

Uw brief van: 24 juli 2017
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: UIT/53606
Inlichtingen: 
Telefoonnr: 0475 85 25 00
Onderwerp: Principeverzoek perceel
Veldstraat 2-2a in Ohe en
Laak
Datum: 03 april 2018
Verzenddatum: 06 APR. 2018
Bijlage: Beoordeling
principeverzoek


Veldstraat 2
6109 RL OHE EN LAAK

Beste ,

Op 24 juli 2017 ontvingen wij uw principeverzoek (aangevuld op 1 augustus 2017) voor uw perceel Veldstraat 2-2a in Ohe en laak. Uw plan betreft een transformatie van de agrarische bestemming naar gebouwen met de volgende functie:

- Woongebouw met hierin:
 - de bestaande (gesplitste) woningen Veldstraat 2 en 2a
 - een atelier (hobby-schildersruimte) van ca. 45 m²
 - een schoonheidssalon van ca. 20 m².
- Gebouw aan de rechterzijde van het woongebouw als bijgebouw voor de woningen.
- Loods aan de linkerzijde van het woongebouw voor als caravan-botenstalling en tijdelijke goederenopslag zoals meubels.

Besluit

Wij hebben uw verzoek behandeld in onze vergadering van 3 april 2018. Wij besloten onder voorwaarden principemedewerking te verlenen aan het plan voor de transformatie van agrarisch naar wonen (Veldstraat 2 en 2a in Ohe en Laak), een hobby-atelier, schoonheidssalon, tijdelijke goederenopslag zoals meubels en een caravan-botenstalling waarbij:

- voor realisatie van dit plan een bestemmingsplanherziening op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt doorlopen, waarbij aangetoond wordt dat er geen beperkingen ontstaan voor de omgeving;
- de ontwikkeling gecompenseerd wordt via de systematiek van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu met vastlegging in het bestemmingsplan en in een met aanvrager af te sluiten 'Overeenkomst Gemeentelijk kwaliteitsmenu';
- met aanvrager een 'akkoordverklaring kosten en voorwaarden' (exploitatieovereenkomst) en planschadeovereenkomst afgesloten dient te worden.

Te nemen stappen

De stappen die u moet nemen in het proces zijn als volgt:

1. Indienen van een ruimtelijk-functioneel plan en een GKM-kwaliteitsverbetering plan;



2. Na een positieve beoordeling van beide plannen op haalbaarheid door de gemeente dient een plan ingediend te worden bij de Omgevingscommissie;
3. Na een positief advies van de Omgevingscommissie zal initiatiefnemer de Planschadeovereenkomst, 'Akkoordverklaring kosten en voorwaarden' (exploitatieovereenkomst) en 'Overeenkomst gemeentelijk kwaliteitsmenu' dienen te ondertekenen;
4. Vervolgens kan de planologische procedure aangezet worden. De planologische procedure verloopt via een herziening van het bestemmingsplan. Hierbij moet onder meer aangetoond worden dat er geen beperkingen ontstaan voor de omgeving. Hierbij moet het GKM-kwaliteitsverbetering plan ook in het bestemmingsplan gereguleerd worden.
5. Nadat de planologische procedure is afgerond, kan de vereiste omgevingsvergunning worden aangevraagd.

In de bijlage treft u een toelichting en randvoorwaarden aan.

Geldigheidsduur principebesluit

Voor de goede orde wijzen wij u er hierbij op dat dit principebesluit een maximale geldigheidsduur heeft voor een periode van één jaar (vanaf de dagtekening van deze brief). Binnen dit jaar kan het principebesluit nog zijn geldigheid verliezen door onder meer (gewijzigd) beleid, andere of nieuwe feiten dan wel omstandigheden, veranderde inzichten et cetera.

Principe-uitspraak geen besluit

Tenslotte maken wij u erop attent dat in het geval van een principe-uitspraak geen sprake is van een besluit (als bedoeld in artikel 1:3 Algemene wet bestuursrecht (Awb)). Daarom staan hiertegen geen rechtsmiddelen open. Een principe-uitspraak betreft namelijk enkel een mededeling over de te verwachten besluitvorming in het geval een formele aanvraag zou worden ingediend.

