

Uw brief van: 17 februari 2011

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: UIT/27453

Inlichtingen: N.J. Brouwers

Telefoonnr: 0475 85 25 00

Onderwerp: Principeverzoek
uitbreiding Maashoeve

Datum: 17 mei 2011

Verzenddatum: **29 JUNI 2011**

Bijlage:

De Maashoeve V.O.F.

T.a.v. dhr/mevr. R.A.G. Beunen

Moeder Magdalenastraat 13A

6109 RC OHÉ EN LAAK

Geachte heer/mevrouw Beunen,

Namens De Maashoeve V.O.F. heeft u middels een principeverzoek van 17 februari 2011 verzocht om medewerking voor de uitbreiding van de camping De Maashoeve op het perceel kadastraal bekend Ohé en Laak Sectie A Perceel 3780, gelegen achter de woning aan de Moeder Magdalenastraat 15.

Het perceel heeft een oppervlakte van 935 m². Een deel van het perceel zal gebruikt worden als groen ter afscherming van de uitbreiding.

Bestemmingsplan

De gronden zijn gelegen in bestemmingsplan "Laak Dorp" (vastgesteld 21 december 1995 en goedgekeurd 23 april 1996) en hebben de bestemmingen "Erf" en "Tuin- Overgangszone". De gronden zijn bestemd voor tuinfunctie, particuliere groenvoorziening en het behoud van het open karakter en de landschappelijke eigenheid.

Voor het gebied Ohé en Laak is op 21 januari 2011 een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. De gronden ter plaatse van het principeverzoek hebben de bestemming Wonen. De gronden zijn bestemd voor wonen.

De uitbreiding van de camping is niet passend binnen beide bestemmingsplannen en kan alleen middels een afwijking van het bestemmingsplan ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gerealiseerd worden.

Beleidslijn Grote Rivieren

Binnen de nieuwe beleidslijn Grote Rivieren zijn de gronden gelegen binnen het bergend regime.

Op 17 december 2009 is de wijziging van de Beleidsregels Grote rivieren in werking getreden. Dit gedeelte van het rivierbed heeft een waterbergende functie en kent een "Ja, mits" regime. Dit houdt in dat alleen die activiteiten kunnen worden toegestaan die voldoen aan de in de Beleidslijn gestelde rivierkundige voorwaarden (afwegingskader). Toestemming is enkel mogelijk middels een Waterwetvergunning en een instemming met het ruimtelijk plan.

Provinciaal beleid

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) ligt de onderhavige locatie binnen "Ruimte voor veerkrachtige watersystemen" (perspectief 3).

Dit betekent dat dit gebied in beginsel mede is aangewezen ten behoeve van ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristische sector.

Praat mee over Maasgouw! www.maasgouwpanel.nl

Vernieuwing van de toeristische sector wil de provincie stimuleren via nieuwe allianties binnen de toeristische bedrijfskolom en met andere sectoren zoals gezondheid, senioreneconomie, voeding en landbouw.

De noodzakelijke dynamiek in deze sector wordt gestimuleerd door het creëren van voldoende ontwikkelingsruimte, die samengaat met verbetering van de omgevingskwaliteit. Ondernemers worden uitgenodigd om haalbare plannen te ontwikkelen die inspelen op de toenemende vraag naar kwaliteit van verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen en tegelijkertijd bijdragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit, zoals het realiseren van nieuwe natuur, het oplossen van knelpunten binnen de ecologische hoofdstructuur en landschapsbeheer.

POL-aanvulling Contourenbeleid (en VORM)

De voornoemde locatie is gelegen buiten de contour als bedoeld in de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg. De systematiek van het Limburgs Kwaliteitsmenu (zoals bedoeld in de POL-aanvulling Verstedelijking en Kwaliteitsverbetering) is i.c. derhalve niet van toepassing.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Ingevolge de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering dient bij gebiedseigen recreatie en toerisme in het buitengebied de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit verbeterd te worden. De kwaliteit op de locatie van de ontwikkeling zelf en de directe omgeving staat voorop. Er moet dan ook een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing geleverd worden.

Milieu

Gezien de richtafstanden in de Handreiking "Bedrijven en milieuzonering" dient een kampeerterrein (SBI-1993-code 552) gelegen te zijn op meer dan 50 meter van een woning.

De planlocatie is gelegen op een afstand kleiner dan 50 meter van een woning. Onderzoek zal moeten aantonen of afwijking van de richtafstand mogelijk is.

Een geluidsonderzoek zal dus vooraf aan moeten tonen of het mogelijk is om van de richtafstand van 50 meter af te wijken, zonder dat hiervoor hinder ontstaat bij de woningen.

Indien het afwijken van de hindercontour niet tot de mogelijkheden behoort, kan er niet meegewerkt worden aan het initiatief.

