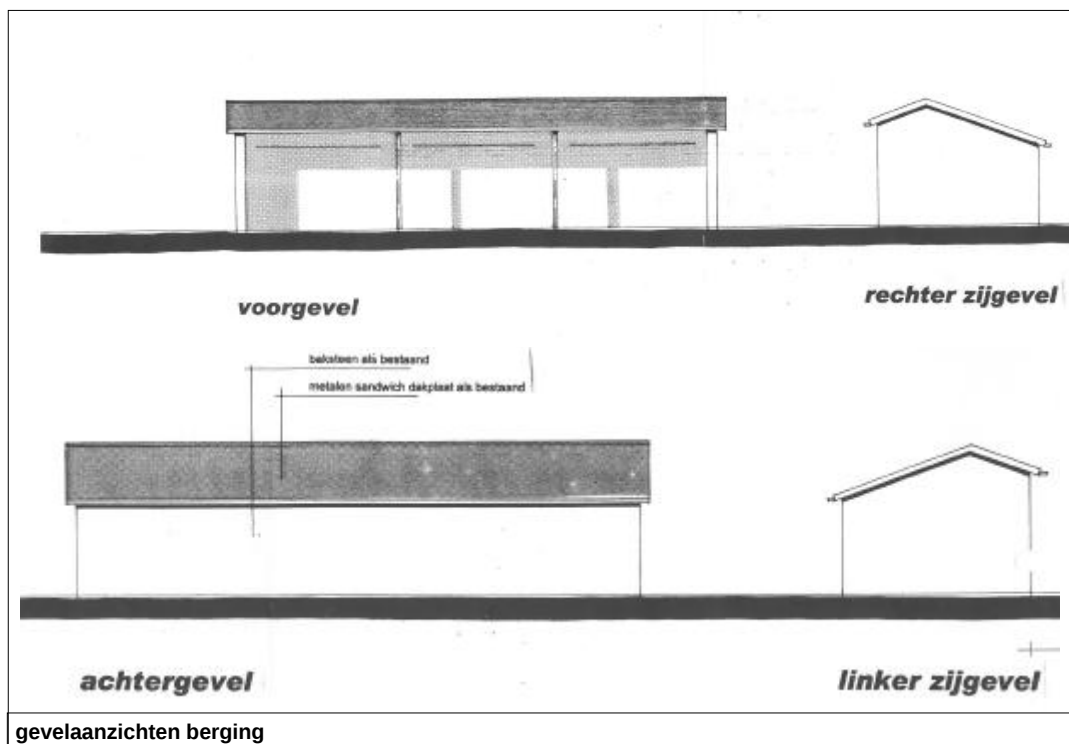
Het GKM heeft als doelstelling om door de gemeente planologisch als wenselijk geachte ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied te combineren met een kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

In onderhavig geval is het GKM van toepassing op het gedeelte van het plangebied dat buiten de contour als bedoeld in de POL-herziening op onderdelen 'Contourenbeleid Limburg' is gelegen. Dit betreft het gedeelte waar de paardenbak is gesitueerd. Paardensport is niet expliciet genoemd in het GKM, waarmee de paardenbak valt onder module 9 'Overige (gebouwde) functies' en kan worden aangemerkt als een overige aanleg-, bouw- en gebruiksontwikkeling welke reden kan zijn om op een meer kwalitatieve manier met bestemmingsveranderingen om te gaan.

Voor bepaalde aanleg-, bouw- en gebruiksontwikkelingen is het GKM in beginsel niet van toepassing. Echter het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, om middels maatwerk, de categorie 'Overige aanleg-, bouw- en gebruiksontwikkelingen' van toepassing te verklaren. Dit is gebeurd in de onderhavige situatie met betrekking tot de paardenbak. Afgezien van het landschappelijk inpassen van de paardenbak zijn echter geen andere maatregelen of bijdragen vereist.