Kosten

Verder worden voor het in behandeling nemen van uw principeverzoek (leges)kosten in rekening gebracht. Deze bedragen € 115,-. Hiervoor ontvangt u binnenkort een aparte factuur.

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met de heer [REDACTED] van het team Ruimte. Hij is te bereiken via telefoonnummer (0475) 85 25 00.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders,

[REDACTED]

De secretaris

[REDACTED]

Bijlage: beoordeling principeverzoek

Bestemmingsplan

Het plan ligt in het geldende bestemmingsplan Ohe en Laak (onherroepelijk 11 juli 2012) met als enkelbestemming 'Agrarisch - Bouwperceel' en dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed'.

De voor 'Agrarisch - Bouwperceel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

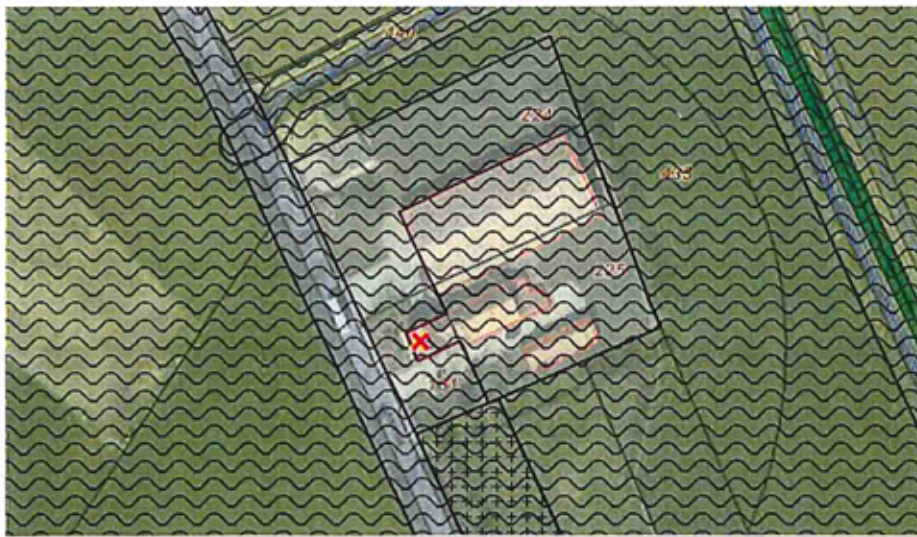
- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. één bedrijfswoning met de daarbij behorende bijgebouwen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', cultuurhistorische waarden,

met de daarbij behorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. wegen en paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
- j. bijbehorende voorzieningen ten behoeve van het agrarisch gebruik.

Het plan is strijdig met het geldende bestemmingsplan.

Onderstaand is een uitsnede van de bestemmingsplansituatie met luchtfoto weergegeven.



Structuurvisie Maasgouw 2030

In de Structuurvisie Maasgouw 2030 (vastgesteld door de gemeenteraad op 5 juli 2012) ligt het perceel in een open landbouwgebied. Er is sprake van hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing, gericht op voorkomen kapitaalvernietiging en versterken leefbaarheid.

Ten aanzien van niet-agrarische bedrijven dient voorkomen te worden dat deze uitgroeien tot bedrijven die eigenlijk op een bedrijventerrein thuishoren. De kleinschaligheid dient daarom voorop te staan. Hergebruik ten behoeve van kleinschalige ambachtelijke bedrijven (categorie 1, 2 of 3 indien vergelijkbaar aan categorie 1 of 2), praktijken kantoorruimten, ateliers e.d. is toegestaan, mits dit samen met te treffen maatregelen leidt tot een kwaliteitsverbetering in zijn omgeving. Het gemeentelijk kwaliteitsmenu is hierbij van toepassing.

Opslag van caravans, aanhangers, boten e.d. is een activiteit waar over het algemeen vraag naar is en ook voorkomt in het buitengebied. Het benutten van voormalige bedrijfsbebouwing voor binnenopslag is toegestaan. Buitenopslag wordt niet toegestaan. In het gehele buitengebied is wijziging van de voormalige bedrijfswoning naar woondoeleinden mogelijk, mits dit samen met maatregelen leidt tot kwaliteitsverbetering van de omgeving.