Eerstvolgende stappen

De eerste stappen die nu uitgezet dienen te worden teneinde het proces te starten, zijn als volgt:

- Opstellen van een akoestisch onderzoek waarin wordt aangetoond dat het mogelijk is om van de richtafstand van 50 meter af te wijken, zonder dat hiervoor hinder ontstaat bij de woningen.
- Vervolgens kan de planologische procedure aangezet worden. De planologische procedure verloopt via een afwijking van het bestemmingsplan ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), waarbij ondermeer aangetoond dient te worden dat er ten aanzien van de aspecten stedenbouw, bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geurhinder en veehouderij, ecologie, archeologie, verkeer, civiel en waterhuishouding geen beperkingen ontstaan voor de omgeving.

Kosten

Ingevolge de Legesverordening Maasgouw 2009 bedraagt het tarief voor het in behandeling nemen van principeverzoeken om ontheffing of herziening van het vigerende bestemmingsplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening ongeacht de (positieve of negatieve) uitkomst van dit verzoek € 103,--. Hiervoor zal de aanvrager binnenkort de factuur ontvangen.

Alle te maken kosten, zoals de kosten van de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning, eventuele onderzoeken, ambtelijke kosten en uitvoeringskosten, alsmede de gebruikelijke leges zullen voor rekening van aanvrager komen. Hiervoor zal een "Akkoordverklaring kosten en voorwaarden" (een exploitatieovereenkomst) worden aangegaan. Een globale inschatting van de kosten is als volgt te geven:

- Opstellen ruimtelijke onderbouwing behorende bij een omgevingsvergunning: hier dient aanvrager zelf te zijner tijd offerte voor te vragen. Hiertoe is een niet limitatieve lijst van stedenbouwkundige

bureaus toegevoegd. Wij adviseren aanvrager hieruit een keuze te maken teneinde de kwaliteit te borgen en doorlooptijd van de bestemmingsplan herziening niet onnodig te vertragen.

- Eventuele nadere onderzoeken: hier dient aanvrager te zijner tijd offerte voor op te vragen.
- Leges omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. De definitieve legeskosten zullen echter bepaald worden op grond van de geldende legesverordening ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning.
- Ambtelijke kosten: van aanvrager wordt een bijdrage in de ambtelijke kosten gevraagd van 12 uur á €60,--.
- Kosten civieltechniek, uitvoeringskosten et cetera.
- Kosten planschade.

Beginselbesluit en gemeenteraad

Bij een positief beginselbesluit van ons college op een principeverzoek inzake een afwijking van het bestemmingsplan wordt de uitgaande brief van gemeentewege aan initiatiefnemer (i.e. onderhavig schrijven aan u) tevens ter kennis gebracht aan de gemeenteraad. Indien tenminste één raadsfractie binnen een termijn van 10 werkdagen na de verzenddatum van de kennisgeving aan de raad aangeeft het principeverzoek en ons beginselbesluit in de raad te willen behandelen, dan zal deze bespreking kunnen plaatsvinden in de eerstvolgende raadsvergadering.

De raad kan zo in zijn eerstvolgende vergadering de wenselijkheid van het initiatief ten principale ter discussie stellen. De raad kan zo nodig, na kennisname van de onderhavige brief, ten aanzien van ons college aangeven dat het initiatief om haar moverende redenen als onwenselijk wordt beschouwd. Alsdan zullen wij u hiervan in kennis stellen. De in de tussentijd door u te nemen stappen zijn voor rekening en risico van u.

Conclusie

1. Dat de gemeente, onder de voorwaarde dat middels een akoestisch onderzoek aangetoond wordt dat het mogelijk is om van de richtafstand van 50 meter af te wijken zonder dat hiervoor hinder ontstaat bij de woningen, medewerking wil verlenen aan de uitbreiding van de camping De Maashoeve op het perceel kadastraal bekend Ohé en Laak Sectie A Perceel 3780, gelegen achter de woning aan de Moeder Magdalenestraat 15.
2. Dat voor de realisatie van dit plan een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) doorlopen dient te worden, waarbij aangetoond wordt dat er geen beperkingen ontstaan voor de omgeving;
3. De gemeente geen enkele aansprakelijkheid aanvaardt voor het niet succesvol doorlopen van de procedure tot afwijking van het bestemmingsplan;
4. Dat met verzoeker een planschadeovereenkomst en 'akkoordverklaring kosten en voorwaarden' (exploitatieovereenkomst) overeengekomen dient te worden.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders,
De burgemeester

S.H.M. Strous

De secretaris

H.J.M. Coumans

Praat mee over Maasgouw! www.maasgouwpanel.nl

Maasgouw - Alg. Uit\27453\1
Pagina 3 van 4

- **Publiekscentrum:** Markt 36, Maasbracht
- Postbus 7000, 6050 AA Maasbracht
- T 0475 85 25 00 F 0475 46 61 84
- B.N.G. rekening 2851.28.248
- info@gemeentemaasgouw.nl - www.gemeentemaasgouw.nl