

## Bijlage toelichting





## **Bijlage 1**

### **Nota van beantwoording inspraakreacties Ohé en Laak**





## **Nota van beantwoording inspraakreacties Ohé en Laak**

1 W.A.C. Rutten  
Bosstraat 11 Ohé en Laak

### *Opmerkingen*

Reclamant wenst dat er op de percelen Bosstraat 11 en Veldstraat kad. 140 de mogelijkheid wordt opgenomen om een woning te bouwen.

### *Reactie*

Het genoemde perceel van reclamant heeft in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming Agrarisch met waarde. Binnen deze bestemming is het bouwen van woningen niet toegestaan. Het bestemmingsplan Ohé en Laak betreft een conserverend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen in mogelijk worden gemaakt. De mogelijke bouw van woningen wordt dan ook niet in het bestemmingsplan opgenomen. Volledigheidshalve wordt reclamant ingelicht over de mogelijkheid een principeverzoek in te dienen bij de gemeente, waarbij het college een besluit zal nemen over de bouw van woningen op de genoemde locatie.

2 J. van Helden  
Graaf de Homperstraat 14 Ohé en Laak

### *Opmerkingen*

Reclamant verzoekt het bouwvlak van het perceel Dorpsstraat kad. 963 naar voren te trekken, zodat dit gelijk komt te staan met kad. 1031

### *Reactie*

Het naar voren trekken van het bouwvlak levert geen stedenbouwkundige bezwaren op. Het bouwvlak wordt samen met het bouwvlak van het perceel Dorpsstraat 34 naar voren gehaald. Wel dient het hoofdgebouw aan de Dorpsstraat 34 maximaal 3 meter achter de voorgevellijn te worden gesitueerd. Het verder naar voren halen van het bouwvlak is vanwege die situatie niet mogelijk.

### *Aanpassingen*

Het bouwvlak van het perceel Dorpsstraat 34 en naastgelegen perceel wordt naar voren gehaald tot 3 meter vanaf de voorgevel van de woning aan de Dorpsstraat 34.

3 J. Sangers Stassen  
Prinses Beatrixlaan 30 Ohé en Laak

### *Opmerkingen*

Reclamant wenst dat er op de percelen Aldeneikenweg Kad. 143 en Kad. 146 de mogelijkheid wordt opgenomen om een woning te bouwen.

### *Reactie*

Het genoemde perceel van reclamant heeft in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming Agrarisch met waarde. Binnen deze bestemming is het bouwen van woningen niet toegestaan. Het bestemmingsplan Ohé en Laak betreft een conserverend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen in mogelijk worden gemaakt. De mogelijke bouw van woningen wordt dan ook niet in het bestemmingsplan opgenomen. Volledigheidshalve wordt reclamant ingelicht over de mogelijkheid een principeverzoek in te dienen bij de gemeente, waarbij het college een besluit zal nemen over de bouw van woningen op de genoemde locatie.

4 J. van der Laar Peulen  
Veldstraat 26 Ohé en Laak

### *Opmerkingen*

Reclamant wenst dat er op de percelen Aldeneikenweg Kad. 95 en Kad. 95 de mogelijkheid wordt opgenomen om een woning te bouwen.

### *Reactie*

Het genoemde perceel van reclamant heeft in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming Agrarisch met waarde. Binnen deze bestemming is het bouwen van woningen niet toegestaan. Het bestemmingsplan Ohé en Laak betreft een conserverend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen in mogelijk worden gemaakt. De mogelijke bouw van woningen wordt dan ook niet in het bestemmingsplan opgenomen. Volledigheidshalve wordt reclamant ingelicht over de mogelijkheid een principeverzoek in te dienen bij de gemeente, waarbij het college een besluit zal nemen over de bouw van woningen op de genoemde locatie.

5 P. Beunen

Moeder Magdalenastraat 8 Ohé en Laak

*Opmerkingen*

Reclamant wenst om binnen de bestemming AW een stal voor de stalling van een tractor en de opslag van hooi te realiseren. De stal heeft een oppervlakte van 7 bij 20 meter. Tevens wenst men de mogelijkheid om een caravanstalling te realiseren.

*Reactie*

Het perceel van reclamant heeft in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming Agrarisch met waarde. Binnen deze bestemming is het bouwen van gebouwen niet rechtstreeks toegestaan. Met een ontheffing van de bouwregels is het mogelijk een gebouw te bouwen ten behoeve van schuilgelegenheden voor vee, met een maximum van 12 m<sup>2</sup>. In het vigerende bestemmingsplan, namelijk bestemmingsplan Stevol, heeft het perceel de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke waarden. Ook binnen deze bestemming is het bouwen van gebouwen niet rechtstreeks toegestaan. Met een ontheffing van de bouwregels is het mogelijk een gebouw te bouwen, maar dit kan alleen in combinatie met een bestaand agrarisch bedrijf. Het perceel van reclamant betreft een woonbestemming. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor de bouw van een dergelijke stalling.

Het bestemmingsplan Ohé en Laak betreft een conserverend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen in mogelijk worden gemaakt. De mogelijke bouw van een (caravan)stalling wordt dan ook niet in het bestemmingsplan opgenomen. Volledigheidshalve wordt reclamant ingelicht over de mogelijkheid een principeverzoek in te dienen bij de gemeente, waarbij het college een besluit zal nemen over de bouw van de (caravan)stalling.

6 Henskens

Dorpsstraat 23 Ohé en Laak

*Opmerkingen*

1. Reclamant is eigenaar van de caravanstalling aan de Dorpsstraat 23 te Ohé en Laak. In het voorontwerp heeft dit bedrijf de bedrijfsbestemming met de aanduiding caravanstalling. Het perceel ten westen van de bedrijfsbestemming is ook in eigendom, maar heeft nu de bestemming Agrarisch met waarde. In het vigerende bestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming handelsdoeleinden. Reclamant maakt dan ook bezwaar tegen te wijziging van deze bestemming naar Agrarisch met Waarde.
2. Het achterliggende deel van het nieuwe bedrijfs perceel heeft nu de bestemming Agrarisch met waarde. In het vigerende plan heeft dit ook een agrarische bestemming. Alleen is de nieuwe bestemming een stuk strenger dan de huidige bestemming. Reclamant maakt hier bezwaar tegen.
3. In het bestemmingsplan worden geen uitbreidingsmogelijkheden geboden voor het bedrijf.
4. Op het perceel staat nu een hekwerk van 2 meter hoog. In het nieuwe bestemmingsplan mag een hek van 1,5 meter geplaatst worden. Reclamant wil dat dit wordt aangepast. Tevens heeft reclamant verharding aangelegd. Ook deze verharding past nu niet in het bestemmingsplan. Ook dit zal opgenomen moeten worden in het nieuwe bestemmingsplan.
5. Het is nu een rommelige situatie en de nieuwe indeling van het perceel zou voor een geheel moeten zorgen, zodat het iets makkelijker werken is voor reclamant en is de continuering van het bedrijf gewaarborgd.

*Reactie*

1. De door reclamant genoemde percelen hebben in het bestemmingsplan "Algemeen bestemmingsplan Ohé en Laak" uit 1979 de bestemming handelsdoeleinden gekregen. Echter sinds het onherroepelijk worden van het desbetreffende bestemmingsplan en het opstellen van het bestemmingsplan Ohé en Laak zijn de gronden nooit gebruikt voor handelsdoeleinden. De

gronden zijn altijd gebruikt voor agrarische doeleinden. De gronden zijn dan ook conform het meest doelmatige gebruik bestemd. In geval het perceel van reclamant is er sprake van passieve risicoaanvaarding. Van voorzienbaarheid van schade op grond van passieve risicoaanvaarding is sprake wanneer er voor de eigenaar van een perceel al gedurende enige tijd aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie op zijn perceel voor reclamant in negatieve zin zou veranderen (vervallen van bestaande gebruiksmogelijkheden), en reclamant desondanks geen concrete pogingen heeft ondernomen om deze bestaande gebruiksmogelijkheden alsnog te benutten. Daarbij wordt volgens vaste jurisprudentie het criterium van de redelijk denkend en handelende koper gehanteerd (uitspraak ABRS d.d. 6 oktober 2004, zaaknummer 200401629/1). Uit jurisprudentie valt af te leiden, dat een periode van 1,5 jaar als voldoende lang wordt beschouwd om de mogelijkheid te benutten. Aangezien het bestemmingsplan "Algemeen bestemmingsplan Ohé en Laak" uit 1979 stamt, is deze periode ruimschoots verstreken.

2. In het vigerende bestemmingsplan "Stevol" hebben de gronden de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke waarde. In het voorontwerp bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming Agrarisch met waarde. De regelingen van beide bestemmingen zijn zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. Het bestemmingsplan "Stevol" stamt uit 1995. De nieuwe regels voor de bestemming Agrarisch met waarden zijn tevens afgestemd op basis van nieuwe inzichten en wet en regelgeving. De gemeente deelt het punt van reclamant niet dat de nieuwe regeling een stuk strenger is dan de oude regeling.
3. Het bestemmingsplan Ohé en Laak betreft een conserverend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen in mogelijk worden gemaakt. De mogelijke uitbreiding van de caravanstalling wordt dan ook niet in het bestemmingsplan opgenomen.
4. In het vigerende bestemmingsplan "Stevol" hebben de gronden de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke waarde. Binnen deze bestemming is het mogelijk om een hekwerk te plaatsen van maximaal 1 meter. De gronden van reclamant hebben in het nieuwe bestemmingsplan de bestemmingen bedrijf en Agrarisch met Waarden. Binnen de bestemming Bedrijf is het mogelijk om een hekwerk te plaatsen van 2 meter. Binnen de bestemming Agrarisch met waarden is het mogelijk een hekwerk te plaatsen van 1,5 meter. Het nieuwe bestemmingsplan is dus een verruiming van de bestaande regelgeving. Het is landschappelijk niet wenselijk om deze hoogte te vergroten.
5. voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de reactie onder zowel punt 1 als punt 3.

## 7 De Maashoeve

Moeder Magdalenastraat 13 Ohé en Laak

### *Opmerkingen*

Het perceel Moeder Magdalenastraat 15 is in eigendom van de Maashoeve. De woning wordt verhuurd. Het achterliggende perceel is niet betrokken bij de verhuur en is thans in gebruik als groenstrook en schapenwei. Op het aangrenzende perceel, met een recreatieve bestemming, staan enkele kersenbomen. Gedurende een belangrijke kampeerperiode kan het perceel niet gebruikt worden voor de recreatieve bestemming, aangezien de kersen uit de boom vallen. Deze ongewenste situatie beïnvloedt ieder jaar een optimale exploitatie van de camping.

### *Reactie*

Het bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan. Er vinden geen wijzigingen van bestemming plaats. Het wijzigen van de woonbestemming naar een recreatieve bestemming wordt dan ook niet in het bestemmingsplan opgenomen. Volledigheidshalve wordt reclamant ingelicht over de mogelijkheid een principeverzoek in te dienen bij de gemeente, waarbij het college een besluit zal nemen over de gebruikswijziging op de genoemde locatie.

Tevens zijn de aanwezige bomen niet opgenomen in de bomenstructuurkaart. De bomen kunnen dus zonder kapvergunning worden verwijderd, zodat het gehele perceel optimaal gebruikt zou kunnen worden voor de exploitatie van de aanwezige camping.

## 8 R.J.J.H. Maassen

Wingerd 9 Echt

### *Opmerkingen*

Reclamant is toekomstig eigenaar van één van de drie nieuwe woningen die gebouwd gaan worden aan de Dorpsstraat. Reclamant verzoekt het bouwvlak helemaal door te trekken tot aan de achterzijde

van het perceel. De rede hiervoor is dat het realiseren van bijgebouwen makkelijker wordt en dat men dan in dezelfde richting kan bouwen als de bestaande bijgebouwen aan de Dorpsstraat 30 en 26.

#### *Reactie*

De bouw van de woningen aan de dorpsstraat zijn mogelijk gemaakt door middel van een vrijstelling artikel 19 WRO. In de vrijstelling is opgenomen dat op de genoemde locatie 3 woningen gebouwd mogen worden. Tevens is de bestemming van de percelen gewijzigd in een woonbestemming. In de vrijstelling is niets geregeld over aan- en bijgebouwen.

Aangezien de vrijstelling is opgenomen in het bestemmingsplan Ohé en Laak heeft het perceel nu wel een regeling voor bijgebouwen.