4.1.2 Uitgangspunten bergingen

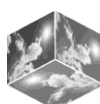
Van de drie aanwezige bergingen zal alleen de grootste worden behouden. Daarbij wordt de illegale uitbreiding van deze berging ter grootte van circa 70 m² gelegaliseerd, waarna de berging in totaal circa 300 m² groot is. De andere twee bergingen worden geheel gesloopt. In de plaats hiervan komt één nieuwe berging met een oppervlakte van circa 75 m². Het totale oppervlak aan bergingen bedraagt daarmee in de nieuwe situatie circa 375 m².

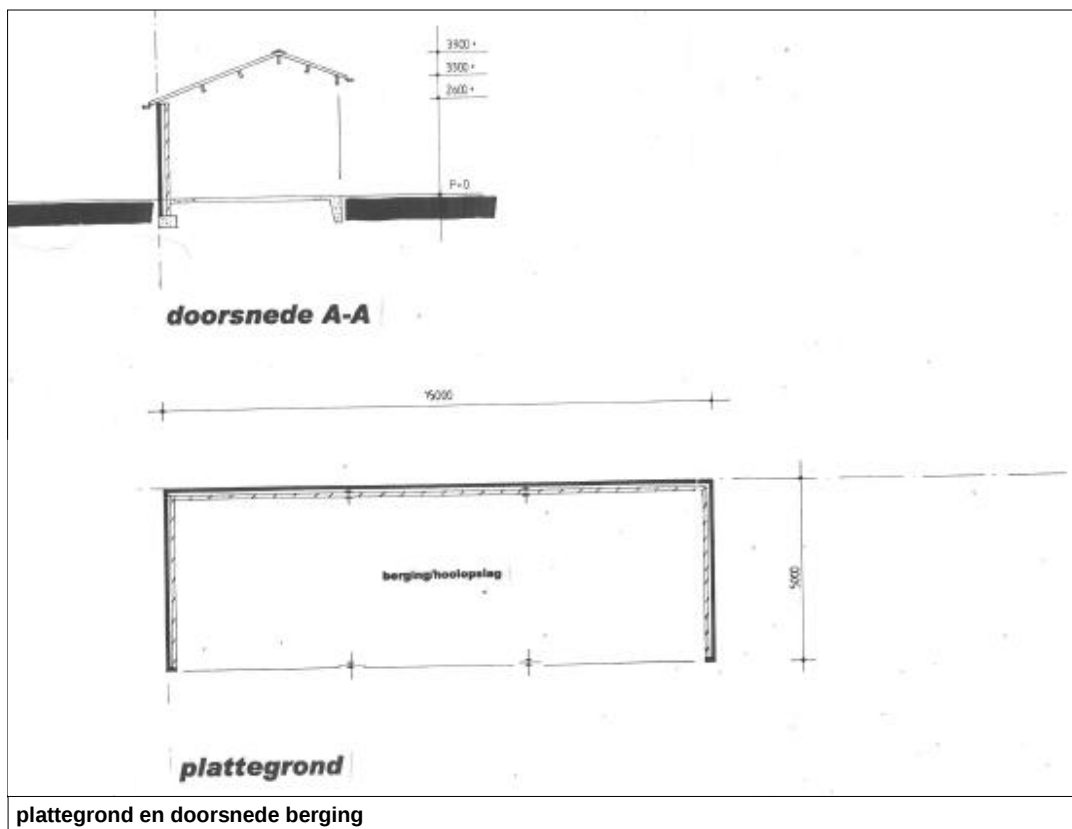
Door de sloop van twee van de oude bergingen ontstaat de mogelijkheid om het perceel via een nieuwe inrit langs de woning af direct en adequaat te ontsluiten op de Moeder Magdalenastraat. In de huidige situatie vindt de ontsluiting plaats via de achterzijde, hetgeen tot conflicten kan leiden met de naastgelegen camping. Deze mogelijk ongewenste situatie wordt door de herinrichting van het perceel verholpen.

Door het vervangen en opknappen van de oude bergingen vindt een aanzienlijke verbetering plaats van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. De nieuw op te richten berging, welke zal worden gebruikt voor hooiopslag, wordt parallel aan de te behouden berging gepositioneerd. Daarbij komen de achtergevels van beide bergingen op dezelfde lijn te liggen. Teneinde het bebouwde deel van het perceel nader in te kaderen, wordt mogelijk een (stenen) poort gerealiseerd tussen de bestaande en nieuwe berging. Hiermee wordt een besloten binnenplaats tot stand gebracht.

