

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Kernen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek'

1. Bart en Antoinette Nijs, Oude Kleefsebaan 1-3, 6611 AM Overasselt

Zienswijze

Op de verbeelding is de aanrijroute van de fotostudio en de boomgaard/beeldentuin Oude Kleefsebaan 3 als 'Natuur' aangeduid. Reclamanten verzoeken voor deze grond de bestemming 'tuin' op te nemen.

Reactie

De bestemming 'Natuur' is een voortzetting van de bestemming van het naastgelegen perceel Valkstraat 22. De bestemming 'Tuin' is een meer passende bestemming voor het aanrijpad naast het pand Oude Kleefsebaan 1-3.

De zienswijze geeft aanleiding het perceelsgedeelte, waarop het aanrijpad is gelegen, de bestemming "tuin" te geven. Het bestemmingsplan zal op dit punt gewijzigd worden vastgesteld.



2. L. Bruijsten, Molenstraat 6, 6582 AE Molenhoek

Zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan staat voor het perceel Molenstraat 6 voor de woningen een goot- en nokhoogte van 4.5 en 8 meter. Reclamant verzoekt een goot- en nokhoogte van 8 en 12 meter op te nemen. Voor de bijgebouwen wil hij de goot- en nokhoogte van 3 en 5 meter gewijzigd zien in 5 en 8 meter.

Reactie

Voor het perceel Molenstraat 6 heeft de gemeenteraad op 26 mei 2011 een bestemmingsplan vastgesteld om de bouw van twee woningen mogelijk te maken. In dit plan is voor de woningen een maximale goot- en nokhoogte opgenomen van 4,5 en 8 meter. Voor de bijgebouwen is dit maximaal 3 en 5 meter. De voorgestelde wijziging heeft een grote ruimtelijke impact. Een dergelijke ingrijpende wijziging achten wij, gelet op de naastgelegen woningen, niet wenselijk (de goot- en nokhoogte van de woningen op de aangrenzende woningen bedragen maximaal 4 en 8 meter).

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan op dit punt te wijzigen.

3. Mevrouw A.M.B. Nieuwenhuis – Bosch, Dorpstraat 42, 6582 AN Heumen

Zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan is de woning Dorpstraat 42 aangemerkt als beeldbepalend/waardevol object. Reclamante is van mening dat dit leidt tot waardevermindering van haar woning. Voorts vreest zij extra kosten omdat zij verplicht wordt de woning in stand te houden (ook als slopen en nieuwbouw goedkoper is). Zij verzoekt aan haar zienswijze tegemoet te komen door de woning van de lijst van beeldbepalende/waardevolle panden te halen.

Reactie

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort SAOZ, heeft met betrekking tot de vraag of het opnemen van woningen op de lijst van karakteristieke bebouwing een waardedaling van de woningen van gerechtigden en een risico voor planschade met zich meebrengt een risicotoets planschade uitgebracht. SAOZ komt tot de conclusie dat geen planschade wordt verwacht ten gevolge van het creëren van de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen. Dit risico is pas aan de orde indien daadwerkelijk nadere eisen worden gesteld. Het opnemen van een verbod om bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter bescherming van de aanduiding "karakteristiek" brengt in beginsel een risico op planschade met zich mee. Hoe groot deze schade zal zijn is niet exact te zeggen.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesteld dat het bestemmingsplan een overwegend consoliderend karakter heeft. Huidige functies in het plangebied worden gehandhaafd; nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk voor zover deze de belangen van derden niet of nauwelijks schaden. De bescherming van cultuurhistorische objecten moet gezien worden als een nieuwe ontwikkeling welke een risico op planschade met zich meebrengt. Hoewel het aanmerken van karakteristieke woningen als beeldbepalend en waardevol object gewenst is, zijn de nadelen daarvan voor de gerechtigden van de woningen niet wenselijk.

De zienswijze geeft geen aanleiding de woning van de lijst van karakteristieke panden te halen. Wel is aanleiding de regeling aan te passen.

4. Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg namens de heer J.F.M. Paau, Looistraat 45, 6582 BB Heumen

Zienswijze

- a. Reclamant verzet zich er tegen dat de woning Looistraat 45 te Heumen een bijzondere aanduiding 'waardevol & karakteristiek' krijgt. Reclamant is van oordeel dat hij door deze aanduiding beperkt zal worden in gebruik en mogelijke aanpassingen van de woning. Er is geen gerechtvaardigde reden voor deze planologische aanduiding. De woning dateert weliswaar uit 1880, maar er is nadien veel aan het pand veranderd, zodat niet meer gesproken kan worden van een authentiek pand. Verzocht wordt deze aanduiding te laten vervallen.
- b. De oppervlakte van bijgebouwen rond de woning is groter dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan. Reclamant verzoekt de bijgebouwen in het bestemmingsplan aan te duiden en de feitelijke oppervlakte aan bijgebouwen aan te geven. De garage is 30 m², de schapenstal is 127 m² en het kippenhok is 14m².
- c. Reclamant verzoekt een wijzigingsbevoegdheid WRO op te nemen voor het perceelsgedeelte tussen de woningen Looistraat 43a en 45 om in de toekomst op het perceel nog een woning te plaatsen. Reclamant is van oordeel dat daarvoor grond aanwezig is en een woning ruimtelijke en stedenbouwkundig ingepast kan worden.



Heumen C 2619

Reactie

Ad a.

De woning Looistraat 45 is niet meer authentiek, maar vertoont wel authentieke kenmerken. Daardoor is de woning karakteristiek voor de omgeving en is plaatsing op de lijst van karakteristieke bebouwing te rechtvaardigen. Voor het overige wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van de reclamante genoemd onder 3.

Ad b.

Voor het perceel Looistraat 45 is op dit moment het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van toepassing. In dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen' met de specifieke aanduiding "gesplitste woningen". Volgens de regels van dit bestemmingsplan mag bij de woning een vrijstaand bijgebouw worden gebouwd van 50 m². In afwijking van de algemene regel dat gebouwen waarvan de verwachting is dat deze niet binnen de planperiode zullen worden verwijderd positief

moeten worden bestemd, heeft de gemeenteraad de overige bijgebouwen op het perceel onder het overgangsrecht geplaatst. Het beleid van de raad is namelijk gericht op het streven om in het kader van een goede ruimtelijke ordening in geval van de beëindiging van een agrarisch bedrijf en de overgang naar een woonfunctie van de voormalige bedrijfswoning, de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied op termijn te laten verdwijnen. Bestaande voormalige bebouwing mag blijven staan totdat ze gesloopt worden. Volgens de jurisprudentie acht de Afdeling rechtspraak van de Raad van State dit beleid niet onredelijk en is de uitzondering op de algemene regel aanvaard.

Reclamant vraagt de opstallen nu positief te bestemmen. Het opnemen van dit perceel in het bestemmingsplan voor de kernen verandert niets aan het beleid van de gemeenteraad dat voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op termijn moeten worden gesloopt. De overige opstallen blijven onder de overgangsbepaling vallen.

De zienswijze is aanleiding om het 'overgangsrecht' (artikel 31) van het bestemmingsplan aan te passen gelijk aan het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. In artikel 31 wordt opgenomen dat gehele vernieuwing is toegestaan van een onder het overgangsrecht vallend gebouw indien de vernieuwing op dezelfde locatie plaatsvindt en door amovering het bebouwd oppervlak en de inhoud van de bebouwing die onder het overgangsrecht valt, afnemen met tenminste 25%.

Ad c.

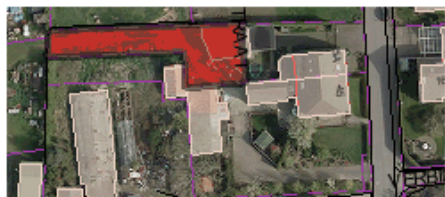
Voor bestaande bouwmogelijkheden in de vigerende bestemmingsplannen is de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsbevoegdheid' opgenomen. Dit houdt in dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding te wijzigen ten behoeve van het oprichten van een woning. Voor de grond tussen de woningen Looistraat 43a en 45 bestaat op dit moment geen bouwmogelijkheid, zodat daarvoor geen aanduiding 'wro-zone – wijzigingsbevoegdheid' is opgenomen. De zienswijze behelst feitelijk een verzoek om herziening van het bestemmingsplan van meer dan ondergeschikte aard. Nu niet wordt beschikt over de desbetreffende onderzoeken kan het verzoek niet bij de vaststelling worden meegenomen. Voor het verzoek dient een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure te worden gevoerd.