Het gehele perceel heeft nu een woonbestemming. Echter is het landschappelijk niet wenselijk om de mogelijkheid te bieden om op het gehele perceel bijgebouwen te plaatsen. Dit gaat ten kosten van de landschappelijke openheid van het gebied. De achtergrens van het bouwvlak is afgestemd op de achtergrens van het bouwvlak van de nabij gelegen percelen.

9 A.C.E. Peulen-Joosten  
Dorpsstraat 26 Ohé en Laak

#### *Opmerkingen*

Reclamant wenst dat er op het perceel Aldeneikenweg Kad. 145 de mogelijkheid wordt opgenomen om een woning te bouwen.

#### *Reactie*

Het genoemde perceel van reclamant heeft in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming Agrarisch met waarde. Binnen deze bestemming is het bouwen van woningen niet toegestaan.

Het bestemmingsplan Ohé en Laak betreft een conserverend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen in mogelijk worden gemaakt. De mogelijke bouw van woningen wordt dan ook niet in het bestemmingsplan opgenomen. Volledigheidshalve wordt reclamant ingelicht over de mogelijkheid een principeverzoek in te dienen bij de gemeente, waarbij het college een besluit zal nemen over de bouw van woningen op de genoemde locatie.

10 J.G.E Peulen  
Dorpsstraat 26 Ohé en Laak

#### *Opmerkingen*

Reclamant verzoekt het perceel aan de Dorpsstraat 26 volledig te bestemmen als wonen.

#### *Reactie*

Het perceel aan de Dorpsstraat 26 is nu opgenomen in twee bestemmingsplannen. Het voorste deel van het perceel (de eerste 30 meter gemeten vanaf de straat) is opgenomen in het bestemmingsplan Dorp Ohé. Dit deel van het perceel heeft de bestemming Wonen. Het achterste deel van het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Algemeen BP Ohé en Laak en heeft de bestemming Agrarisch met Waarden.

In het bestemmingsplan voor Ohé en Laak is de diepte van het woonperceel opgerekte tot 40 meter vanaf de weg, zodat alle aanwezige bijgebouwen binnen de woonbestemming vallen. Het gehele perceel voorzien van een woonbestemming wordt als niet wenselijk beschouwd. Dit gaat ten koste van de landschappelijke waarden van het gebied.

11 Joosten  
Zoavenweg 7 Ohé en Laak

#### *Opmerkingen*

Reclamant verzoekt een bouwbestemming op te nemen voor het perceel Aldeneikenweg Kad. 145

#### *Reactie*

Het genoemde perceel van reclamant heeft in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming Agrarisch met waarde. Binnen deze bestemming is bouwen niet toegestaan.

Het bestemmingsplan Ohé en Laak betreft een conserverend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen in mogelijk worden gemaakt. De mogelijke bouw van een object wordt dan ook niet in het bestemmingsplan opgenomen. Volledigheidshalve wordt reclamant ingelicht over de mogelijkheid



een principeverzoek in te dienen bij de gemeente, waarbij het college een besluit zal nemen over de bouw van een object op de genoemde locatie.

12 R.J.M. Maessen  
Kerkstraat 7 Ohé en Laak

#### *Opmerkingen*

In het bestemmingsplan is op het perceel 761 (sectie B) de bestemming Agrarisch toegekend. Reclamant tekent hier bezwaar tegen aan omdat op dit perceel ook een gebouw, met een niet agrarische bestemming staat. Het gebouw staat er al 30 jaar en doet gedurende deze periode steeds dienst als schuur annex garage. Reclamant wil dat dit gebouw erkend wordt als gebouw in het huidige bestemmingsplan. Tevens wenst reclamant dat de bestemming agrarisch wordt gewijzigd.

#### *Reactie*

Op het perceel vigeert op dit moment het bestemmingsplan Dorp Ohé 1983. Het perceel is in dit bestemmingsplan bestemd als agrarisch met landschappelijke waarde. Het perceel, muv de schuur wordt ook als zodanig gebruikt. De bestemming van het perceel zal dan ook niet worden gewijzigd. De schuur wordt, conform de beschrijving in de woningwet, inderdaad beschouwd als een gebouw. Binnen het vigerende bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen voor de bouw van een bij het agrarisch gebruik passende veldschuur. De schuur is destijds als zodanig opgericht. In het nieuwe plan wordt de schuur onder het overgangsrecht geplaatst, aangezien de bestemming Agrarisch met Waarden geen veldschuren meer mogelijk maakt, aangezien deze ten behoeve van de agrarische functie niet meer noodzakelijk zijn. De huidige schuur mag in zijn vorm en gebruik blijven staan. Het wijzigen naar een andere bestemming is niet mogelijk en wenselijk, gezien het feit dat de schuur gelegen is buiten de door de provincie gestelde rode contour. Tevens is de schuur van een dusdanige omvang dat deze niet beschouwd kan worden als een volwaardige garage.

13 J.H.A.T. Sangers  
Dorpsstraat 7 Ohé en Laak

#### *Opmerkingen*

Reclamant heeft het perceel kadastraal bekend als B1198 in eigendom. Het perceel is gelegen aan de dorpsstraat tussen nummer 7 en 9. Het perceel is gelegen buiten de VORM-contour van de provincie. In het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming bouwgrond komen te vervallen. Het perceel is als enige in de straat nog niet bebouwd. Reclamant zou de mogelijkheid tot bouwen willen behouden. Reclamant wenst de bestemming bouwgrond te behouden en dat het perceel wordt opgenomen in de VORM-contour.

#### *Reactie*

Het perceel van reclamant is in het bestemmingsplan kern Ohé 1983 voorzien van een mogelijkheid tot het bouwen van een woning. Echter tot op heden is er op de desbetreffende locatie geen woning gerealiseerd.

In 1999 heeft de provincie Limburg het contourenbeleid opgesteld. De contouren zijn gebaseerd op de bestaande bebouwing van het dorp. Het perceel van reclamant is gelegen buiten de VORM-contour. Hiermee geeft de provincie aan dat men op de desbetreffende locatie bebouwing als een ongewenste ontwikkeling ziet.

In geval het perceel van reclamant is er dus sprake van passieve risicoaanvaarding. Van voorzienbaarheid van schade op grond van passieve risicoaanvaarding is sprake wanneer er voor de eigenaar van een perceel al gedurende enige tijd aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie op zijn perceel voor reclamant in negatieve zin zou veranderen (vervallen van bestaande gebruiksmogelijkheden), en reclamant desondanks geen concrete pogingen heeft ondernomen om deze bestaande gebruiksmogelijkheden alsnog te benutten. Daarbij wordt volgens vaste jurisprudentie het criterium van de redelijk denkend en handelen koper gehanteerd (uitspraak ABRS d.d. 6 oktober 2004, zaaknummer 200401629/1). Uit jurisprudentie valt af te leiden, dat een periode van 1,5 jaar als voldoende lang wordt beschouwd om de mogelijkheid te benutten. Aangezien het bestemmingsplan "Kern Ohé 1983" uit 1983 stamt, is deze periode ruimschoots verstreken. Het opnemen van een woonbestemming voor het genoemde perceel is dus niet wenselijk.

14 Mr. R.H.M.J. baron van Hövell tot Westerfliet  
Burgemeester Minkenberglaan 9 Ohé en Laak

### Opmerkingen

1. De gronden welke vallen onder de bestemming Agrarisch-Landgoederen en Kastelen zijn in eigendom van reclamant. Op de planverbeelding vallen een aantal bouwwerken buiten de bouwvlakken. Het betreffen de volgende bouwwerken: de aanwezige tuinmuren, het houten opberghok, de kapel, de duivenpoort, een tuinbeeld, de toegangshekken.
2. Reclamant verzoekt positief te beslissen met betrekking tot het voornemen van reclamant om een fontein op te richten in het hofje achter de hoofdbebouwing.
3. De adressen Burgemeester Minkenberglaan 9a en 11 bestaan niet meer en luiden thans Daalderweg 1 en 3.
4. Het stichtingsjaar van het oudste deel van het hoofdhuis is onbekend, maar dient gelet op een in het pand aanwezige gotische netgewelf gesteld te worden op middel 15<sup>e</sup> eeuw. De uitbreiding daarvan is gedocumenteerd in een laatste steen van 1548, waarop tevens de wapens van de opdrachtgevers, Lodewijk in der Horst en Catharina Hillen te vinden zijn. Zij traden in 1544 in het huwelijk, zodat de bouwtijd van de uitbreiding van het hoofdgebouw gesteld moeten worden op 1544 tot 1548. Het naastgelegen deels in vakwerk uitgevoerde huis dateert volgens muurankers van 1629, wat is bevestigd door de resultaten van een in reclamants opdracht uitgevoerd denchronologisch onderzoek.
5. Artikel 4 geeft de bestemming Agrarische doeleinden aan, hetgeen op enige bedrijfsvoering zou kunnen duiden. Dit is echter niet het geval, zodat het verkieslijker is de bestemming tuin te hanteren. In verband daarmee is het dan ook juister het woord Agrarisch te laten vervallen en te volstaan met Landgoederen en kastelen.
6. Artikel 4.2.2 geeft een maximale bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen aan van 1 meter. De thans aanwezige poorten, die toch behoren tot voormelde afscheidingen hebben een aanzienlijk grotere hoogte, tot 2,5 meter hoog. De bepaling dient dan ook aan die werkelijkheid aangepast te worden. Ook de beperking in hoogte tot 2 meter van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde is ongemotiveerd en zonder goede grond.
7. Artikel 4.4.1 dient een uitzonderingsbepaling in te houden, waardoor de van tijd tot tijd op het terrein plaats vindende manifestaties als bijvoorbeeld een verkooptentoonstelling van tuinbeelden, een dorpsfeest/ondernemerspresentatie, waarop ook streekproducten etc. worden verkocht, alle gelaeerd met muziek en enige bescheiden horeca kunnen blijven plaatsvinden.
8. Nu er geen sprake is van agrarische bedrijfsvoering kan de tijdelijke of permanente bewoning daarmee geen verband houden, hetgeen ook geldt voor de opslagdoeleinden. De opslagdoeleinden dienen te strekken ten gunste van de bestemmingen.
9. In de toelichting is een opsomming opgenomen van de door de Monumentenwet 1998 beschermde onroerende zaken. In die opsomming ontbreken de percelen agrarisch gebied gelegen tussen het hiervoor genoemde gebied met de bestemming Agrarisch-Landgoederen en Kastelen, de Burgemeester Minkenberglaan, de Dorpstraat en de Daalseweg, die bij besluiten van de Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen op 13 september 1999 als beschermde monumenten werden aangewezen. Het betreft de percelen kadastraal bekend Ohé en Laak sectie B461, 540 en 912, zodat in de voorschriften op dat gebied een bepaling opgenomen dient te worden conform artikel 4.4.2 Cultuurhistorische waarden.
10. Het een en ander geldt ook voor het driehoekig perceel met de bestemming verkeersdoeleinden, eigendom van de gemeente, waarop drie linden en een kruisbeeld staan en dat eveneens sindsdien krachtens de Monumentenwet is beschermd.
11. Opvallend is, dat perceel, hoewel liggend midden in het plangebied, daarvan is uitgezonderd. Daartoe is in de toelichting geen enkele motivering opgenomen, terwijl het toch duidelijk is dat ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied op dat perceel van invloed zullen zijn en ruimtelijke ontwikkelingen op dat perceel hun uitstraling naar de omgeving zullen hebben, dat klemt temeer nu bekend is, dat de huidige eigenaar van het perceel een ondernemend man is, van wie verwacht mag worden, dat hij binnen afzienbare termijn voor heeft op het perceel ontwikkelingen te doen plaats vinden, die van directe ruimtelijke invloed zullen zijn op de omgeving. Aldus dreigt nu een integraal afwegingskader ter beoordeling van die ontwikkelingen te gaan ontbreken, met alle ongewenste gevolgen van dien. De betreffende uitzondering dient volgens reclamant dan ook hetzij uitstekend gemotiveerd te worden, hetzij te verdwijnen.