4.1.3 Uitgangspunten paardenbak

De paardenbak is in de huidige situatie op geen enkele wijze ingepast in de omgeving. Bovendien zijn hoge lichtmasten aanwezig, welke het landschappelijk beeld verder aantasten. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de paardenbak illegaal aanwezig.

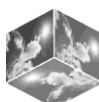




Echter op basis van het gemeentelijke beleid ten aanzien van hobbymatige paardensport en activiteiten in de dorpsmantel past de paardenbak binnen de voorwaarden die aan een dergelijk gebruik worden gesteld.

Door middel van het planvoornemen vindt een legalisering van de paardenbak plaats, waarbij wel als voorwaarde is gesteld dat de paardenbak landschappelijk wordt ingepast. Ook worden de aanwezige lichtmasten verwijderd, aangezien in het buitengebied slechts bouwwerken tot een hoogte van 1,5 meter zijn toegestaan en omdat de lichtmasten licht-hinder kunnen veroorzaken. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de paardenbak wordt een erfbeplantingsplan opgesteld.

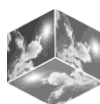
Ten aanzien van de aanwezige tredmolen kan nog worden vermeld dat deze ongewijzigd blijft bestaan. De tredmolen paste reeds binnen het vigerende bestemmingsplan, maar is in eerste zonder vergunning tot stand gekomen. Inmiddels is deze vergunning wel verkregen. Het uitgangspunt ten aanzien van de tredmolen is dan ook dat deze in de huidige vorm in het bestemmingsplan wordt opgenomen.



4.2 Uitgelicht

Het perceel met daarop de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is exemplarisch voor het bebouwingslint van de deeltkern Laak. Op veel plaatsen in het lint zijn vergelijkbare percelen aanwezig. Deze hebben overwegend een woonbestemming, maar beschikken vaak over meer dan het binnen deze bestemming maximaal toegestane oppervlak van 130 m² aan bijgebouwen. Met het planvoornemen wordt weliswaar een groot deel van de aanwezige (deels onder het overgangsrecht vallende) bebouwing verwijderd, toch blijft nog altijd 375 m² aan bijgebouwen aanwezig. Dit is aanzienlijk meer dan conform de woonbestemming is toegestaan.

Teneinde geen precedentwerking te scheppen voor de overige voormalige agrarische bedrijfspercelen met een surplus aan bijgebouwen, is ervoor gekozen het perceel specifiek te bestemmen voor de hobbymatige ruitersport. De aanwezige bergingen worden immers uitsluitend gebruikt ten behoeve van de hobbymatige ruitersport en niet als bijgebouw bij de aanwezige woning. Hiermee wordt een precedentwerking voorkomen, terwijl tegelijkertijd een passende bestemming aan het perceel wordt gegeven.



5 Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken

5.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

5.2 Milieu

5.2.1 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. In onderhavig geval wijzigt de bestemming van de gronden binnen het besluitgebied in planologisch opzicht van woondoel-einden naar sportdoeleinden. Strikt genomen is daarmee sprake van een wijziging waarvoor bodemonderzoek vereist is.

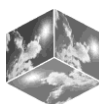
Feitelijk is echter geen sprake van een wijziging van het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Ook in de huidige situatie worden de gronden reeds benut ten behoeve van de hobbymatige ruitersport, echter binnen de woonbestemming. Door middel van dit bestemmingsplan wordt het planologische gebruik afgestemd op het feitelijke gebruik. Gelet hierop wordt het uitvoeren van een bodemonderzoek in dit geval niet zinvol geacht.

