

provincie limburg



Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Nuth
Postbus 22000
6360 AA NUTH

GEMEENTE NUTH	
Volgnr.	2007/5724
Ingek.	- 5 JUL 2007
Class.nr.	- 131.212
Afd.	VRO/VS

Afdeling RO
Ons kenmerk 2007/27869
Faxnummer (043) 389 79 77
Bijlage(n) -

Behandeld N Knols
Uw kenmerk -
Doorkiesnummer (043) 389 76 46
Maastricht 3 juli 2007

VERZONDEN 0 4 JULI 2007

Onderwerp
Advies ontwerpbestemmingsplan Wijnandsrade.

Onderhavig plan is een actualisering van het bestemmingsplan van de kern Wijnandsrade uit 1993. Het beschikt over een eigentijdse planologische regeling, waaraan bouwplannen en gebruiksmogelijkheden getoetst kunnen worden.

Het betreft een plan (beheersplan) waarin tot uitdrukking komt dat hier niet zozeer groei de ruimtelijke ontwikkeling bepaalt als wel verandering en vernieuwing van het bestaande. Inzet van het plan is om de voorschriften zodanig op te stellen, dat zoveel mogelijk in rechtstreekse bouwvergunningen geregeld wordt.

Het standpunt van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling luidt dat met inachtneming van de onderstaande opmerkingen met het plan kan worden ingestemd.

1. Rode contour

** De rode contour voor Wijnandsrade, zoals bedoeld in de POL. Herziening op onderdelen contourenbeleid, dient – voor zover gelegen binnen het plangebied - op de plankaart te worden weergegeven. De bouwvlakken van een aantal woningen aan de Jan Maenenstraat, de Burgemeester Teheuxstraat en de Oudenboschsstraat liggen voor een deel buiten de contour. Deze dienen zodanig aangepast te worden, dat zij geheel binnen de contour komen te liggen.

De betekenis van de contour dient in de voorschriften te worden verankerd.

070618-0365

Praat mee over Limburg! www.limburg.nl/burgerforum

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99 Bankrekening ING
Fax + 31 (0)43 361 80 99 67.94.11.372
www.limburg.nl Postbank nr. 1060741

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)
Lijn 3 (richting Heugem)
Lijn 53 (richting Gulpen)
Lijn 57 (richting Gulpen)





2. Bodemkwaliteit

- ** Voor die gronden die met dit plan een gewijzigde bestemming krijgen en voor die gronden waarvan de bestemming niet wijzigt, maar waarvan de bestemming nog niet is gerealiseerd, dient, vóór vaststelling van het bestemmingsplan, middels bodemonderzoek te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. De rapportages van de bodemonderzoeken dienen als bijlage aan het vastgestelde bestemmingsplan te worden gevoegd.
- ** Voor de locatie met de bestemming Wonen – Uit te werken dient tenminste een historisch bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Indien hieruit blijkt dat de bodem onverdacht is voor het voorkomen van bodemverontreiniging, kan hiermee worden volstaan. Indien de bodem verdacht is, dient het historisch bodemonderzoek te worden aangevuld met een verkennend bodemonderzoek.
- ** Indien uit het bodemonderzoek blijkt dat de kwaliteit van de bodem niet geschikt is voor de toekomstige bestemming, dienen de maatregelen te worden beschreven die genomen worden om de kwaliteit van de bodem alsnog geschikt te maken voor de bestemming. Daarbij dient tevens een kostenraming te worden aangeleverd in verband met de realiteitswaarde van het plan.
De conclusies van de uitgevoerde onderzoeken en de consequenties daarvan dienen te worden verwoord in de toelichting van het plan.
- ** Met betrekking tot de voorschriften wordt het volgende opgemerkt:
Aan de in de voorschriften opgenomen wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden dient, voor zover dat niet het geval is, de voorwaarde te worden verbonden dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet zijn gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.
- 3. Archeologie**
- ** U wordt geadviseerd het voorschrift in artikel 4 omtrent archeologie in de toelichting nader toe te lichten, door de betekenis van de kleuren van het kaartje van de IKAW kaart weer te geven en door een kaartje met waardevolle archeologische vindplaatsen/terreinen (met een invloedssfeer van 50m) op te nemen.
- 4. Cultuurhistorie**
- ** Op de plankaart ontbreekt bij de RK kerk aan de Korneerstraat het rijksmonumenten symbool. U dient dit aan te vullen.
- 5. Water**
- ** U dient bij de vaststelling van het plan rekening te houden met de opmerkingen uit het wateradvies van Waterschap Roer en Overmaas en van Waterschapsbedrijf Limburg.





6. Natuur

** Ten Zuid Westen van de begraafplaats ligt een perceel dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. De bestemming Groen, die dit perceel heeft gekregen, biedt onvoldoende bescherming van de natuurwaarden ter plekke. U dient dit aan te passen.