Reactie

1. Het bouwen van gebouwen is alleen mogelijk binnen het bouwvlak. Het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde is ook mogelijk buiten het bouwvlak. De genoemde tuinmuren, de duivenpoort, de tuinbeelden en de toegangshekken zijn bouwwerken geen gebouw zijnde en passen dus in het bestemmingsplan. Het opberghok en de kapel zijn gebouwen. Deze zijn alleen mogelijk binnen een bouwvlak. In het voorontwerp ontbreken de bouwvlakken voor het opberghok en de kapel. Deze worden alsnog opgenomen in het bestemmingsplan.
2. Bij de gemeente is het voornemen voor de plaatsing van een fontein onbekend. Er kan dan ook geen uitspraak worden gedaan over de eventuele medewerking aan de plaatsing van de fontein.
3. De opmerking van reclamant is correct. Het adres Burgemeester Minkenberglaan 9a en 11 is gewijzigd in Daalderweg 1 en 3.
4. De opmerking van reclamant wordt voor kennisname aangenomen.
5. Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is het bestemmingsplan Stevol. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming Landgoederen en Kastelen. Om het toegestane gebruik en bestaande rechten niet te beperken wordt op de locatie tevens het agrarisch gebruik toegestaan. Het agrarisch gebruik is dus een voortzetting van de bestaande rechten. De term Agrarisch- Landgoederen en kastelen is gebaseerd op de verplichte standaard welke is opgelegd door het (voormalige) ministerie van VROM.
6. De opmerking van reclamant is correct. Gezien de bijzondere positie van de locatie wordt de maximale hoogte voor terreinafscheidingen uit het bestemmingsplan verwijderd. Hiermee komen de terreinafscheidingen te vallen onder de maximale bouwhoogte van de andere bouwwerken geen gebouwen zijnde. Voor bouwwerken die op dit moment aanwezig zijn en niet passen binnen de maximale bouwhoogte wordt een extra regeling opgenomen.
7. De door reclamant genoemde activiteiten zijn activiteiten die volgens de definitiebepalingen van het bestemmingsplan vallen onder de definitie van een evenement. Binnen de bestemming Agrarisch- Landgoederen en Kastelen is het organiseren van evenementen niet rechtstreeks toegestaan, aangezien de gemeente het houden van evenementen niet direct mogelijk wil maken op de desbetreffende locatie. In het bestemmingsplan is wel een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het houden van deze evenementen. De ontheffing is wel aan een aantal voorwaarden gekoppeld. Indien de organisator/ perceeleigenaar voldoet aan de voorwaarden die gesteld zijn aan de ontheffing van een evenement zal de ontheffing verleend worden. De genoemde activiteiten kunnen dus, indien een ontheffing verleend wordt, gewoon blijven plaats vinden.
8. De opmerking met betrekking tot de permanente en tijdelijke bewoning is correct. Immers heeft het perceel ook de bestemming voor wonen en vakantieappartementen. Doordat deze activiteiten binnen de bestemming mogelijk is ontstaat er een tegenstrijdigheid in de bestemmingsomschrijving en de specifieke gebruiksregels. De passage over tijdelijke en permanente bewoning zal dan ook uit de specifieke gebruiksregels worden verwijderd. De gemeente acht het wel wenselijk dat er geen opslagactiviteiten plaats vinden die niet passen binnen de bestemmingsomschrijving. Zeker gezien de bijzondere positie van de locatie. De vermelding van het strijdig gebruik van opslagactiviteiten anders dan die voor het agrarisch gebruik zal dan ook niet uit de specifieke gebruiksregels worden verwijderd.
9. De genoemde gronden hebben in het bestemmingsplan niet de aanduiding cultuurhistorische waarde. Deze aanduiding is allen mogelijk voor gebouwen. De genoemde gronden worden echter wel beschermd door middel van de dubbelbestemming Waarde- Landschap. In deze dubbelbestemming wordt een bescherming geboden voor de landschappelijke en cultuurhistorische waarde, niet zijnde gebouwen. Echter binnen de bestemming Agrarisch met Waarden, waar de gronden in vallen is het mogelijk middels ontheffing mogelijk om gebouwen op te richten. Om de cultuurhistorische waarden van het gebied te beschermen krijgen ook deze gronden de functieaanduiding cultuurhistorische waarden.
10. De genoemde gronden hebben de bestemming verkeer. Ook voor deze objecten geldt dat deze niet beschermd zijn middels de aanduiding cultuurhistorische waarde, aangezien het geen gebouwen betreffen. De locatie is echter wel beschermd middels de Monumentenwet. Tevens zijn de gronden in eigendom en beheer van de gemeente Maasgouw.

11. Het bestemmingsplan Ohé en Laak betreft een conserverend bestemmingsplan. In het bestemmingsplan worden alle vigerende bestemmingsplannen en verleende vrijstellingen conform de huidige wet en regelgeving bestemd. Op de door reclamant genoemde locatie heeft het college van burgemeester en wethouders een principebesluit genomen voor een ontwikkeling. Deze ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor deze locatie is op dit moment een bestemmingsplan in voorbereiding. In het bestemmingsplan voor de genoemde locatie vindt een afweging plaats of de genoemde ontwikkeling past binnen de omgeving. Zodra er over het bestemmingsplan voor de genoemde locatie besluitvorming heeft plaatsgevonden is er de mogelijkheid om hier op te reageren. De ontwikkeling en het genoemde bestemmingsplan staat los van het bestemmingsplan voor Ohé en Laak. Volledigheidshalve wordt gemeld dat de gemeenteraad bij besluit van 22 april 2010 heeft besloten conserverende bestemmingsplannen en bestemmingsplannen voor ontwikkelingslocaties van elkaar te scheiden.

#### *Aanpassingen*

- In het bestemmingsvlak Agrarisch- Landgoederen en Kastelen worden het opberghok en de kapel voorzien van bouwvlak.
- De adressen Burgemeester Minkenberglaan 9a en 11 wordt gewijzigd in Daalderweg 1 en 3
- In artikel 4 wordt de maximale bouwhoogte voor terreinafscheidingen verwijderd.
- In artikel 4 wordt een regeling opgenomen voor bouwwerken geen gebouw zijn die op dit moment hoger zijn dan de maximaal gestelde bouwhoogte.
- De vermelding van de permanente of tijdelijke bewoning die geen verband houdt met de agrarische bedrijfsvoering, die opgenomen is in de lijst van strijdig gebruik wordt uit de specifiek gebruiksregels verwijderd.
- De gronden van het landgoed, gelegen binnen de bestemming Agrarisch met Waarden krijgen de functieaanduiding cultuurhistorische waarden.

#### 15 A. Knox

Dorpstraat 71 Ohé en Laak

#### *Opmerkingen*

1. De gemeente stelt voor aan het perceel Dorpstraat 71 de bestemming Wonen toe te kennen. Reclamant kan zich hier niet in verenigen. Anders dan de vigerende bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde' laat de woonbestemming immers geen agrarische bedrijfsactiviteiten toe. Zoals bij de gemeente bekend exploiteert reclamant een zogeheten kleine veehouderij, die naar oordeel van de gemeente onder de reikwijdte van het Besluit landbouw milieubeheer valt. Een aanvraag om een Wm-vergunning is ingediend op 30 september 2010. Wanneer de agrarische bestemming gewijzigd wordt in een woonbestemming, zal dat tot gevolg hebben dat de agrarische activiteiten onder het overgangsrecht worden gebracht. Nu alles behalve aannemelijk is dat het agrarisch gebruik gedurende de planperiode van 10 jaren zal worden beëindigd, verdraagt dit zich niet met de hoofdregel dat bestaande rechten gerespecteerd dienen te worden.
2. De gronden gelegen aan de Dorpstraat 73 en de Prior Gielenstraat zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan. Reclamant is bekend met het feit dat de gemeenteraad uiteindelijk bij de vaststelling van het bestemmingsplan beschikt over een zekere mate van beleidsvrijheid op dit punt. Deze ruimte wordt echter beperkt door de hoofdregel van een goede ruimtelijke ordening. In casu brengt dit beginsel van een goede ruimtelijke ordening met zich mee dat de gemeente de genoemde gronden en opstallen wel in het plangebied dient mee te nemen. In de eerste plaats omdat gelet op de samenhang in het gebied volstrekt onlogisch is om deze er uit te laten. Daarnaast omdat de gemeente al een principe besluit heeft genomen met betrekking tot plannen van de eigenaar van de dorpsstraat 73 en Prior Gielenstraat. Wanneer wat de gemeente betreft toch al vaststaat welke activiteiten er op de genoemde gronden kunnen plaats vinden, waarom deze dan niet meteen vermelden in het bestemmingsplan. De nu gehanteerde modus operandi komt erop neer dat een integrale beoordeling van functies die elkaar ongetwijfeld bijten niet kan plaatsvinden. Bij gebrek aan een goede reden voor de keuze Dorpstraat 73 en Prior Gielenstraat 4 niet in dit bestemmingsplan te betrekken zou men bijna denken dat bewust een salamitactiek wordt toegepast. Eerst worden op alle omliggende percelen de

agrarische bestemming weggehaald, waarna veel gemakkelijker aan een verblijfsrecreatieve bestemming op de witte vlekken kan worden meegewerkt.

#### Reactie

1. Op 7 oktober 2009 heeft reclamant een brief gehad van de gemeente Maasgouw waarin is medegedeeld dat de milieuv vergunning van reclamant op 6 december 2006, door middel van de invoering van het Besluit landbouw milieubeheer, is komen te vervallen. Vanaf dat moment is er dus geen sprake meer van een agrarisch bedrijf. Op 25 augustus 2009 is er door de gemeente Maasgouw een aspectcontrole uitgevoerd. Uit deze controle is er geconstateerd dat er slecht hobbymatig dieren worden gehouden. Aangezien er dus geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf is de locatie bestemd volgens het meest doelmatig gebruik. In dit geval is dat de bestemming wonen. Het hobbymatig houden van dieren is toegestaan binnen de woonbestemming zodat er geen sprake is van onder het overgangsrecht brengen van de uitgevoerde activiteiten op de genoemde locatie.
2. Op 22 april 2010 heeft de gemeenteraad van Maasgouw het meerjarenprogramma nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het Handboek ruimtelijke plannen 2010 vastgesteld. In het meerjarenprogramma is opgenomen dat voor 2013 alle vigerende bestemmingsplannen worden geactualiseerd. Het bestemmingsplan van Ohé en Laak is een van deze plannen. Het betreffen hier zogenaamde conserverende bestemmingsplannen. Bij nieuwe ontwikkelingen die niet passen binnen de vigerende bestemmingsplannen, en dus ook de conserverende bestemmingsplannen, heeft de gemeenteraad besloten dat voor deze ontwikkelingen separate bestemmingsplannen voor opgesteld. Voor de genoemde locaties is een principebesluit genomen voor medewerking aan de ontwikkelingen op de genoemde locaties. Voor beide locaties is een bestemmingsplan in voorbereiding. In het bestemmingsplan voor de genoemde locatie vindt een afweging plaats of de genoemde ontwikkeling past binnen de omgeving. Zodra er over het bestemmingsplan voor de genoemde locatie besluitvorming heeft plaatsgevonden is er de mogelijkheid om hier op te reageren. De ontwikkeling en het genoemde bestemmingsplan staat los van het bestemmingsplan voor Ohé en Laak.

16 P. Seegers  
Veldstraat 2 Ohé en Laak

#### Opmerkingen

1. Reclamant is eigenaar van de agrarische percelen en opstallen aan de Veldstraat 2 in Ohé en Laak. Deze bouwwerken en gronden zijn niet meer in gebruik ten behoeve van agrarische doeleinden. Het agrarisch bedrijf is beëindigd. Reclamant wil een bedrijf opstarten in de toeristisch recreatieve sector in de vorm van een onderneming met meervoudige activiteiten, te weten de exploitatie van: (1) kleinschalige health- en wellness faciliteiten (2) een kleinschalige camping (3) trainings en opleidingsfaciliteiten in de vorm van een vergaderruimte (4) een opslaglood en (5) toeristische verblijfsaccommodatie in de vorm van 13 recreatiewoningen. Aan deze plannen heeft het college onder nadere voorwaarden in principe haar medewerking toegezegd. Zoals bekend zal zijn is al in beginsel overeenstemming bereikt met de Provincie Limburg over compensatiemaatregelen door omzetting van agrarische percelen naar een natuurbestemming.
2. In de toelichting op het bestemmingsplan valt te lezen dat een doelmatig hergebruik van voormalige agrarische percelen en opstallen, onder meer voor recreatieve activiteiten, meer dan wenselijk is. Ook de provincie heeft een dergelijke ambitie en heeft tot in het recente verleden ten tijde van de oude WRO de hier besproken ontwikkeling c.q. omzetting van een bestemming gestimuleerd door toepassing van artikel 19.2 WRO. De toepassing van een zogeheten lichte procedure geschiedt in het kader van het provinciale beleid om de planologische procedurelast voor voormalige agrarische ondernemers te verminderen, een loffelijk streven. Gelet op het feit dat ook de gemeente een omzetting van de bestemming van voormalige agrarische gebouwen en percelen naar recreatieve doeleinden wilt bevorderen bevreemd het reclamant dat de gemeente een dergelijke ontwikkeling enkel mogelijk wil maken via de opstelling van een afzonderlijk postzegelplan voor elke locatie, zijnde wel zeer zware procedure, zowel in tijdsduur als in kosten. Waar de provincie in het hier besproken verband streefde naar vermindering van de regeldruk voor ondernemers zet de gemeente het zwaarste middel in.