5.2.2 Cultuurhistorische waarden

Archeologie

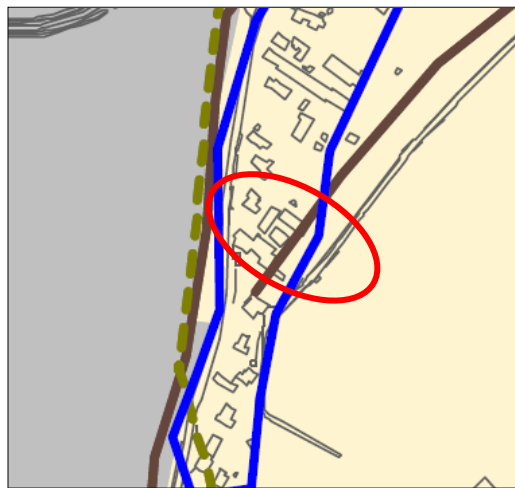
Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Op de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart (door de raad vastgesteld d.d. 28 oktober 2010) van de gemeente Maasgouw is te zien dat het gehele plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Hier is archeologisch onderzoek niet vereist.

Het westelijke deel van het plangebied behoort echter tevens tot een AMK-terrein. Dit betreffen geen archeologische monumenten, maar wel door het Rijk in samenspraak met de provincie aangewezen extra beschermde archeologische gebieden. In geval van bodemversturende activiteiten ter plaatse van een AMK-terrein geldt een verplichting tot archeologisch (voor)onderzoek indien de bodem over meer dan 100 m² en dieper dan 30 cm wordt verstoord.





historische kaart circa 1900



uitsnede archeologische kaart Maasgouw

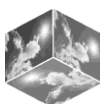
In onderhavig geval worden twee bergingen gesloopt en wordt ter plaatse één nieuwe berging opgericht. Aangenomen mag worden dat hier in het verleden reeds aanzienlijke bodemverstorende activiteiten hebben plaatsgevonden. Gelet hierop en op de lage verwachtingswaarde wordt ook ter plaatse van het AMK-terrein het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet nodig geacht.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen bestaande archeologische monumenten aanwezig. In het plangebied liggen evenmin rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg valt het westelijke deel van het plangebied binnen de aanduidingen 'kern' en 'gebied met sedert 1830 matig veranderd verkavelingspatroon'. Het oostelijke gedeelte van het plangebied valt binnen de aanduidingen 'cultuurlandschap' en 'gebied met sedert 1830 weinig veranderd verkavelingspatroon'. De landbouwweg die het oostelijke van het westelijke deel van het plangebied scheidt, is aangeduid als een 'andere weg ouder dan 1806'.

Het college van B en W van de gemeente Maasgouw heeft inmiddels een eigen cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld. De hierop aangeduide cultuurhistorisch waardevolle elementen komen ter plaatse van het plangebied overeen met de elementen zoals aangeduid op de provinciale kaart. Daarnaast wordt vastgesteld dat de panden deel uitmaken van de lintbebouwing van de deeltoren Laak. Deze wordt als heel karakteristiek beschouwd en gedomineerd door kleine langgevelboerderijen, met de korte gevel naar de straat en de lange gevel georiënteerd op het achtergelegen landelijke of agrarische gebied.

Aangenomen mag worden dat als gevolg van het planvoornemen de aanwezige lintbebouwing niet wordt doorbroken, aangezien de bergingen achter de voormalige boerderij zijn gelegen. De sloop van de twee oude bergingen en de bouw van één nieuwe berging betekent een ruimtelijke verbetering van het lint. Als gevolg van de aanleg van een oprit vinden evenmin nadelige effecten plaats op de aanwezige cultuurhistorische waarden.



5.2.3 Ecologie

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van flora en fauna dient in eerste instantie rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden. Dit zijn de gebieden die op grond van Europees recht moeten worden beschermd. Als een ingreep in of in de nabijheid van deze gebieden plaatsvindt, dan kan sprake zijn van een vergunningplicht. Toetsing vindt plaats op basis van de habitattoets.

Op meer dan 500 meter ten westen van het plangebied bevindt zich het Natura 2000-gebied Grensmaas. Het plangebied zelf maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied of van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS), een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden. Wel liggen in de bredere omgeving van het plangebied enkele EHS-gebieden, met name in de uiterwaarden van de Maas en ter hoogte van de ontgrondingsplassen rondom Ohé en Laak.