Zienswijze a. geeft geen aanleiding de woning van de lijst van beeldbepalende/waardevolle panden te halen. Wel geeft deze zienswijze aanleiding de regeling aan te passen. Zienswijzen b geeft aanleiding het plan op dit punt te wijzigen.

5. Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg namens de heer E.L.M. Paa, Looistraat 45a, 6582 BB Heumen

Zienswijze

- a. Reclamant verzet zich er tegen dat de woning Looistraat 45a te Heumen een bijzondere aanduiding 'waardevol & karakteristiek' krijgt. Reclamant is van oordeel dat hij door deze aanduiding beperkt zal worden in gebruik en mogelijke aanpassingen van de woning. Er is geen gerechtvaardigde reden voor deze planologische aanduiding. De woning dateert weliswaar uit 1880, maar er is nadien veel aan het pand veranderd, zodat niet meer gesproken kan worden van een authentiek pand. Verzocht wordt deze aanduiding te laten vervallen.
- b. De oppervlakte van bijgebouwen rond de woning is groter dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan. Reclamant verzoekt de bijgebouwen in het bestemmingsplan aan te duiden en de feitelijke oppervlakte aan bijgebouwen aan te geven.
- c. Reclamant is eigenaar van de kadastrale percelen 2618 en 2233 en sinds 1 november 2012 van het perceel 2975. Op het laatste perceel staat een garage/schuur, waarvoor op 4 augustus 1966 een bouwvergunning is verleend. Reclamant verzoekt dit bijgebouw op de verbeelding in het bestemmingsplan op te nemen.



Heumen C 2618



Heumen C 2233



Heumen C 2975

Reactie

Ad a.

De woning Looistraat 45a is niet meer authentiek, maar vertoont wel authentieke kenmerken. Daardoor is de woning karakteristiek voor de omgeving en is plaatsing op de lijst van karakteristieke bebouwing te rechtvaardigen. Voor het overige wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van de reclamante genoemd onder 3.

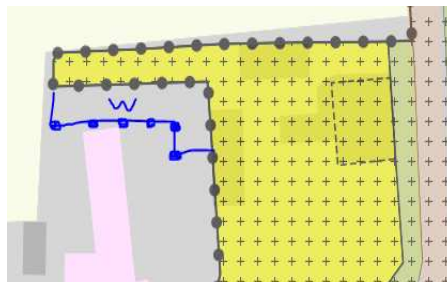
Ad b.

Op de percelen 2618 en 2233 staat een garage, waarvoor op 22 mei 2000 een bouwvergunning is verleend. De oppervlakte van deze garage bedraagt $6 \times 8 = 48 \text{ m}^2$ en past binnen de regels van het bestemmingsplan.

Ad c.

Perceel Heumen C 2975 is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van toepassing is. Het op het perceel staande gebouw valt in dat bestemmingsplan onder de overgangsbepaling. Op verzoek van reclamant zal dit perceel in het bestemmingsplan voor de kernen worden opgenomen. Tegen de opname daarvan worden geen bezwaren verwacht. Het op het perceel staande gebouw zal als voormalig agrarisch bedrijfspand onder het overgangsrecht worden geplaatst.

Zienswijze a. geeft geen aanleiding de woning van de lijst van karakteristieke panden te halen. Wel is aanleiding de regeling aan te passen. Zienswijze b. geeft geen aanleiding het plan op dit punt te wijzigen. Zienswijze c. geeft wel aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.



6. Mevrouw M.S.M.C. Bouten – Verrijt, Looistraat 47a, 6582 BB Heumen

Zienswijze

De zienswijze van reclamante richt zich tegen het feit dat de woning Looistraat 47a te Heumen in het ontwerpbestemmingsplan is aangemerkt als 'karakteristiek'.