3. Verbazingwekkend is het feit dat de gemeente de toeristische stakeholders op het Eiland in de Maas recentelijk gehoord heeft over de wenselijke toeristische ontwikkeling van dit gebiedsdeel. Deze hoorzitting vond plaats in het kader van de in ontwikkeling zijnde Ruimtelijke Structuurvisie voor Maasgouw. Reclamant heeft hier met de gemeente gecorrespondeerd en er heeft nadien een gesprek plaats gevonden met onder andere de gemeente. Enige tijd later brengt de gemeente plotseling het voorontwerp van het bestemmingsplan voor Ohé en Laak in procedure. Dit alles wijst in de richting van een schijninspraak. Het lijkt erop dat de gemeente van reclamant en het bedrijfsleven niet serieus wikt en weegt.
4. In beleving van reclamant is het voorontwerp zeer discriminerend ten aanzien van de soort van toeristische verblijfsvormen. Voor verschillende verblijfsvormen kiest de gemeente verschillende planologische regimes. De gemeente staat immers ene bed en breakfast faciliteiten in woonhuizen van burgers toe in de vorm via een algehele ontheffingsmogelijkheid onder de voorwaarde, dat de omliggende woningen en of bedrijven niet worden belemmerd, de voorzieningen structuur niet wordt ontwricht en de verkeersaantrekkende werking geen nadelige invloed heeft op de omgeving. En mede op grond van de weging van deze aspecten heeft de gemeente op het door reclamant ingediende principeverzoek positief gereageerd door in beginsel medewerking aan het initiatief toe te zeggen, maar vervolgens wel met de eis van een separaat postzegelplan. Reclamant krijgt het gevoel dat in het voorliggend bestemmingsplan met meerdere planologische mate gemeten wordt. De burger wordt soepel tegemoet getreden met een simpele ontheffingsmogelijkheid en het bedrijfsleven wordt geconfronteerd met zwaardere procedures en hoge kosten.
5. Het voorliggende plan is in de ogen van reclamant voor ondernemers dan ook verre van flexibel en ontwikkelingsgericht, terwijl de toelichtende tekst suggereert dat met dit plan soepel ingespeeld kan worden op de te verwachten ontwikkelingen, waaronder de ombouw van leegstaande agrarische gebouwen. Het feitelijke beleid is anders. De gemeente grijpt alsdan naar het zware middel van een postzegelplan. Door de in het ontwerpplan gemaakte keuze voor de inzet van het middel van een postzegelplan plaatst Maasgouw zich in de ontwikkelkansen voor het toeristische bedrijfsleven in de spreekwoordelijke laatste wagon. Andere gemeenten in Midden-Limburg kiezen in deze wel voor een soepel beleid onder meer door het inzetten van het middel wijzigingsbevoegdheid, dat minder tijd en ook minder geld kost. Volgens inzien van de reclamant past het niet in het duale systeem dat de raad zich zou moeten uitspreken over elk ondernemersinitiatief dat afwijkt van het bestemmingsplan, zeker niet wanneer door de ondernemer ingespeeld wordt op het door de raad vastgestelde toeristische ontwikkelbeleid. Het door de gemeente gekozen planologisch regime is verre van ondernemersvriendelijk en staat haaks op het door de gemeente beoogde stimuleringsbeleid voor de toeristische sector. Aan de ene kant heeft de gemeente bij herhaling ondernemers uitgenodigd om met initiatieven te komen die inspelen op het economische beleid van de gemeente, aan de andere kant faciliteert de gemeente deze ondernemers niet met soepele procedures, terwijl de tekst in de toelichting op het plan zulks wel suggereert.
6. Reclamant begrijpt dan ook de uitspraak van het Etil in haar onlangs in opdracht van de Rabobank opgestelde nota over het Eiland in de Maas heeft dat ondernemende initiatiefnemers door de gemeente te weinig tegemoet worden getreden met een adequate voorwaardenschepend beleid. Het Etil adviseert dan ook om ondernemers zo min mogelijk regeldruk te confronteren. Reclamant moet helaas vaststellen dat de gemeente geen integraal stimuleringsbeleid voert ten behoeve van de toeristische sector. Het ruimtelijke beleid sluit niet aan bij het eerder door de raad geformuleerde economische beleid. Terecht dat het Etil opmerkt dat er tussen overheid en bedrijfsleven verschillen bestaan in het verwachtingspatroon over hoe processen daadwerkelijk zouden moeten verlopen. Hierdoor ontstaat het gevaar dat ondernemers en overheid op elkaar blijven wachten en er dus geen actie ondernomen wordt.
7. Beter ware het dan ook om in het bestemmingsplan voor Ohé en Laak te regelen dat het college van B&W de mogelijkheid krijgt om via een wijzigingsbevoegdheid een omzetting van het agrarische gebruik toe te staan ten behoeve van onder meer recreatieve en opslagdoeleinden, zeker in situaties waar er aan het bebouwde oppervlakte feitelijk niets veranderd en er al sprake is van een eerder genomen principe besluit aangaande het voorgenomen ondernemersinitiatief.

8. Naast het woonhuis gelegen voormalige agrarische loods is al jaren, met medeweten van de gemeente, in gebruik als opslagloods voor caravans en boten. Reclamant verzoekt de gemeente om een bestemming als opslagruimte op te nemen in het bestemmingsplan voor Ohé en Laak. Een en ander geldt eveneens voor de woning van reclamant die niet meer dienst doet als agrarische bedrijfswoning.

#### Reactie

1. Het initiatief van reclamant is bij de gemeente bekend. In het verleden heeft de gemeente onder voorwaarden een principemedewerking toegezegd. Tevens is initiatiefnemer medegedeeld dat voor het wijzigen van de bestemming ten behoeve van het initiatief een bestemmingsplan noodzakelijk is. Tot op heden heeft initiatiefnemer geen aanvullende stukken, waaronder een bestemmingsplan, bij de gemeente aangeleverd. Het bestemmingsplan Ohé en Laak betreft een conserverend bestemmingsplan, waarin alle bestaande situaties zijn meegenomen. Nieuwe ontwikkelingen worden in het bestemmingsplan niet meegenomen. Indien er binnen de grenzen van het bestemmingsplan een concreet initiatief is zal het genoemde perceel uit het bestemmingsplan worden gehaald zodat daar een separaat postzegelplan voor opgesteld kan worden.
2. In de toelichting van het bestemmingsplan staat inderdaad vermeld dat er in de bebouwingslinten van de kern enkele van oorsprong agrarische bedrijven zijn gelegen. Hier is dan veelal nog sprake van een woonfunctie of een andere niet agrarische functie. Tevens staat vermeld dat het denkbaar is dat naast de genoemde functies zich ook recreatieve activiteiten kunnen worden ontwikkeld. In de toelichting wordt niet aangegeven dat deze wijzigingen direct mogelijk zijn in het onderhavige bestemmingsplan. In overleg met de LLTB worden er aan het bestemmingsplan wel een aantal ontheffingen toegevoegd zodat er mogelijkheden ontstaan om bij een agrarisch bedrijf verschillende nevenactiviteiten te ontwikkelen. Deze activiteiten zijn wel beperkt en de agrarische bedrijfsvoering blijft als hoofdfunctie gehandhaafd. De ontwikkeling van initiatiefnemer betreft een recreatieve ontwikkeling waarbij er geen sprake meer is van een agrarische bedrijfsvoering. Het agrarisch gebruik komt in zijn geheel te vervallen en maakt plaats voor een recreatief gebruik. Voor een bestemmingswijziging is derhalve een separate bestemmingsplanprocedure vereist.
3. Zoals reclamant al aangeeft heeft het overleg met de stakeholders plaats gevonden in het kader van de ruimtelijke structuurvisie van Maasgouw. De structuurvisie geeft het gewenste beeld voor de gemeente weer voor de komende 20 jaar. Het onderhavige bestemmingsplan loopt in procedure parallel aan de procedure van de structuurvisie, maar hebben echter geen directe relatie met elkaar. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan waarin de oude bestemmingsplannen worden geactualiseerd en samengevoegd tot één bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt dan ook geen ontwikkelingen mogelijk.
4. In het bestemmingsplan is een ontheffing opgenomen voor het realiseren van een bed en breakfast in een woonhuis. Het betreft niet alleen een ontheffing voor een burger maar ook voor een eigenaar van een (agrarische) bedrijfswoning. In de ontheffing zijn wel beperkingen opgenomen voor de bed en breakfast, waaronder het maximaal aantal m<sup>2</sup> ten behoeve van de bed en breakfast. De hoofdfunctie van de locatie mag door de ontheffing niet veranderen. De bed en breakfast is een ondergeschikte activiteit. De activiteit van de reclamant betreft geen ondergeschikte activiteit maar een hoofdactiviteit. Voor de verdere beantwoording van dit punt wordt verwezen naar punt 1 en 2 van deze beantwoording.
5. Voor het eerste deel van de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de punten 1,2, en 4 van deze beantwoording. Het gebruik van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is mogelijk indien deze voldoet aan de eisen die gesteld zijn in de opgenomen ontheffingen. In het bestemmingsplan wordt geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij het volledige agrarische bedrijf plaats maakt voor een recreatiebedrijf. Bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid moet de wijzigingsbevoegdheid ook objectief worden begrensd. Vooraf moet dus worden bepaald onder welke voorwaarden de wijzigingsbevoegdheid toegepast kan worden en waarin de bestemming dan exact in wordt gewijzigd. Aangezien er een breed scala aan recreatieve bedrijven en plannen daarvoor zijn is het niet mogelijk om objectieve normen of begrenzingen voor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Tevens is bij een dergelijke omzetting van functie het

Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing. Het toepassen van het Limburgs Kwaliteitsmenu kan niet worden geïmplementeerd in een wijzigingsbevoegdheid, aangezien ook daarvoor de objectieve begrenzing per situatie verschillend kan zijn, waarmee een eventuele wijzigingsbevoegdheid in strijd is met het provinciaal belang. Om dergelijke ontwikkelingen mogelijk te maken is een herziening van een bestemmingsplan de juridisch meest logische wijze.

6. In het kader van de Rabobank Kernendag Stevensweert & Ohé en Laak heeft op 20 september 2010 E,til het rapport Verdediging en vooruitgang op het Eiland in de Maas opgesteld. In het rapport is de volgende passage opgenomen: *Tijdens de interviews die Etil op het eiland heeft uitgevoerd is een diffuus beeld ontstaan over de rol van de gemeente bij de ontwikkeling van initiatieven op en rond het eiland. Enerzijds zegt een aantal betrokkenen dat de gemeente te weinig voorwaardenscheppend werkt, dat het gemeentehuis ver weg is en dat er bij het ontplooiën van initiatieven te weinig medewerking is. Anderzijds is het juist de intentie van de gemeente om initiatieven te initiëren en te faciliteren. Dat wil zeggen: ondernemers uitdagen met ideeën te komen, en hierbij dan helpen, faciliteren en met zo min mogelijk regeldruk confronteren. De wensen van de betrokkenen en de intenties van de gemeente lijken dus overeen te komen. Dit wordt echter zo niet door iedereen ervaren. Er is dus sprake van verschillen in verwachtingspatroon over hoe deze processen daadwerkelijk zouden moeten verlopen. Hierdoor ontstaat het gevaar dat ondernemers en overheid op elkaar blijven wachten en er dus geen actie ondernomen wordt.* De stelling van reclamant dat E'til de uitspraak heeft gedaan dat de gemeente de ondernemers te weinig tegemoet komt met een adequaat voorwaardenscheppend beleid is dan ook niet correct. Het is een passage uit het rapport waar verwezen wordt naar de ervaringen van de initiatiefnemers. Volgens het rapport van E'til zit er een verschil in verwachtingspatroon tussen de gemeente en de ondernemers. Tevens geeft het rapport aan dat de gemeente de intentie heeft de ondernemers met zo min mogelijk regeldruk te confronteren, echter is de gemeente ook gebonden aan wet en regelgeving die door hogere overheidsinstanties zoals de provincie en het Rijk worden opgelegd. Voor de volledige beantwoording van dit punt wordt tevens verwezen naar de beantwoording van de punten 1,2 en 4.
7. Voor het eerste deel van de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de punten 1,2,4 en 5 van deze beantwoording.
8. Op 29 juni 2006 heeft reclamant een verzoek bij de gemeente ingediend voor mogelijk maken van een caravan en botenstalling op de betreffende locatie. In het verleden heeft reclamant al eens een tijdelijke vrijstelling voor de genoemde activiteiten gehad. Deze verliep in november 2006. De gemeente heeft reclamant in 2006 medegedeeld dat er medewerking wordt verleend aan een mogelijkheid voor een permanente caravan en botenstalling. Wel dient reclamant aan te tonen dat er ten aanzien van verschillende aspecten, waaronder milieu en landschap geen beperkingen ontstaan voor de omgeving. Deze medewerking bestaat uit het herzien van het bestemmingsplan voor de desbetreffende locatie. Tot op heden heeft initiatiefnemer geen aanvullende stukken, waaronder een bestemmingsplan, bij de gemeente aangeleverd. Voor de overige beantwoording van dit punt wordt verwezen naar punt 1 van de beantwoording van reclamant.