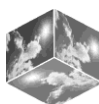
Gelet op de grote afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied Grensmaas en de omliggende EHS-gebieden, zullen als gevolg van het planvoornemen de aldaar aanwezige natuurlijke waarden geen nadelige gevolgen ondervinden. Het planvoornemen betreft overwegend het legaliseren van de bestaande situatie, waarbij geen sprake is van een toename aan activiteiten of verkeersbewegingen. De effecten van het planvoornemen op het Natura 2000-gebied en de EHS-gebieden zijn daarmee verwaarloosbaar klein.

Soortenbescherming

Naast gebiedsbescherming is de soortenbescherming van belang. De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet (FF-wet). In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de FF-wet geen ontheffing zal worden verleend.

Het perceel met de bebouwing ligt geheel binnen de rode contour van Laak, de rest van het plangebied valt binnen de dorpsmantel. Op basis van landschappelijke en ecologische waarden zijn er gezien het huidige gebruik geen bezwaren tegen het planvoornemen. Gezien het gebruik van dit terrein, waarin de aanwezige plantsoorten voornamelijk door de mens worden gereguleerd, is de aanwezigheid van beschermde plant- of diersoorten uitgesloten. Indien bij de herinrichting van het perceel onverhoopt toch nest- en of schuilgelegenheden worden aangetroffen, geldt de algehele zorgplicht.

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de paardenbak zal nieuwe beplanting worden aangebracht. Daarmee heeft het planvoornemen een positief effect op de ecologische situatie ter plaatse.



5.2.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt, om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

In en direct rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Maasgouw en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Het plangebied is evenmin gelegen binnen het invloedsgebied van een transportroute of van buisleidingen. Het doen van onderzoek naar externe veiligheid is derhalve niet aan de orde in onderhavige situatie.

5.2.5 Geluid

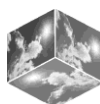
Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidsbronnen. Een hobbymatige paardenhouderij is niet zoneringsplichtig en er geldt ter plaatse geen zonering in het kader van de Wet geluidhinder. Daarmee is de Wgh in onderhavig geval niet van toepassing.

Gelet op het hobbymatige karakter van de paardenhouderij gaat evenmin significante geluidshinder uit naar de omliggende woningen en de aangrenzende camping. Het betreft geen professionele paardenhouderij- of fokkerij.

5.2.6 Luchtkwaliteit

Conform de Wet luchtkwaliteit (binnen de Wet Milieubeheer) zijn er meer mogelijkheden om kleine bouwprojecten door te laten gaan. Voor projecten die de hoeveelheid fijnstof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 1% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

In de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2, de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriele Regelingen is bepaald dat als aannemelijk is dat aan één of meer van de gestelde voorwaarden wordt voldaan, luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen voor een bouwplan. Eén van die voorwaarden is: 'Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van een stof'.



Het planvoornemen betreft de legalisatie van bergingen en een paardenbak ten behoeve van de hobbymatige ruitersport en herinrichting van het plangebied. Een criteria om nadere eisen te stellen aan bouwplannen is dat bij 1.500 woningen en 1 ontsluitingsweg het jaarlijks percentage stofdeeltjes omhoog kan gaan. Het planvoornemen gaat weliswaar niet uit van woningbouw, maar aannemelijk is dat de legalisatie van een bestaande situatie, waarbij bestaande bebouwing deels wordt vernieuwd een veel kleinschaliger project is dan de bouw van een nieuwbouwwijk met 1.500 woningen met een ontsluitingsweg. Daarmee kan tevens geconcludeerd worden dat de mate van luchtverontreiniging verwaarloosd kan worden. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

5.2.7 Geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder veehouderijen in werking getreden. In deze wet zijn normen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking').

Aangezien het planvoornemen niet voorziet in de realisering van nieuwe geurgevoelige functies en de paardenhouderij zelf evenmin een geurgevoelig object betreft, zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen ten aanzien van het aspect geurhinder.