Reactie

Reclamante geeft geen reden aan waarom de zienswijze wordt ingediend.

De zienswijze geeft geen aanleiding de woning van de lijst van karakteristieke panden te halen.

7. De heer en mevrouw J.L.M. Arens, Rijksweg 250, 6582 AB Heumen

Zienswijze

Reclamanten vrezen dat het pand Rijksweg 254 met een extra verdieping kan worden uitgebreid nu volgens de regels van het ontwerpbestemmingsplan de hoogte van het gebouw 12 meter mag bedragen. Tevens vragen zij zich af waarom de strook grond tussen de Rijksweg en het pand Rijksweg 254 de bestemming 'horeca' heeft en niet meer de bestemming 'tuin', zoals in het oude bestemmingsplan. Zij vragen zich of dit nadelige gevolgen kan hebben voor het gebruik van de grond.

Reactie

Volgens de voor de bouw van het pand Rijksweg 254 verleende bouwvergunning is de hoogte van het pand 10,5 m. Deze hoogte zal positief worden bestemd door het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, waarbij de hoogte van 12 m wordt verlaagd tot 10,5 m.

Met betrekking tot de strook grond tussen de Rijksweg en het gebouw wordt het volgende opgemerkt. Volgens de systematiek van het bestemmingsplan krijgt een perceel de bestemming die bij de functie van het hoofdgebouw hoort, zo krijgt in dit geval het hele perceel de bestemming 'horeca'. Een uitzondering op deze regel is de bestemming 'wonen'. Hier is voor de tuin een aparte bestemming opgenomen. Dat de strook grond nu de bestemming 'horeca' krijgt heeft geen gevolgen voor het gebruik. Op het betreffende perceelsgedeelte mag niet worden gebouwd.

De zienswijze geeft aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.



8. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen

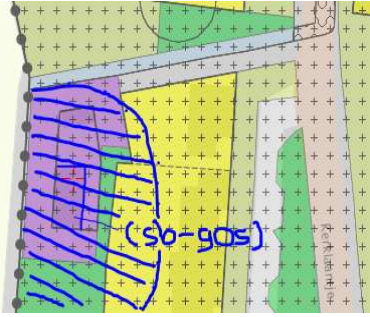
Zienswijze

Reclamant verzoekt aanpassing van de verbeelding voor het perceel nabij het Laantje in Nederasselt. Het hele paarse vlak op de verbeelding dient de functietoewijzing 'Nutsvoorziening' te krijgen. Voorts verzoekt hij om een veiligheidsafstand van 15 meter aan te houden ten opzichte van kwetsbare objecten gemeten vanaf het hekwerk van het gastontvangststation. Ook dient de belemmeringenstrook van de gasleidingen opgenomen te worden ten behoeve van onderhoud van de leidingen en dient de toevoerleiding naar het gastontvangststation en de doorgaande leiding correct weergegeven te worden. Voorts verzoekt reclamant artikel 27 van de planregels aan te passen met de door hem aangereikte tekst en een artikel Leiding-Gas op te nemen volgens bijgevoegd tekstvoorstel.

Reactie

In overeenstemming met het verzoek van reclamant zal de functietoewijzing 'Nutsvoorziening' voor het gehele paarse vlak op de verbeelding gelden. Met betrekking tot de veiligheidsafstand is met reclamant afgesproken dat een afstand van 15 meter ten opzichte van kwetsbare objecten gemeten van de gevel van het gastontvangststation volstaat. Daarvoor zal het gastontvangststation (zuidelijke gebouw op het perceel) op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gastontvangststation' krijgen. De contour zal op de verbeelding worden opgenomen als een rechthoek met afgeronde hoeken. Voorts zal de belemmeringenstrook van de gasleidingen opgenomen worden en zal de toevoerleiding naar het gastontvangststation en de doorgaande leiding correct weergegeven worden. Bovendien zal artikel 27 van de planregels aangepast worden en een artikel Leiding-Gas opgenomen worden.

De zienswijze geeft aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.



Malden, 1 mei 2013RK/SJ