## 17 De Maasterp Dijk 3 Ohé en Laak

### Opmerkingen

1. Reclamant begrijpt dat het plan in hoge mate conservatoir van aard is bedoeld. Reclamant zou dit met name graag terug willen zien door de inhoud van artikel 16 van het bestemmingsplan Lakerweerd als vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 18 juli 1989 en goedgekeurd door GS d.d. 6 maart 1990 over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan Ohé en Laak. Met name artikel 2 (beschrijving in hoofdlijnen) waarin wordt gesteld dat de camping 300 standplaatsen mag bevatten en waarin wordt gesteld dat er de mogelijkheid is om tot maximaal 800 m<sup>2</sup> vakantiehuizen te bouwen.
2. Reclamant constateert dat het nieuwe bestemmingsplan onderscheid maakt tussen stacaravans en chalets. Uit de redactie van de artikelen begrijpt reclamant dat de gemeente met chalets met name oog heeft gehad op de samengestelde chalets, beter bekend als duo chalets. Hoewel dit onderscheidt arbitrair is in de branche, kan reclamant



dit onderscheidt, zoals door de gemeente gemaakt en als hierboven begrepen, onderschrijven. De gemeente koppelt een maximale oppervlaktemaat aan de genoemde objecten. Deze maten zijn waarschijnlijk ingegeven vanuit de gedachte aan ro-aspecten en handhaving en niet vanuit de marktgedachte van de ondernemers die het in casu betreft. Om de ondernemer maximale vrijheid te schenken, zonder dat er een wetteloos geheel wordt, wil reclamant vragen om de opgegeven maten aan te passen naar de maten zoals deze door fabrikanten worden gefabriceerd. Op deze wijze hoeft reclamant niemand te weigeren wanneer er een stacaravan of chalet voor de poort staat die zeer welkom is, maar die vervolgens op grond van het vigerende bestemmingsplan zal moeten worden geweigerd. De aanpassing die reclamant vraagt is volgens reclamant bescheiden. Voor stacaravans moet dan worden uitgegaan van de maximale maat zoals deze leverbaar is af fabriek, namelijk 42,55 m<sup>2</sup>. Voor chalets is in verband met de bestaande optie van extra breed een maximale maatvoering van 88 m<sup>2</sup> wenselijk. Ten overvloede wil reclamant de gemeente er op wijzen dat dit maximale maten zijn en dat binnen deze maten de recreatieondernemer in deze tijd er prima mee uit de voeten zal kunnen.

3. Voor chalets is gesteld dat de maximale oppervlaktemaat inclusief inpandige berging is. Dit is niet marktconform. Als recreatiebedrijf heeft reclamant ook belang bij een goede ruimtelijke ordening van het bedrijf. Verval ligt altijd op de loer. Om deze reden voert reclamant een actief stacaravanbeleid en heeft reclamant ook een actief schuurtjesbeleid. Dit betekent een maximale oppervlaktemaat van 9 m<sup>2</sup> en bij de chalets enkel uniforme schuurtjes. In het verleden is er een enkele keer een schuur door miscommunicatie gebouwd. Reclamant wil vragen om het bestemmingsplan op het bedrijfsbeleid aan te laten sluiten door uit te gaan van een schuurtje, buiten de maximale oppervlaktemaat van het chalet, van maximaal 9 m<sup>2</sup>.
4. Met betrekking tot de afstandsnorm laat reclamant weten dat dit een duveltje-uit-een-doosje is. Waar reclamant de afgelopen 10 jaren als onderneming, te samen met collega-ondernemers en de branchevereniging Recron, tegen gestreden heeft. Niet zozeer de achterliggende gedachte van brandveiligheid heeft reclamant bestreden, maar veeleer het relatief gemakzuchtig voorstel van de afstandsnorm. Daarbij werden de kwaliteitslagen die de branche zelf had gemaakt volledig miskend. Bovenstaande strijd speelde met name af in Noord-Limburg. Het gevecht is in remise geslecht door ondertekening van het convenant tussen de korpsbeheerder brandweer en de Recron. Het verzoek van reclamant aan de gemeente is om voorgenoemd convenant te omarmen. Dit convenant doet recht aan alle belangen en geeft daarbij blijk van realiteitszin en common sense.

#### Reactie

1. In het vigerende bestemmingsplan voor de genoemde locatie is inderdaad een maximum aantal voor caravans en tenten opgenomen. Tevens is er een maximum gesteld aan het aantal m<sup>2</sup> voor vakantiehuizen. Ten behoeve van de flexibiliteit van het bestemmingsplan is er voor gekozen om het maximaal aantal kampeermiddelen en maximaal totaal te bebouwen aantal m<sup>2</sup> aan vakantiehuizen los te laten. Wel zijn er maximale (afstands) maten voor de chalets en overige kampeermiddelen. De gemeente laat het aan de eigenaren/ondernemers over hoeveel kampeerplaatsen op het eigen terrein inpasbaar zijn. In de markt is namelijk eerder behoefte aan minder standplaatsen per hectare dan meer. Wel worden er eisen gesteld in het kader van de brandveiligheid, wat zal leiden tot veiligheidsafstanden tussen kampeermiddelen onderling en overige recreatieve zaken.
2. De maximale maatvoering voor stacaravans en chalets zijn gebaseerd op de stedenbouwkundige wenselijkheid. Grote stacaravans en chalets worden als niet wenselijk beschouwd. In het bestemmingsplan is wel een ontheffing opgenomen waarbij er afgeweken kan worden van de in de regels opgenomen maatvoering met ten hoogste 10 %. Bij gebruik van deze regeling zouden de voorgestelde maximale stacaravans gerealiseerd kunnen worden. Voor Chalets kan niet worden voldaan aan de totale maximale oppervlakte. Het plaatsen van de Chalet, type extra breed is op de genoemde locatie dan ook niet mogelijk.
3. Het realiseren van alleen een inpandige berging is gebaseerd op stedenbouwkundige wenselijkheid. De gemeente acht het niet wenselijk dat er naast de chalets en stacaravans ook niet inpandige bergingen gerealiseerd worden. In het vigerende bestemmingsplan Lakerweerd is de realisatie van niet inpandige bergingen ook niet mogelijk. De gemeente

verzoekt reclamant dan ook het bedrijfsbeleid aan te laten sluiten bij het bestemmingsplan.

4. Het door reclamant aangehaald convenant 'Brandveiligheidvoorwaarden Campings Regio Noord- en Midden-Limburg' is geïmplementeerd in het Planologisch beleidskader Kampeerterrainen uit 2010. Dit beleidskader is dan weer geïmplementeerd in het bestemmingsplan. De gestelde minimale afstandsmaat van 5 meter tussen stacaravans en chalets komt voort uit het door reclamant genoemde convenant.

18 S.T.P. Pustjens/ J.P.H. Welters  
Kerkstraat 9 Ohé en Laak

#### Opmerkingen

Reclamant wenst dat er op het perceel Burgemeester Kellerstraat Kad. P227 de mogelijkheid wordt opgenomen om woningen te bouwen.

#### *Reactie*

Het genoemde perceel van reclamant heeft in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming Agrarisch met waarde. Binnen deze bestemming is het bouwen van woningen niet toegestaan. Het bestemmingsplan Ohé en Laak betreft een conserverend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen in mogelijk worden gemaakt. De mogelijke bouw van woningen wordt dan ook niet in het bestemmingsplan opgenomen. Volledigheidshalve wordt reclamant ingelicht over de mogelijkheid een principeverzoek in te dienen bij de gemeente, waarbij het college een besluit zal nemen over de bouw van woningen op de genoemde locatie.

19 S.T.P. Pustjens/ J.P.H. Welters  
Kerkstraat 9 Ohé en Laak

#### Opmerkingen

Reclamant wenst dat er op het perceel Burgemeester Kellerstraat Kad. P156 de mogelijkheid wordt opgenomen om woningen te bouwen.

#### *Reactie*

Het genoemde perceel van reclamant heeft in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming Agrarisch met waarde. Binnen deze bestemming is het bouwen van woningen niet toegestaan. Het bestemmingsplan Ohé en Laak betreft een conserverend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen in mogelijk worden gemaakt. De mogelijke bouw van woningen wordt dan ook niet in het bestemmingsplan opgenomen. Volledigheidshalve wordt reclamant ingelicht over de mogelijkheid een principeverzoek in te dienen bij de gemeente, waarbij het college een besluit zal nemen over de bouw van woningen op de genoemde locatie.

20 ST. Sangers  
Steenerbos 1 Ohé en Laak

#### Opmerkingen

1. Reclamant is eigenaar van het perceel Kad. B 1208 te Ohé en Laak. Het perceel is in het bestemmingsplan bestemd als agrarisch met waarden. Onder deze bestemming is de grond aangewezen voor agrarisch bedrijfsmatig gebruik waarbij is bepaald dat geen gebouwen mogen worden gebouwd. Reclamant wil het perceel graag voor agrarische bedrijfsdoeleinden gebruiken wil hierbij dus bouwmogelijkheden opperen. Het voornemen behelst het oprichten van een hoveniersbedrijf, bestaande uit een loods van 20 bij 30 meter, een bedrijfswoning en een kwekerij.
2. Een groot gedeelte van de verbeelding is aangemerkt met de dubbelbestemming Waterstaat en Waarde. De voor Waterstaat-Waterbergend rivierbed aangegeven gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een waterbergende functie. De voor waarde-landschap aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor de bescherming van cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Reclamant vraagt de gemeente naar de dubbelbestemmingen waterstaat-waterbergend rivierbed en waarde landschap te kijken in het licht van onderhavig planvoornemen inschikkelijk qua ontwikkelingsgerichte ruimtelijke ordening te kijken.

## Reactie

1. Het genoemde perceel van reclamant heeft in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming Agrarisch met waarde. Binnen deze bestemming is het bouwen van loods ten behoeve van een hoveniersbedrijf en een bedrijfswoning niet toegestaan. Het bestemmingsplan Ohé en Laak betreft een conserverend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen in mogelijk worden gemaakt. De mogelijke bouw van de loods en de bedrijfswoning wordt dan ook niet in het bestemmingsplan opgenomen. Volledigheidshalve wordt reclamant ingelicht over de mogelijkheid een principeverzoek in te dienen bij de gemeente, waarbij het college een besluit zal nemen over de bouw van de loods en de bedrijfswoning op de genoemde locatie.
2. De intentie van reclamant is niet geheel duidelijk. De opmerking wordt voor kennisname aangenomen.

## 21 G. Graus

Contelmostraat 12a Ohé en Laak

### *Opmerkingen*

Reclamant heeft op het adres Contelmostraat 12a al 20 jaar een meubelmakerij. In het bestemmingsplan is het perceel bestemd als wonen. Reclamant verzoekt de bestemming te wijzigen in een bedrijfsbestemming.

### *Reactie*

De opmerking van reclamant is correct. De bestemming van het adres Contelmostraat 12a wordt gewijzigd in de bestemming bedrijf met milieuzonering en de aanduiding bedrijfswoning.

### *Aanpassingen*

- Het aders Contelmostraat 12a wordt gewijzigd in de bestemming bedrijf, met de functieaanduiding bedrijfswoning.