5.2.8 Waterparagraaf

Uitgangspunten ten aanzien van de waterhuishouding

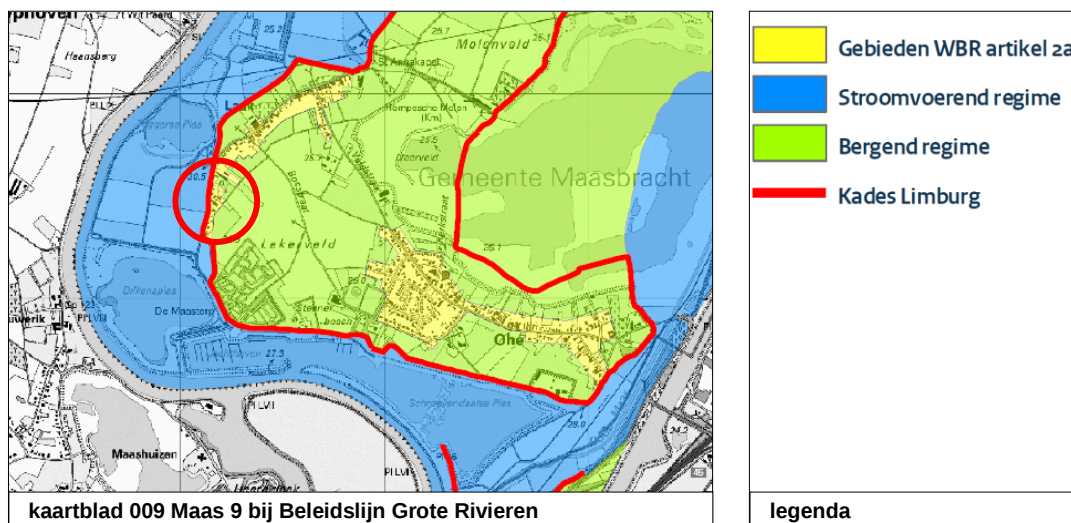
Het beleid is gericht op het vasthouden van gebiedseigen water en het voorkomen van wateroverlast. Met name door afkoppelen van verhard oppervlak, in combinatie met infiltratie- en percolatievoorzieningen kan hier invulling aan gegeven worden.

Het streven naar ecologisch gezond water is gericht op het voorkomen van emissies naar het grondwater. Dit betekent onder meer dat het materiaalgebruik dient te voldoen aan de eisen van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Tevens dient het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen vermeden te worden.

Waterhuishoudkundige situatie

Ohé en Laak is gelegen aan de Maas, welke op dit punt echter geen hoofdverbindingsover water in Nederland is en als zodanig ook geen zonering conform de Richtlijnen Vaarwegen 2005 kent. Binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan zijn geen primaire watergangen aanwezig. Ook liggen geen andere wateroppervlakten in het plangebied.





De planlocatie is niet gelegen in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Wel valt het plangebied conform het provinciale beleid binnen de boringsvrije zone 'Roerdalslenk, zone II', hetgeen als beperking meebrengt dat boringen dieper dan 30 meter beneden maaiveld alleen met ontheffing van de Omgevingsverordening Limburg zijn toegestaan. Aangezien geen werkzaamheden dieper dan 30 meter beneden maaiveld worden uitgevoerd, heeft de ligging van deze zone geen invloed op de planontwikkeling.

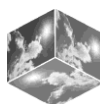
Waterberging

Op kaartblad 009 Maas 9 bij de Beleidslijn Grote Rivieren is de ligging te zien van de waterkering (kade) welke de dijkring vormt om de kern Ohé en Laak. Het westelijke deel van het plangebied is nog aangeduid als gebieden Wet beheer rijkswaterstaatswerken (WBR) artikel 2a, echter dit artikel is per 22 december 2009 komen te vervallen, als gevolg van de in werking treding van de Waterwet en het Nationaal Waterplan. Het oostelijke deel van het plangebied valt onder het bergend regime.

De dijkkring rondom het Eiland in de Maas, waarbinnen de deekern Ohé ook ligt, dient het binnendijkse gebied te beschermen tegen een overstroming. Evenwel bestaat de kans dat delen van het binnen de dijkkring gelegen gebied overstromen. Het bestemmingsplan voorziet evenwel niet in ingrepen die van invloed zijn op de overstromingskans of andere watergerelateerde veiligheidsaspecten, zoals ook genoemd in het relevante nationale, provinciale en waterschapsbeleid. De dijkkring en het waterbergende gebied worden door middel van een dubbelbestemming beschermd in het bestemmingsplan, dit conform het vigerende bestemmingsplan.