Conclusie:

Onder voorwaarden past het plan binnen de Structuurvisie Maasgouw 2030.

Geen volkshuisvestelijke consequenties

Op 23 september 1987 is bouwvergunning verleend voor het verbouwen van het woonhuis tot 2 woningen. Aan het pand zijn in de BAG twee huisnummers toegekend, Veldstraat 2 en 2a. Deze zitten dus in de bestaande woningbouwvoorraad. Op Veldstraat 2 staan al voor 1987 bewoners ingeschreven. Op Veldstraat 2a staan vanaf 26 mei 2012 bewoners ingeschreven.

De verleende bouwvergunning is nooit vertaald in het geldende bestemmingsplan (dit staat één bedrijfswoning toe). Dit is echter puur een administratieve handeling. De rechtskracht wordt bepaald door de verleende en onherroepelijke bouwvergunning uit 1987.

Conclusie:

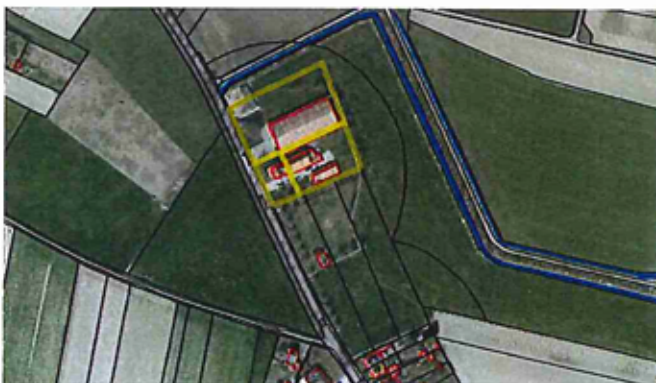
Het plan heeft geen invloed op de woningbouwvoorraad.

Stedenbouwkundige inpasbaarheid

De locatie ligt in een open gebied tussen Ohé en “de Laak”. In het gebied liggen een aantal vrij liggende percelen met een woonbestemming. Een woonbestemming in dit gebied is dan ook niet vreemd.

De functie-/gebruikswijziging vindt plaats in een bestaande vrijkomende agrarische bebouwing (loods) en bestaande bij een woning behorende bijgebouwen. Door invulling wordt leegstand voorkomen. Omdat de functie-/gebruikswijziging plaatsvindt in een bestaande bebouwing levert dit stedenbouwkundig geen beperkingen op. Door een goede landschappelijke inpassing zal het perceel visueel onderdeel uitmaken van het gebied.

In onderstaande luchtfoto zijn de drie kadastrale planpercelen Maasbracht P 161, 224 en 225 geel omlijnd. Op de afbeelding is de woning Veldstraat 2 met de loods zichtbaar.



Landschappelijke inpasbaarheid

De locatie ligt buiten de rode contouren van de kernen Ohe en Laak. Een kwaliteitsverbetering in het kader van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu GKM) is van toepassing. Hierop is de module 9 categorie 'Overige aanleg-, bouw- en gebruiksontwikkelingen' van toepassing verklaard. Dit betekent een kwaliteitsverbeterende maatregel in de vorm van maatwerk. In alle gevallen is een landschappelijke en ruimtelijke inpassing vereist.

Genoemde kwaliteitsverbetering kan relatief eenvoudig gerealiseerd worden door de landschappelijke kwaliteit van de dorpsmantel van Ohé ter plekke te vergroten. Hiervoor worden de volgende maatregelen voorgesteld:

- Aanvullen haag aan de voorzijde van het perceel. Op de hoek met veldweggetje aan de noordzijde van het perceel is de haag voor een deel verdwenen. Ook tussen de bestaande haag en de bebouwde kom van Ohé ontbreekt circa 70 m haag. De voorkeur gaat hierbij uit naar een meidoornhaag of een gemengde haag van gebiedseigen soorten.
- Aanplant 10 hoogstamfruitbomen aan de noordzijde van de grote loods om het zicht op de loods vanaf de Veldstraat te verzachten.
- Aanplant 10 hoogstamfruitbomen in het weilandje aan de zuidzijde van de twee woningen.