## 22 P. Sangers

Prior Gielenstraat 4 Ohé en Laak

### *Opmerkingen*

1. De gemeente is bezig om samen met de provincie, de andere gemeenten in het maasplassengebied, Rijkswaterstaat en de natuurorganisaties het Masterplan Maasplassen op te stellen. Het voorbereidende 'Vlekkenplan Maas en Meer' wordt in de komende tijd vertaald in deelplannen voor de verschillende gebieden in de Maasplassen, waarbij ook gekeken wordt naar de toeristische ontwikkelingskansen voor het Eiland in de Maas, waartoe de kernen Ohé en Laak behoorden. Met het bedrijfsleven en haar organisaties zullen nog gesprekken gehouden worden over de eerste uitkomsten van de publiek-publieke sessies. Uiteindelijk zullen de toeristische doelstellingen van het Masterplan Maasplassen ruimtelijk vertaald moeten worden in het POL, de Ruimtelijke structuurvisie Maasgouw en vervolgens in de meer gedetailleerde bestemmingsplannen. Reclamant ziet hier niets van terug in het bestemmingsplan.
2. Tevens is de gemeente bezig om de ruimtelijke Structuurvisie voor Maasgouw op te stellen. In dat kader heeft er op initiatief van de gemeente met de ondernemers in het Eiland in de Maas onlangs een stakeholdersoverleg plaats gevonden waaraan reclamant heeft deelgenomen. Ook de ruimtelijke structuurvisie zal de basis moeten vormen voor de meer gedetailleerde bestemmingsplannen. Reclamant ziet hier niets van terug in het bestemmingsplan.
3. Reclamant acht het onbegrijpelijk dat nu al het voorontwerp voor Ohé en Laak in procedure wordt gebracht. Reclamant vraagt of het stakeholdersoverleg enkel pro forma is bedoeld. Tijdens het stakeholdersoverleg is door de gemeente geen wordt gerept over het feit dat de gemeente al bezig was met de opstelling van het voorontwerp voor het bestemmingsplan van Ohé en Laak. Reclamant is van mening dat hij als burger en ondernemer door de gemeente niet goed is geïnformeerd en voelt zich dan ook niet serieus genomen in het door de gemeente gevolgde proces.
4. Bij gelegenheid van het stakeholdersoverleg heeft reclamant de gemeente mondeling en schriftelijk laten weten dat er op het eiland in de Maas sprake is van een fors en olopemd

tekort aan kampeerplaatsen voor tourecreanten. Zoals bij de gemeente bekend is reclamant dan ook voornemens een nieuwe camping te beginnen. Het een en ander komt reclamant niet tegen in het nieuwe bestemmingsplan.

5. Reclamant is van mening dat voor Ohé en Laak een flexibel bestemmingsplan noodzakelijk is, waardoor ondernemers snel en soepel kunnen inspelen op de conclusies en aanbevelingen uit het Masterplan Maasplassen en de Ruimtelijke structuurvisie Maasgouw. Het verheugt reclamant dan ook zeer dat in de toelichting op het beoogde bestemmingsplan voor Ohé en Laak wordt gesteld dat het plan voldoende flexibel is om de te verwachten nieuwe ontwikkelingen in te kunnen spelen. Dit suggereert dat de gemeente ook zou willen kiezen voor een soepele c.q. lichte planologische procedure.
6. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt verwezen naar diverse planologische en gemeentelijke beleidsnota's. Wat reclamant opvalt is, dat in de toelichting echter nergens verwezen wordt naar de nota's met specifieke toeristische componenten en de daarin opgenomen beleidsdoelstellingen (zie ondermeer de Cultuurtoeristische nota Maasgouw, het vlekkenplan Maas en Meer, het Oog van Midden-Limburg Regiovisie 2008-2028). In deze nota's wordt gepleit voor een uitbreiding en vernieuwing van de toeristische verblijfsaccommodatie in het Maasplassengebied. En juist op het Eiland in de Maas is er dringend behoefte aan een uitbreiding van kampeercapaciteit ten behoeve van wandelaars en fietsers. Het lijkt reclamant aanbevelingswaardig om de toeristische beleidsuitgangspunten, zoals vastgelegd in de diverse provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsnota's expliciet te vermelden in het bestemmingsplan Ohé en Laak. Zo niet dan dreigt een situatie te ontstaan waarbij toeristische doelstellingen, net als in het eerste voorontwerp van de ruimtelijke structuurvisie, niet vertaald worden in het verschaffen van ruimte aan ondernemers in de toeristische sector.
7. In het voorontwerp van het bestemmingsplan Ohé en Laak wordt terecht melding gemaakt van het feit dat diverse agrarische bedrijven in Ohé en Laak hun functie beëindigd hebben of dit binnenkort zullen gaan doen. Daarbij wordt in de toelichting op het plan gesteld dat een doelmatig hergebruik van de voormalige agrarische percelen en opstallen mogelijk moet zijn, onder meer voor recreatieve doeleinden. Een en ander sluit naadloos aan bij het beleid van de provincie. In het provinciaal omgevingsplan Limburg formuleert de provincie de ambitie tot het aanbieden van aantrekkelijke vestingmilieus, waarbij bedrijven zich kunnen vestigen op een plaats, die past bij hun wensen. De bestemming en herontwikkeling van bestaande locaties verdienen daarbij de voorkeur. Aangaande het laatste wordt ook bedoeld op het hergebruik van voormalige agrarische percelen en opstallen. Door de steeds hogere wordende investering en productiekosten in de landbouw besluiten steeds meer agrariërs hun activiteiten te staken. In de regio Maasplassen speelt in deze nog een andere ontwikkeling een rol. Door de zand en grindwinning in de voorbije decennia zijn veel agrariërs hun gronden kwijt geraakt. Door voornoemde ontwikkelingen hebben veel agrarische gebouwen hun functie verloren. Hergebruik ten behoeve van andere functies is dan ook een actueel thema. Hierdoor wordt voorkomen dat het buitengebied ontsierd wordt door vervallen leegstaande gebouwen. Veelal wordt bij hergebruik gedacht aan de huisvesting van kleinschalige zorgvoorzieningen, verblijfstoerisme en ook zakelijke dienstverlening. Hiermee wil de provincie inhoud geven aan het belang en het behoud van boerderijen als cultuurhistorische waarde voor een aantrekkelijke toeristische sector. Om de ombouw c.q. herbesteding van boerderijen te stimuleren voerde de provincie het expliciete beleid om procedurelast te verminderen. Door toepassing van artikel 19.2 van de oude WRO werd toegestaan dat vrijkomende agrarische bebouwing omgezet konden worden naar een woon- en recreatieve functie. Dit regime stond bekend als de zogeheten lichte procedure.
8. Een snelle en flexibele procedure mag zeker gelden voor de volgende situaties: (1) het wijzigen van de bestemming blijft beperkt tot de huidige gebouwen. Er vindt feitelijk geen uitbreiding in de vorm van nieuwbouw plaats, (2) bij de omzetting van het gebruik wordt ingespeeld op het algehele toeristische beleid van de gemeente, in het bijzonder voor het eiland in de maas. Functiewijzigingen als hier bedoeld kunnen geregeld worden via een wijzigingsbevoegdheid of via een bestemmingsplanherziening. De gemeente kiest ervoor in het onderhavige voorontwerp expliciteert voor de procedure van een separate bestemmingsplanherziening. Meerdere door reclamant benaderde gemeenten hebben reclamant laten weten in vergelijkbare situaties binnen hun gemeenten te kiezen voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Dit geldt volgens reclamant zeker in de onderhevige situatie. In de toelichting van het bestemmingsplan

wordt immers gesproken over de wenselijkheid van de omzetting van leegstaande agrarische gebouwen en percelen ten behoeve van kleinschalige diensten en recreatieve doeleinden. Echter in het voorontwerp bestemmingsplan Ohé en Laak is in het artikel Agrarisch- Bouwperceel een dergelijke wijzigingsbevoegdheid niet opgenomen. Een en ander houdt in dat de gemeente Maasgouw bij een omzetting van een agrarisch gebruik ten principale kiest voor de weg van een zogeheten postzegelplan, zijnde de zwaarste ruimtelijke procedure. De door de gemeente gekozen regeling wordt het bedrijfsleven in Maasgouw op hoge kosten gejaagd en worden ondernemende initiatiefnemers geconfronteerd met lange procedures. Een bestemmingsplanprocedure vergt in ieder geval een jaar, maar daar komt nog bij dat de tijd die gemoeid is met het opstellen van het bestemmingsplan ook een jaar is gemoeid.

9. Reclamant moet de opmerking maken dat vanaf het indienen van het eerste verzoek voor een kleinschalig theehuis en het buitendijks parkeren op de prior Gielenstraat er al meer dan 3 jaar is verlopen en de planologische procedure voor het bestemmingsplan nog opgestart moet worden. Enkel voor de planologische realisering van een zeer kleinschalig theehuis en van het buitendijks parkeren heeft reclamant al meer dan 20.000 euro aan kosten gemaakt. De gemeente beseft onvoldoende met welke lastendruk de gemeente de ondernemer opzadelt.
10. Het door de gemeente gekozen planologisch regime is verre van ondernemersvriendelijk en staat volgens reclamant haaks op het door de gemeente beoogde stimuleringsbeleid voor de toeristische sector. Aan de ene kant nodigt de gemeente ondernemers uit met haalbare plannen te komen die inspelen op het economische beleid van de gemeente, aan de andere kant faciliteert de gemeente deze ondernemers niet met soepele procedures. In deze acht reclamat het voorliggende voorontwerp tekstueel misleidend en verre van consistent.
11. In het voorgenoemde punt ziet reclamant ook verband met de onlangs door E'til in opdracht van de Rabobank Roermond-Echt opstelde nota Verdediging en vooruitgang op het eiland in de Maas. Het E'til heeft op basis van interviews vastgesteld dat ondernemende initiatiefnemers door de gemeente te weinig tegemoet worden getreden met een adequaat voorwaardenscheppend beleid. Het E'til adviseert, evenals de provincie, dan ook ondernemers met zo min mogelijk regeldruk te confronteren.
12. Reclamant kan niet anders constateren dat het er op lijkt dat de gemeente geen integraal stimuleringsbeleid voert ten behoeve van de door de gemeente nagestreefde ontwikkelingen. Het ruimtelijke beleid sluit niet aan bij de eerder door de gemeenteraad vastgestelde economische doelstellingen voor een toeristische ontwikkeling van het Maasplassengebied. In deze opvatting staat naar eigen zeggen reclamant niet alleen. Van veel ondernemers in de toeristische sector hoort reclamant het eenzelfde geluid. De sector is van mening dat de gemeente een te stringent ruimtelijk c.q. planologisch beleid voert, hetgeen dodelijk is voor initiatieven aan ondernemerskant. Terecht dat het E'til in de eerder aangehaalde nota opmerkt dat Maasgouw tussen overheid en bedrijfsleven verschillen bestaan in het verwachtingspatroon over hoe processen daadwerkelijk zouden moeten verlopen. Hierdoor ontstaat het gevaar dat ondernemers en overheid op elkaar blijven wachten en er dus geen actie ondernomen wordt.
13. De door uw gemeente gevoerde planologisch beleid is gebaseerd op de nota 'Vaststelling Handboek Ruimtelijke Plannen en Besluiten 2010' welke door de gemeenteraad in haar vergadering op 22 april 2010 is vastgesteld. Reclamant moet constateren dat de gemeente voorafgaand aan de aanbidding van deze nota niet heeft gesproken met burgers, het bedrijfsleven en haar intermediaire organisaties. Thans wordt reclamant geconfronteerd met de gevolgen van deze door de gemeente gevolgde werkwijze.
14. Het is de ogen van reclamant inflexibele en niet ontwikkelingsgericht karakter van het onderhavige voorontwerp van het bestemmingsplan blijkt ook uit het daarin opgenomen tekst dat de gemeente voor elke toeristische locatie kiest voor een op de situatie toegespitste regeling met het oog op het soort en het aantal toegestane recreatiemiddelen. Elke toekomstige verandering in soort en aantal behoeft dan ook weer een herziening in de vorm van een nieuw bestemmingsplan. Een stringenter planologisch beleid is niet denkbaar. De gemeente timmert de zaak volgens reclamant compleet dicht.
15. Wanneer het voorgenoemde het algemene beleid wordt voor alle bestemmingsplannen in de gemeente Maasgouw, dan kan de toeristische sector niet meer flexibel inspelen op de markt en worden ondernemersinitiatieven in de kiem gesmoord. De gemeente gaar voorbij aan het gegeven dat de vrijetijds economie een zeer dynamische sector is. Er hebben zich