Afvoer hemelwater

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard. Alleen ter hoogte van de paardenbak en de landbouwweg ligt geen verharding. Het planvoornemen gaat uit van een afname aan bebouwd oppervlak, aangezien netto meer bebouwing wordt gesloopt dat wordt opgericht. Deze afname bedraagt circa 148 m² (523 m² - 375 m²).



Het onbebouwde deel van het perceel blijft grotendeels verhard, echter als gevolg van een deel landschappelijke inpassing zal het aandeel verharding in de nieuwe situatie minder bedragen dan in de huidige situatie. Hiermee is sprake van hydrologisch neutraal bouwen en worden aanvullende maatregelen voor berging van afstromend hemelwater niet nodig geacht. Het van het verhard oppervlak afstromende hemelwater wordt conform de bestaande situatie afgevoerd naar de aan de achterzijde van het perceel aanwezige zaksloten, alwaar het kan infiltreren.

Watertoets

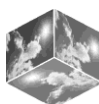
Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het planvoornemen wordt in het kader van de watertoets toegezonden aan het waterschap Roer en Overmaas. De reactie van het waterschap zal in dit bestemmingsplan worden verwerkt.

5.3 Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan zijn geen kabels en leidingen gelegen, welke planologische bescherming behoeven.

Het plangebied is op adequate wijze aangesloten op de diverse nutsvoorzieningen. De hierbij behorende kabels en leidingen zijn steeds binnen het straatprofiel in de openbare ruimte gelegen. De bereikbaarheid hiervan is daarmee gegarandeerd. Een afzonderlijke regeling in het bestemmingsplan kan achterwege blijven. Straalpaden (optisch vrije paden ten behoeve van telecommunicatie) zijn boven Ohé en Laak niet aanwezig. Er gelden wat dat betreft geen beperkingen voor de hoogte van bouwwerken.



6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

6.1.1 Wettelijk kader

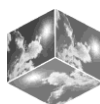
Het wettelijk kader wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro, 1 juli 2008) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, 1 oktober 2010). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) en de Werkafspraken SVBP begrippen versus Wabo. Aangezien bestemmingsplannen hieraan moeten voldoen, zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

6.1.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Moeder Magdalenastraat 16' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen deze bestemming zijn nadere aanduidingen aangegeven. De juridische betekenis van de bestemming en de aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Moeder Magdalenastraat 16' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2008 voorgeschreven systematiek en overeenkomstig de standaardregels uit het gemeentelijke handboek. De regels omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.



6.2 Inleidende regels

6.2.1 Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2008 omschrijvingen gegeven. Deze worden overgenomen.

6.2.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2008 richtlijnen gegeven.

6.3 Bestemmingsregels

6.3.1 Opbouw bestemming

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende doeleinden direct mogelijk is.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Niet alle onderdelen komen echter voor. Van de wel gebruikte onderdelen volgt hierna een korte toelichting.

6.3.2 Bestemmingen

Sport

Deze bestemming wordt toegekend aan de gronden waarop de bergingen, de paardentredmolen en de paardenbak zijn gelegen. Ter nadere specificatie worden deze gronden tevens voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - hobbymatige paardensport'. Bebouwing is uitsluitend mogelijk binnen het bouwvlak, tot een oppervlakte van maximaal 375 m².



Verkeer

De oprit naar het achterterrein en de landbouwweg tussen de paardenbak en het perceelsgedeelte waar de bergingen staan, krijgen de verkeersbestemming. Hier zijn geen bouw mogelijkheden aanwezig, behoudens voor voorzieningen van algemeen nut.

6.3.3 Dubbelbestemmingen

Waterstaat - Waterbergend rivierbed

Het oostelijke deel van het plangebied (ter hoogte van de paardenbak) maakt deel uit van het waterbergend rivierbed van de Maas. Hier geldt dat alleen onder voorwaarden kan worden gebouwd.