Exacte locatie en sortiment van de hoogstamfruitbomen en de hagen kan in nader overleg bepaald worden.

Omgevingsvisie Limburg 2014

In de Omgevingsvisie Limburg 2014 is de planlocatie gelegen in een 'Bronsgroene landschapszone'. Hierin is ruimte voor ontwikkelingen met respect voor de kernkwaliteiten. Het beleid is er op gericht om de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Daarbij worden algemene kwaliteitsprincipes zoals de Ladder van duurzame verstedelijking en hergebruik van leegstaande (cultuurhistorische) gebouwen toegepast. In het kader van het (bestuurlijk) vooroverleg bestemmingsplanprocedure zal het plan ook aan de provincie voor een reactie voorgelegd worden.

Conclusie:

Vanuit het gemeentelijk economische zaken beleid is geconcludeerd dat er in het kader van het Regionaal Beleidskader Werklocaties al geen belemmeringen zijn. De oppervlakte van de opslagloods (ca. 1.250 m²) ligt onder de bovengrens van een bedrijfsbestemming van 1.500 m². Een en ander zal zo specifiek mogelijk bestemd worden om te voorkomen dat er, op termijn, andere bedrijfsactiviteiten ontplooid kunnen worden.

Milieu

Bodem

De bodemfunctie wijzigt niet. Daarnaast is er geen aanwijzing dat er ter plaatse mogelijk sprake is van een ernstige bodemverontreiniging of dat er calamiteiten hebben plaatsgevonden. De bodemtoets wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Milieubeleidsplan

Na de wijziging van de bestemming vinden er (naast wonen) een aantal activiteiten plaats op het perceel:

- opslag van goederen
- caravan/botenstalling
- schoonheidssalon

Deze activiteiten vinden bedrijfsmatig plaats. Mogelijk is er een melding op grond van het Activiteitenbesluit nodig. Dit is o.a. afhankelijk van de goederen die daadwerkelijk worden opgeslagen en op welke manier de caravans/boten worden gestald (b.v. met of zonder gasflessen).

Er worden op het perceel bedrijfsmatige activiteiten gecombineerd met woonactiviteiten.

Op nummer 2 woont de familie [REDACTED] en op nummer 2a woont een derden.

Het principeverzoek is aangevraagd door [REDACTED]

Bij bedrijfsactiviteiten zijn er richtafstanden om te voorkomen dat er overlast wordt veroorzaakt ter plekke van woningen van derden. De handreiking Bedrijven- en milieuzonering geeft aan dat bij een schoonheidssalon

rekening moet worden gehouden met een afstand van 10 meter. Caravan- en botenstalling wordt niet direct genoemd, maar wel opslaggebouwen waarbij 30 meter vanwege geluid wordt aangegeven.

Omdat er naast de woning van [REDACTED] nog een woning (bewoond door derden) op het perceel aanwezig is, moet hiermee rekening worden gehouden.

Voor de overige aspecten/afweging t.a.v. geluid wordt verwezen naar onderstaand aspect geluid.

Geluid

Richtafstand geluid is 30 meter, woning 2a ligt binnen die afstand.

Onderzoek Bedrijven en milieuzonering gericht op geluid is noodzakelijk, eventueel Activiteitenbesluit.

Voor het overige spelen geen geluidaspecten, bijv. Wet geluidhinder.

Externe veiligheid

Er zijn in het plangebied geen risico's voor de externe veiligheid. De dichtstbij gelegen risicobron is het vervoer van gevaarlijke stoffen over het Julianakanaal (op ongeveer 1,5 km). De locatie Veldstraat 2 te Ohé en Laak ligt niet in het invloedsgebied.

Externe veiligheid hoeft niet nader te worden beschouwd.