- in de afgelopen jaren grote verschuivingen voorgedaan in de vormen van toeristische verblijfsaccommodatie. Dit vraagt om een adequaat planologisch beleid, waarbij snel ingespeeld kan worden op nieuwe trends en ontwikkelingen.
16. Beter ware het om in het bestemmingsplan voor Ohé en Laak te regelen dat de mogelijkheid wordt opgenomen om via een wijzigingsbevoegdheid een omzetting van het agrarische gebruikt toe te staan ten behoeve van recreatieve doeleinden, zeker in situaties waar er aan het bebouwde oppervlak feitelijk weinig verandert. Hierbij doelt reclamant op de realisering van hoeses met verblijfsaccommodaties en nieuwe kampeerlocaties. Volgens reclamant past het ook niet in het duale systeem dat de raad zich zou moeten uitspreken over elk ondernemersinitiatief dat afwijkt van het bestemmingsplan, zeker wanneer door de ondernemer ingespeeld wordt op het door de raad vastgestelde toeristische beleid.
  17. Reclamant constateert dat de gemeente burgers wel flexibel tegemoet treedt. De gemeente staat immers bed en breakfast faciliteiten in woonhuizen van burgers toe in de vorm van een algemene ontheffingsmogelijkheid onder de voorwaarde, dat omliggende woningen en/of bedrijven niet worden belemmerd, de voorzieningenstructuur niet wordt ontwricht en de verkeersaantrekkende werking geen nadelige invloed heeft op de omgeving. Tal van initiatieven van ondernemers voldoen ook aan deze criteria, maar voor hen geldt wel een ander regime. Reclamant krijgt het gevoel dat in het voorliggende bestemmingsplan met meerdere planologische mate gemeten wordt. De burger wordt soepel bejegend met een simpele ontheffingsmogelijkheid en het bedrijfsleven wordt geconfronteerd met zware procedures en hoge kosten.
  18. Het deel van de ontwikkellocatie van reclamant aan de Dorpsstraat, dat niet wordt opgenomen in het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan moet volgens reclamant groter zijn dan alleen het perceel van de voormalige boerenhoeve. Ook het achterliggende weide moet worden meegenomen ten behoeve van de mogelijkheid om al daar het parkeren toe te staan via het postzegelplan.
  19. In de toelichting van het voorontwerp van het bestemmingsplan voor Ohé en Laak staat dat voor kleinschalig kamperen de regel geldt dat het voor kamperen alleen is toegestaan tussen 1 maart en 31 oktober. Moet deze termijn dan ook niet gelden voor het toestaan van het buitendijks parkeren op de Sangershoeve.
  20. Reclamant vraagt zich af of het juridisch en planologisch juist is dat aan het naast de Sangershoeve gelegen perceel, dat in eigendom is van de familie Houben, de bestemming natuur is toegewezen. Deze plek is als enige potentiële ruimte voor een toekomstige uitbreiding van de Sangershoeve.
  21. In het nieuwe bestemmingsplan voor Ohe en Laak worden alle in het verleden aan bedrijven en burgers verleende planologische vrijstelling opgenomen. De tekst in het voorontwerp van het bestemmingsplan verwijst hier expliciet naar. Dit zou dus ook moeten gebeuren voor alle door de Sangershoeve doorlopen planologische procedures. Echter kiest de gemeente er voor om de eigendommen van de Sangershoeve niet op te nemen in het bestemmingsplan voor Ohé en Laak. In deze voelt reclamant zich niet gelijkwaardig behandeld en financieel benadeeld ten opzichte van collega bedrijven, wier vrijstellingen wel zijn opgenomen in het bestemmingsplan voor Ohé en Laak. Het is in de ogen van reclamant dan ook niet meer dan redelijk en billijk dat de gemeente reclamant in financiële zin tegemoet komt in de vorm van het niet doorberekenen van alle door de werkorganisatie gemaakte kosten voor de begeleiding van het door reclamant te laten op stellen postzegelplan. Reclamant stelt voor om de door de gemeentelijke interne begeleidingskosten in ieder geval te halveren.

#### *Reactie*

1. Het door reclamant genoemde 'Vlekkenplan Maas en Meer' is gereed. Het genoemde plan zal dan ook in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen. In de regiovisie Het oog van Midden Limburg is de conclusie getrokken dat de ontwikkeling van het Maasplassengebied de afgelopen decennia vooral in het teken heeft gestaan van het realiseren van economische doelen en de verbetering van de infrastructuur en dat daarbij onvoldoende is gekeken naar de optimale samenhang tussen de verschillende projecten. Het vlekkenplan is getracht deze samenhang te herstellen, waarbij rekening is gehouden met onder andere toerisme. Echter is toerisme een van de onderdelen van het vlekkenplan. Het vlekkenplan wordt gebruikt als opmaat voor het Masterplan Maasplassen, wat op dit moment in voorbereiding is. Zoals reclamant aangeeft zal het

vlekkenplan straks worden geïntegreerd in zowel het provinciaal omgevingsplan Limburg als de structuurvisie Maasgouw. Beide stukken, het Pol en de structuurvisie, zijn ruimtelijke wensbeelden voor de komende jaren. Het bestemmingsplan voor Ohé en laak betreft een conserverend bestemmingsplan waarin de juridisch bestaande situatie wordt opgenomen. Het bestemmingsplan kan geen ontwikkelingen opnemen waarbij de uitvoerbaarheid niet is aangetoond. Hiermee vervalt de mogelijkheid om de nodige flexibiliteit op te nemen zodat het bestemmingsplan naast de bestemming ook de nodige ontwikkelingen mogelijk kan maken. Zoals eerder gemeld is het bestemmingsplan puur conserverend van aard. Daar waar wel zicht is op concrete ontwikkelingen en waar de uitvoerbaarheid aangetoond kan worden, worden separate postzegelbestemmingsplannen opgesteld. Zodra het Vlekkenplan en het Masterplan Maasplassen gereed is en deze opgenomen is in de structuurvisie Maasgouw en het POL zal er geen nieuw bestemmingsplan voor het gebied worden opgesteld waarin alle wensbeelden uit de visie zijn opgenomen.

2. Zoals reclamant al aangeeft heeft het overleg met de stakeholders plaats gevonden in het kader van de ruimtelijke structuurvisie van Maasgouw. De structuurvisie geeft het gewenste beeld voor de gemeente weer voor de komende 20 jaar. Het onderhavige bestemmingsplan loopt in procedure parallel aan de procedure van de structuurvisie, maar hebben echter geen directe relatie met elkaar. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan waarin de oude bestemmingsplannen worden geactualiseerd en samengevoegd tot één bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt dan ook geen ontwikkelingen mogelijk.
3. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van punt 2 van deze reactie. De gemeente betreurt het feit dat reclamant het gevoel heeft dat deze niet serieus genomen wordt.
4. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van punt 2 van deze reactie.
5. De intentie van het bestemmingsplan is in eerste instantie conserverend van aard. Naast het conserveren van de bestaande functies biedt het bestemmingsplan, daar waar de Wet ruimtelijke ordening het toelaat, mogelijkheden om bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken. Het betreffen hier echter kleinschalige ontwikkelingen dan wel functieaanvullingen waarbij het hoofdgebruik ongewijzigd blijft. Grootschalige ontwikkelingen waarbij het hoofdgebruik wordt gewijzigd zijn niet mogelijk binnen het regime van het bestemmingsplan Ohé en Laak. De gemeente betreurt het dat de genoemde passage suggereert dat ook grootschalige ontwikkelingen in het bestemmingsplan mogelijk zijn en dat hiermee valse verwachtingen worden gecreëerd. De genoemde passage zal, om verdere verwarring te voorkomen uit het bestemmingsplan worden verwijderd.
6. De opmerking van reclamant is correct. De genoemde beleidsnota's worden in het bestemmingsplan opgenomen. Hierbij worden tevens de toeristische aspecten meegenomen, hoewel deze niet de hoofdmoot vormen van de nota's.
7. In de toelichting van het bestemmingsplan staat inderdaad vermeld dat er in en rondom de kern enkele van oorsprong agrarische bedrijven zijn gelegen. Hier is dan veelal nog sprake van een woonfunctie of een andere niet agrarische functie. Tevens staat vermeld dat het denkbaar is dat naast de genoemde functies zich ook recreatieve activiteiten kunnen worden ontwikkeld. In overleg met de LLTB worden er aan het bestemmingsplan een aantal ontheffingen toegevoegd zodat er mogelijkheden ontstaan om bij een agrarisch bedrijf verschillende nevenactiviteiten te ontwikkelen. Deze activiteiten zijn wel beperkt en de agrarische bedrijfsvoering blijft als hoofdfunctie gehandhaafd. In de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg staat vermeld dat waar het gaat om vrijkomende agrarische bebouwing de voorkeur uit gaat naar hervestiging van agrarische functies. Toch kan ook hergebruik ten behoeve van een andere functie plaatsvinden. Voor toeristisch recreatieve functies dient een afweging gemaakt te worden via het Limburgs Kwaleits menu. Ten tijde van de oude wet op de Ruimtelijke Ordening bestonden er de mogelijkheden om vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan. Het betroffen de vrijstellingen artikel 19. Waarbij buiten de contour alleen toepassing van de artikel 19 lid 1 mogelijk was. De genoemde lichte procedure door reclamant kon ten tijde van de oude WRO ook niet toegepast worden voor bestemmingswijziging van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. De Wet op de Ruimtelijke Ordening is op 1 juli 2008 vervangen door de Wet ruimtelijke ordening, waarbij de mogelijkheden voor het verlenen van een vrijstelling zijn komen te vervallen. Het buitenplans wijzigen van een bestemming is nu

alleen nog maar mogelijk middels een bestemmingsplanwijziging. Het binnenplans wijzigen van een bestemming voor voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is niet mogelijk aangezien hiervoor afwegingen plaats dienen te vinden in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Daar waar mogelijk zijn, zoals eerder vermeld, wel ontheffingen aan het bestemmingsplan toegevoegd zodat bij agrarische bedrijven nevenactiviteiten ontplooid kunnen worden zonder dat hiervoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is.

8. Het gebruik van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is mogelijk indien deze voldoet aan de eisen die gesteld zijn in de opgenomen ontheffingen. In het bestemmingsplan wordt geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij het volledige agrarische bedrijf plaats maakt voor een recreatiebedrijf. Bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid moet de wijzigingsbevoegdheid ook objectief worden begrensd. Vooraf moet dus worden bepaald onder welke voorwaarden de wijzigingsbevoegdheid toegepast kan worden en waarin de bestemming dan exact in wordt gewijzigd. Aangezien er een breed scala aan recreatieve bedrijven en plannen daarvoor zijn is het niet mogelijk om objectieve normen of begrenzingen voor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Tevens is bij een dergelijke omzetting van functie het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing. Het toepassen van het Limburgs Kwaliteitsmenu kan niet worden geïmplementeerd in een wijzigingsbevoegdheid, aangezien ook daarvoor de objectieve begrenzing per situatie verschillend kan zijn, waarmee een eventuele wijzigingsbevoegdheid in strijd is met het provinciaal belang. Om dergelijke ontwikkelingen mogelijk te maken is een herziening van een bestemmingsplan de juridisch meest logische wijze.
9. Voor het mogen realiseren van een minicamping is op 6 juli 2005 vrijstelling verleend. Reclamant heeft op 27 november 2006 een (aanvullend) verzoek ingediend voor het mogen oprichten van een theehuis en het mogen uitbreiden van de minicamping van 15 naar 25 standplaatsen. In februari 2007 heeft het college besloten hieraan principemedewerking te verlenen, onder voorwaarden dat onder andere een bestemmingsplanherziening voor het gehele perceel wordt opgesteld waarbij ook de toekomstplannen en alle recreatieve ontwikkelingen van de Sangershoeve worden meegenomen. Dit om te bereiken dat alle plannen in één keer planologisch worden geregeld. De toekomstplannen zijn uiteindelijk door reclamant inzichtelijk gemaakt in een visie, die op 10 mei 2007 bij de gemeente is binnengekomen. Het college heeft op 19 juni 2007 besloten principemedewerking te verlenen aan de toekomstplannen/ visie. Op 12 oktober is vervolgens een aanvullend verzoek ingediend om vooruitlopend op de bestemmingsplanherziening een vrijstellingsprocedure artikel 19 WRO te doorlopen. Dit omdat de verwachting was, dat de camping het volgende jaar meer gasten zou krijgen als gevolg van de nominatie "VeKaBo-camping van het jaar". Hieraan is wederom medewerking verleend. Na het doorlopen hebben van een vrijstellingsprocedure artikel 19 WRO is op 9 juni 2008 vrijstelling verleend van het bestemmingsplan. Vervolgens is weer een aanvullend verzoek ingediend voor het buitendijks parkeerterrein, ondanks dat in de principemedewerking van 19 juni 2007 expliciet is aangegeven dat het terrein aan de oostzijde van de waterkering vrij dient te blijven van ontwikkelingen. Desondanks is wederom naar dit aanvullende verzoek gekeken. Na een moeizaam proces heeft het college uiteindelijk op 26 mei 2009 besloten om, ondanks eerdere besluitvorming, toch ook aan dit aanvullende verzoek principemedewerking te verlenen, mits er onder andere sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Vervolgens is initiatiefnemer, met actieve hulp van de gemeente, aan de slag gegaan met de verdere uitwerking in de vorm van een inpassingsplan en het verkrijgen van de nodige toestemmingen van onder andere Rijkswaterstaat en de provincie Limburg. Mede door een soepele opstelling van de gemeente is dit uiteindelijk gelukt. Het parkeerterrein is vervolgens meegenomen in het eerste concept van het bestemmingsplan Sangershoeve, zoals aangeleverd op 21 juni 2010. Per brief van 17 augustus 2010 is namens de gemeente een reactie gegeven op het eerste concept. Een aangepast concept is tot op heden nog niet ontvangen. De lange doorlooptijd en de hoge kosten van de planologische procedure van de Sangershoeve komen voort uit de steeds wijzende initiatieven van reclamant. De doorlooptijd en kosten voor een postzegelplan zijn aanzienlijk lager en korter dan de door reclamant genoemde tijd en bedragen.
10. Het bestemmingsplan voor Ohé en laak betreft een conserverend bestemmingsplan waarin de juridisch bestaande situatie wordt opgenomen. Het bestemmingsplan kan geen ontwikkelingen opnemen waarbij de uitvoerbaarheid niet is aangetoond. Hiermee vervalt



de mogelijkheid om de nodige flexibiliteit op te nemen zodat het bestemmingsplan naast de bestemming ook de nodige ontwikkelingen mogelijk kan maken. Zoals eerder gemeld is het bestemmingsplan puur conserverend van aard. Daar waar wel zicht is op concrete ontwikkelingen en waar de uitvoerbaarheid aangetoond kan worden, worden separate postzegelbestemmingsplannen opgesteld. Voor de verdere beantwoording van dit punt wordt verwezen naar punt 5 van deze beantwoording.