Waterstaat - Waterkering

Het Eiland in de Maas wordt afgekaderd door middel van een dijkkring in de vorm van kades, zo ook ter hoogte van het plangebied. Ter bescherming van de kade wordt een beschermingszone opgenomen, waaraan een aanlegvergunningstelsel is gekoppeld.

6.4 Algemene regels

6.4.1 Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het open gebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkkluidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

6.4.2 Overige algemene regels

Voor het hele plangebied geldt een aantal algemene regels. Hier worden ondermeer zaken geregeld als de mogelijkheid om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen en worden procedureregels behandeld.

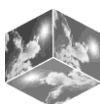
6.5 Overgangs- en slotregels

6.5.1 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

6.5.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.



7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Voor de gemeente Maasgouw zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan. Er is verder geen sprake van op de initiatiefnemer te verhalen kosten. De initiatiefnemer draagt zorg voor de benodigde landschappelijke inpassing van de paardenbak in het kader van de compensatie van de ontwikkeling.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

7.2 Planschade

Gezien de gevoeligheid van de ontwikkeling tussen de bestaande bebouwing bestaat de kans dat planschadeverzoeken worden ingediend. Planschade zal worden afgewenteld via een verhaalsovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Maasgouw. De initiatiefnemer zal voorts een akkoordverklaring voor de kosten en de randvoorwaarden ondertekenen, gezamenlijk met een exploitatieovereenkomst.

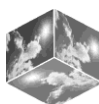
Eventueel ingediende planschades zullen niet leiden tot belemmeringen met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het plan.

7.3 Exploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een bestemmingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft.

De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouw mogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouw mogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden meegenomen.

In het bestemmingsplan 'Moeder Magdalenastraat 16' is sprake van nieuwe bouw mogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal aanwezig is. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Maasgouw wordt daartoe een exploitatieovereenkomst gesloten. De kosten voor de ontwikkeling zijn hiermee afgedekt en verzekerd. Het uitvoeren van een exploitatieplan is derhalve niet nodig.



8 Overleg en inspraak

8.1 Bestuurlijk overleg

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets)
- b. Ontwerp:
 - Publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
 - Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - Mogelijkheid reactieve aanwijzing
 - Publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding:
 - Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- e. Beroep:
 - Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk zijn/haar zienswijzen (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk in hoogste instantie de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

8.2 Inspraak en vooroverleg

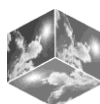
8.2.1 Inspraak

De gemeentelijke inspraakverordening schrijft geen inspraak voor. Over het voorontwerp bestemmingsplan wordt in dat kader geen gelegenheid tot inspraak geboden.

8.2.2 Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt ten behoeve van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de diverse belanghebbende instanties. Het voorontwerp bestemmingsplan is ten behoeve van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro wel voorgelegd aan de volgende belanghebbende instanties:

- Rijkswaterstaat;
- Provincie Limburg;
- Waterschap Roer en Overmaas.



Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat heeft in een brief d.d. 2 oktober 2012 verzocht aan de regels van het bestemmingsplan toe te voegen dat niet alleen bouwwerken, maar ook werken en werkzaamheden vergunning- dan wel meldingsplichtig zijn in het rivierbed. De regels van het bestemmingsplan worden overeenkomstig de opmerking van Rijkswaterstaat aangepast. De reactie van Rijkswaterstaat is als bijlage 1 opgenomen bij deze toelichting.

Provincie Limburg

De provincie Limburg heeft door middel van een brief d.d. 24 september 2012 aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De reactie van de provincie is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

Waterschap Roer en Overmaas

Het waterschap Roer en Overmaas heeft door middel van een brief d.d. 2 november 2012 aangegeven dat het plan geen of slechts geringe invloed uitoefent op de waterhuishouding. In het plan is een korte waterparagraaf opgenomen. De reactie van het waterschap is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

8.3 Zienswijze

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 13 december 2012 tot en met 23 januari 2013 ter inzage gelegen, waarbij het voor eenieder mogelijk was een zienswijze in te dienen. In totaal is binnen de periode van terinzagelegging één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is gegrond verklaard, waarna het bestemmingsplan d.d. 8 mei 2013 door raad van de gemeente Maasgouw gewijzigd is vastgesteld.