Civieltechniek

Afvalwater:

Volgens het datasysteem is het perceel voorzien van één rioolaansluiting. Geadviseerd wordt, met het oog op toekomstige verkoop van een van de woningen, beide woningen te voorzien van een eigen aansluiting. De aansluiting zou gerealiseerd kunnen worden op het in de Veldstraat liggende vrijvervalriool met diameter 160mm. Het aanvragen van een extra aansluiting kan op de reguliere wijze en kosten voor aanleg komen ten laste van aanvrager.

Indien er sprake is van verontreinigd afvalwater als gevolg van de bedrijvigheden/activiteiten (schoonheidssalon/atelier), moet er wellicht een zuiverende voorziening worden toegepast. Dit is niet alleen een aandachtspunt voor de gemeentelijke riolering, maar ook voor de in pandige riolering.

Regenwater:

Uit de aanvraag blijkt niet dat het verhard oppervlak toeneemt t.o.v. de huidige situatie. Er zijn dan ook geen aanvullende eisen wat betreft regenwater.

Openbare ruimte:

Uit het verzoek blijkt geen directe relatie met (wijzigingen in) de openbare ruimte.

Verkeer

Bereikbaarheid:

De woning is bereikbaar via de Veldstraat. Dit is een erftoegangsweg gelegen buiten de bebouwde kom. De voorgestelde wijziging heeft slechts een marginaal effect op de verkeersintensiteiten op de Veldstraat en deze kan de mogelijke toename van verkeer goed aan.

Als er ten gevolge van de wijziging ook een nieuwe uitweg gemaakt moeten worden op de Veldstraat dient hiervoor overeenkomstig art 2.8 van de Algemene Plaatselijke Verordening voor de gemeente Maasgouw (APV) ook een uitwegmelding gedaan te worden. Voor het doen van een uitwegmelding zijn aanvraagformulieren bij de gemeente beschikbaar of te downloaden bij de digitale balie via www.gemeentemaasgouw.nl

Verkeersveiligheid:

Geen opmerkingen.

Parkeren:

Overeenkomstig gemeentelijk beleid "Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw"

dient de aanvrager in eerste instantie zorg te dragen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Als gevolg van de bestemmingsplanwijziging van agrarisch naar arbeidsextensief bedrijf zal er voor de loods geen extra toename van verkeer zijn. Wel dient dit in het bestemmingsplan ook zo verankerd te worden. Zodanig dat er alleen opslag van goederen en geen arbeidsintensieve bedrijfsvoering mogelijk wordt.

Wijziging van bedrijfswoning naar woning heeft geen wijziging in de parkeerbehoefte tot gevolg. Voor de tweede woning zijn 2 parkeerplaatsen nodig.

De schoonheidssalon heeft een verkeer aantrekkende werking van $0,2 \times 3,5 = 0,7$ parkeerplaats.

In totaal zijn er dus 3 extra parkeerplaatsen nodig. Een en ander dient echter nog nader uitgewerkt te worden.

Aangegeven dient te worden waar deze extra parkeermogelijkheid komt. Dit zal gezien de ruimte op het perceel geen probleem opleveren.

De aanleg van de nieuwe parkeervoorziening mag niet ten koste gaan van de bestaande parkeervoorziening. Bij het indienen van de omgevingsvergunning zal e.e.a. aan het gemeentelijk beleid nogmaals getoetst worden.

Laden en lossen:

Het laden en lossen dient op eigen terrein te geschieden.

Planologische procedure

Medewerking op planologisch gebied dient in dit geval plaats te vinden door middel van een herziening van het bestemmingsplan volgens artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Procedureel verloopt een bestemmingsplanprocedure op hoofdlijnen als volgt:

- het conceptvoorontwerpbestemmingsplan (inclusief alle onderzoeken) aanbieden aan het college. Indien blijkt dat het plan haalbaar is, kan de formele procedure aangezet worden;
- het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg aanbieden aan onder meer de provincie Limburg, rijkswaterstaat en het waterschap, alsmede publicatie ex artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening;
- het ontwerpbestemmingsplan ter visie leggen (en het behandelen van eventuele ingediende zienswijzen van derden);
- het aanbieden van het ontwerpbestemmingsplan aan de gemeenteraad voor vaststelling (binnen 12 weken na tervisielegging);
- mogelijk beroep bij de Raad van State.