11. In het kader van de Rabobank Kernendag Stevensweert & Ohé en Laak heeft op 20 september 2010 E,til het rapport Verdediging en vooruitgang op het Eiland in de Maas opgesteld. In het rapport is de volgende passage opgenomen: *Tijdens de interviews die Etil op het eiland heeft uitgevoerd is een diffuus beeld ontstaan over de rol van de gemeente bij de ontwikkeling van initiatieven op en rond het eiland. Enerzijds zegt een aantal betrokkenen dat de gemeente te weinig voorwaardenscheppend werkt, dat het gemeentehuis ver weg is en dat er bij het ontplooiën van initiatieven te weinig medewerking is. Anderzijds is het juist de intentie van de gemeente om initiatieven te initiëren en te faciliteren. Dat wil zeggen: ondernemers uitdagen met ideeën te komen, en hierbij dan helpen, faciliteren en met zo min mogelijk regeldruk confronteren. De wensen van de betrokkenen en de intenties van de gemeente lijken dus overeen te komen. Dit wordt echter zo niet door iedereen ervaren. Er is dus sprake van verschillen in verwachtingspatroon over hoe deze processen daadwerkelijk zouden moeten verlopen. Hierdoor ontstaat het gevaar dat ondernemers en overheid op elkaar blijven wachten en er dus geen actie ondernomen wordt.* De stelling van reclamant dat E'til de uitspraak heeft gedaan dat de gemeente de ondernemers te weinig tegemoet komt met een adequaat voorwaardenscheppend beleid is dan ook niet correct. Het is een passage uit het rapport waar verwezen wordt naar de ervaringen van de initiatiefnemers. Volgens het rapport van E'til zit er een verschil in verwachtingspatroon tussen de gemeente en de ondernemers. Tevens geeft het rapport aan dat de gemeente de intentie heeft de ondernemers met zo min mogelijk regeldruk te confronteren, echter is de gemeente ook gebonden aan wet en regelgeving die door hogere overheidsinstanties zoals de provincie en het Rijk worden opgelegd.
12. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van de punten 2,5,10 en 11 van deze beantwoording.
13. Het handboek Ruimtelijke Plannen en Besluiten 2010 is inderdaad op 22 april 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Het is niet gebruikelijk dat alle nota's die de gemeenteraad vast stelt de mogelijkheid wordt geboden om te reageren. De nota's Handboek Ruimtelijke Plannen en Besluiten 2010 wordt geïmplementeerd in de bestemmingsplannen. Bij de procedure voor het vaststellen van een bestemmingsplan bestaat wel de mogelijkheid om te reageren.
14. Voor het eerste deel van de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de punten 2 en 5 van deze beantwoording. In het bestemmingsplan is niet gekozen om voor iedere locatie een apart regime in het bestemmingsplan te regelen. Voor de verschillende verblijfsrecreatieve bedrijven is een regeling opgenomen die zo veel mogelijk aansluit bij alle bedrijven. Echter zijn er in het plangebied een aantal zeer unieke recreatieve bedrijven waarvoor inderdaad een separaat regime is opgesteld. Ook deze regimes worden zo flexibel mogelijk opgesteld zodat er mogelijkheden zijn om binnen de aanwezige locatie te kunnen schuiven met de recreatieve activiteiten.
15. Voor het eerste deel van de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de punten 2, 5 en 14 van deze beantwoording.
16. In het bestemmingsplan wordt geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij het volledige agrarische bedrijf plaats maakt voor een recreatiebedrijf. Bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid moet de wijzigingsbevoegdheid ook objectief worden begrensd. Vooraf moet dus worden bepaald onder welke voorwaarden de wijzigingsbevoegdheid toegepast kan worden en waarin de bestemming dan exact in wordt gewijzigd. Aangezien er een breed scala aan recreatieve bedrijven en plannen daarvoor zijn is het niet mogelijk om objectieve normen of begrenzingen voor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Tevens is bij een dergelijke omzetting van functie het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing. Het toepassen van het Limburgs Kwaliteitsmenu kan niet worden geïmplementeerd in een wijzigingsbevoegdheid, aangezien ook daarvoor de objectieve begrenzing per situatie verschillend kan zijn, waarmee een eventuele wijzigingsbevoegdheid in strijd is met het provinciaal belang. Om

- dergelijke ontwikkelingen mogelijk te maken is een herziening van een bestemmingsplan de juridisch meest logisch wijze.
17. In het bestemmingsplan is een ontheffing opgenomen voor het realiseren van een bed en breakfast in een woonhuis. Het betreft niet alleen een ontheffing voor een burger maar ook voor een eigenaar van een (agrarische) bedrijfswoning. In de ontheffing zijn wel beperkingen opgenomen voor de bed en breakfast, waaronder het maximaal aantal m<sup>2</sup> ten behoeve van de bed en breakfast. De hoofdfunctie van de locatie mag door de ontheffing niet veranderen. De bed en breakfast is een ondergeschikte activiteit. De initiatieven die door het bedrijfsleven worden aangedragen betreffen veelal initiatieven waarbij grotere wijzigingen ten opzichte van de bestaande situatie worden doorgevoerd. Hierbij bestaan niet de mogelijkheid om gebruik te kunnen maken van een ontheffing. Zodra een initiatief van iemand voldoet aan de eisen die gesteld zijn bij de ontheffing dan zal ook gebruik worden gemaakt van deze ontheffing. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen een burger of iemand uit het bedrijfsleven.
  18. Het voorstel van reclamant voor een parkeerterrein is in strijd met de al toegezegde principemedewerking aan de realisatie van 8-10 recreatieappartementen met een gemeenschappelijke ruimte waar ook een ontbijt wordt geserveerd op basis van de B&B-formule. Thans wordt gekeken naar dit parkeerterrein en moet nog besloten worden of hiervoor principemedewerking verleend wordt. Zodra hier een positieve besluitvorming over heeft plaats gevonden zal ook dit deel uit het bestemmingsplan Ohé en Laak worden gehaald.
  19. Het buitendijks parkeren bij de Sangershoeve maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan Ohé en Laak. De regeling voor het buitendijks parkeren zal worden opgenomen in het bestemmingsplan voor de genoemde locatie. Volledigheidshalve kan worden gemeld dat de gestelde termijn inderdaad ook geldt voor het buitendijks parkeren bij de Sangershoeve. De constatering van reclamant is dus correct.
  20. De opmerking van reclamant is correct. De genoemde locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan ook niet de bestemming Natuur. De bestemming zal dan ook worden gewijzigd in de bestemming Agrarisch met Waarde.
  21. De opmerking van reclamant is niet terecht. In het conserverende bestemmingsplan van Ohé en Laak worden alle in het verleden verleende vrijstellingen meegenomen, aangezien het juridisch bestaande situaties zijn. Bij de locatie van reclamant vinden, zoals eerder al vermeld, ontwikkelingen plaats. Ontwikkelingen worden niet meegenomen in het bestemmingsplan van Ohé en Laak maar in een postzegelplan. In het postzegelplan voor de locatie van reclamant worden de voor die locatie verleende vrijstellingen ook meegenomen. Alle bedrijven en burgers worden dan ook gelijkwaardig behandeld. Volledigheidshalve kan worden meegedeeld dat, als er op de locatie van reclamant geen ontwikkelingen plaats hadden gevonden, de locatie opgenomen was in het bestemmingsplan van Ohé en Laak, waarbij tevens alle in het verleden verleende vrijstellingen werden meegenomen. Over tegemoetkoming van eventuele kosten kan in het kader van het bestemmingsplan Ohé en Laak geen uitspraak worden gedaan.

#### Aanpassingen

- Het 'Vlekkenplan Maas en Meer' wordt in het bestemmingsplan opgenomen.
- De Cultuurhistorische nota Maasgouw wordt in het bestemmingsplan opgenomen.
- De beleidsnota het Oog van Midden-Limburg Regiovisie 2008-2028 wordt in het bestemmingsplan opgenomen.
- De passage uit de doelstelling waarbij gesuggereerd wordt dat er eventueel grootschalige ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt zal wordt verwijderd.
- De gronden gelegen ten zuiden van de Sangerhoeve krijgen de bestemming Agrarisch met Waarde in plaats van de bestemming Natuur.

23 F.G.H. Houben

Prior Gielenstraat 1 Ohé en Laak

#### Opmerkingen

De gronden gelegen aan de Dorpstraat 73 en de Prior Gielenstraat zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan. Reclamant is bekend met het feit dat de gemeenteraad uiteindelijk bij de vaststelling van het bestemmingsplan beschikt over een zekere mate van beleidsvrijheid op dit punt.

Deze ruimte wordt echter beperkt door de hoofdregel van een goede ruimtelijke ordening. In casu brengt dit beginsel van een goede ruimtelijke ordening met zich mee dat de gemeente de genoemde gronden en opstallen wel in het plangebied dient mee te nemen. In de eerste plaats omdat gelet op de samenhang in het gebied volstrekt onlogisch is om deze er uit te laten. Daarnaast omdat de gemeente al een principe besluit heeft genomen met betrekking tot plannen van de eigenaar van de dorpsstraat 73 en Prior Gielenstraat. Wanneer wat de gemeente betreft toch al vaststaat welke activiteiten er op de genoemde gronden kunnen plaats vinden, waarom deze dan niet meteen vermelden in het bestemmingsplan. Door het feit dat de twee voormelde percelen niet op dit plangebied opgenomen worden, kan geen integrale beoordeling van functies plaats vinden die elkaar ongetwijfeld bijten.

#### *Reactie*

Op 22 april 2010 heeft de gemeenteraad van Maasgouw het meerjarenprogramma nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het Handboek ruimtelijke plannen 2010 vastgesteld. In het meerjarenprogramma is opgenomen dat voor 2013 alle vigerende bestemmingsplannen worden geactualiseerd. Het bestemmingsplan van Ohé en Laak is een van deze plannen. Het betreffen hier zogenaamde conserverende bestemmingsplannen. Bij nieuwe ontwikkelingen die niet passen binnen de vigerende bestemmingsplannen, en dus ook de conserverende bestemmingsplannen, heeft de gemeenteraad besloten dat voor deze ontwikkelingen separate bestemmingsplannen voor opgesteld. Voor de genoemde locaties is een principebesluit genomen voor medewerking aan de ontwikkelingen op de genoemde locaties. Voor beide locaties is een bestemmingsplan in voorbereiding. In het bestemmingsplan voor de genoemde locatie vindt een afweging plaats of de genoemde ontwikkeling past binnen de omgeving. Zodra er over het bestemmingsplan voor de genoemde locatie besluitvorming heeft plaatsgevonden is er de mogelijkheid om hier op te reageren. De ontwikkeling en het genoemde bestemmingsplan staat los van het bestemmingsplan voor Ohé en Laak.