Verdere zaken die van belang zijn:

- De gemeenteraad is het bestuursorgaan dat uiteindelijk van gemeentewege dient te besluiten omtrent het al dan niet vaststellen van een partiële herziening van het bestemmingsplan.
- De procedurele doorlooptijd van een bestemmingsplanherziening bedraagt minstens een half jaar, mits geen beroep bij de Raad van State wordt ingediend. Met het voortraject is eveneens minstens een half jaar gemoeid, afhankelijk van de hoeveelheid uit te voeren onderzoeken en dergelijke. In totaliteit dient dus te worden uitgegaan van een doorlooptijd van een jaar tot anderhalf jaar.

Wij wijzen initiatiefnemer er verder nog op dat de gemeente haar bevoegdheid behoudt om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door initiatiefnemer gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen. De afronding van procedures levert eerst na het onherroepelijk worden van bestemmingsplan (en omgevingsvergunning) zekerheid omtrent de realisatiemogelijkheden van het plan. De procedures worden voor rekening en risico van initiatiefnemer gevoerd.

Principebesluit en gemeenteraad

Bij een positief principebesluit van het college op een principeverzoek inhoudende een bestemmingsplanherziening, wordt de uitgaande brief aan de initiatiefnemer tevens ter kennis gebracht aan de gemeenteraad. De gemeenteraad kan zo in zijn eerstvolgende vergadering de wenselijkheid van het initiatief

ten principale ter discussie stellen. De gemeenteraad is namelijk het bestuursorgaan dat uiteindelijk van gemeentewege dient te besluiten omtrent het al dan niet vaststellen van een partiële herziening van het bestemmingsplan. De gemeenteraad kan zo nodig aan het college aangeven dat het initiatief om haar moverende redenen in het geheel als onwenselijk wordt beschouwd. De in de tussentijd door initiatiefnemer te nemen stappen zijn voor zijn rekening en risico.

Overeenkomsten

- **Overeenkomst Gemeentelijk Kwaliteitsmenu**

Bij toepassing van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) en een positief advies van de Omgevingscommissie ondertekenen de aanvrager en gemeente de Overeenkomst Gemeentelijk Kwaliteitsmenu. In de overeenkomst worden onder meer de kwaliteitsverbeterende maatregelen en landschappelijke inpassing geregeld.

- **Akkoordverklaring kosten en voorwaarden**

Tevens zal aanvrager een 'akkoordverklaring kosten en voorwaarden' dienen te ondertekenen waarmee hij instemt met de voorwaarden, kosten en het opstarten van de bestemmingsplanprocedure.

- **Planschadeovereenkomst**

Gezien het feit dat het geldende bestemmingsplan realisatie van het plan niet rechtstreeks toestaat is er de mogelijkheid tot indienen van planschade door derden. Alvorens de formele bestemmingsplanprocedure te starten zal tussen de aanvrager en gemeente een verhaalsovereenkomst inzake planschade afgesloten dienen te worden.

Kostenoverzicht

Alle te maken kosten, zoals de kosten voor het bestemmingsplan, onderzoeken, eventuele ambtelijke kosten en uitvoeringskosten, alsmede de gebruikelijke leges zullen voor rekening van aanvrager komen. Hiervoor zal een 'akkoordverklaring kosten en voorwaarden' (een exploitatie-overeenkomst) worden aangegaan. Een globale inschatting van de kosten is als volgt te geven:

- Opstellen bestemmingsplan: hier dient aanvrager zelf te zijner tijd offerte voor te vragen.
- Eventuele nadere onderzoeken: hier dient aanvrager zelf te zijner tijd offerte voor op te vragen.
- Leges bestemmingsplanwijziging nieuwe Wro in 2018: € 3.910,--. De definitieve legeskosten zullen echter bepaald worden op grond van de geldende legesverordening ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan.
- Leges advies Omgevingscommissie en omgevingsvergunning.
- Kosten civieltechniek, uitvoeringskosten et cetera.
- Kosten planschade.