7. Overige aspecten

Ik verzoek u om te bezien of het vastgestelde plan te zijner tijd ook in digitaal uitwisselbare vorm bij de Provincie Limburg kan worden aangeleverd, conform de afspraken die zijn vastgelegd in de technische paragraaf van het 'Convenant digitalisering en standaardisatie bestemmingsplannen Limburg'.

8. Voorschriften

Zoals reeds in de brief d.d. 14 juni 2005 inzake de Heroriëntatie Ruimtelijke Ordening aan u is medegedeeld worden de bestemmingsplanvoorschriften slechts marginaal getoetst. Een en ander houdt in dat uw gemeente zelf verantwoordelijk is voor de juridische kwaliteit van de voorschriften.

Tenslotte wordt opgemerkt dat het advies de instemming heeft van de VROM-Inspectie Regio Zuid.

ing. J. Antonides,
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling

Voor de betekenis van de opmerkingen en van de asterisk (*) die bij de opmerkingen zijn geplaatst wordt verwezen naar de onderstaande verklaring:

- * Opmerkingen over (onderdelen van) het (voor)ontwerpplan, waartegen overwegende bezwaren bestaan. Zulks betekent dat, betrof dit een vastgesteld bestemmingsplan, geadviseerd zou worden tot onthouding van goedkeuring:
- ** Opmerkingen over (onderdelen van) het (voor)ontwerpplan, waartegen bedenkingen bestaan, maar waarover een definitief oordeel wordt voorbehouden of slechts een voorlopig standpunt kan worden ingenomen in verband met het ontbreken van voldoende onderbouwing van het gemeentelijk beleidsvoornemen. Deze bedenkingen kunnen worden weggenomen door bij de aanbieding ter goedkeuring van het plan aanvullende informatie te leveren, al dan niet na gevoerd nader overleg.
Bedenkingen die niet zijn weggenomen, terwijl deze redelijkerwijs wel hadden kunnen worden weggenomen, leiden tot een advies tot het onthouden van goedkeuring. Ten aanzien van de bedenkingen, die redelijkerwijs niet konden worden weggenomen, zal worden geadviseerd deze bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan weg te nemen:

Overige opmerkingen over (onderdelen van) het structuurplan c.q. de – visie die uitsluitend van informatieve betekenis zijn.





Het College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Nuth
Postbus 22000
6360 AA NUTH

KOR

Sittard, 25 mei 2007

uw kenmerk : VROM/2007/2569
uw brief van : 27 maart 2007
ons kenmerk : 3141/Rdi

behandeld door : R. Dinnesen
doorkiesnummer : 046-4205763
e-mail : r.dinnesen@overmaas.nl

gemandateerde bevoegdheid:
advies watertoets

onderwerp:
Wateradvies concept voorontwerpbestemmingsplan Wijnandsrade

Op 28 maart 2007 ontving het *watertoetsloket Roer en Overmaas** het concept voorontwerpbestemmingsplan Wijnandsrade met het verzoek om een wateradvies uit te brengen. Het plan betreft een actualisering en geeft aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Rekening houdend met de terminologie in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg en in het Waterbeheersplan adviseren wij de bestemmingen met betrekking tot water in de planvoorschriften en op de plankaart te wijzigen. In dat kader verwijzen wij naar onze notitie "Voorbeeldvoorschriften water in bestemmingsplannen; afstemming met andere gemeentelijke instrumenten". Deze notitie is via onze internetsite www.overmaas.nl, onder E-loket en Watertoetsloket te downloaden.

Ten aanzien van de planvoorschriften adviseren wij om ook bij de doeleindenomschrijving van de bestemming "Wonen (W)" en "Wonen – Uit te werken (W-U)" op te nemen dat "waterberging en –infiltratie" mogelijk is.

Wij verzoeken u voor de overkluisde delen van de primaire watergangen Hulsbergerbeek en Wijnandsraderbeek het beekprofiel "overkluisde watergang" toe te voegen. Hiertoe verwijzen wij u naar onze eerdergenoemde notitie.

Vanwege de ligging van de rioolwatertransportleiding "Hulsberg-Hoensbroek" binnen het plangebied geeft WBL een afzonderlijk wateradvies.

Gelet op het voorgaande geven wij u een positief wateradvies.

Postbus 185, 6130 AD Sittard • Parklaan 10, 6131 KG Sittard
telefoon 046-4205700 • fax 046-4205701
e-mail info@overmaas.nl • website www.overmaas.nl
Nederlandse Waterschapsbank N.V. 63.67.52.658
btw-nummer NL 8123.61.155.B01 • BR073141RDI

ISO 9001:2000 GECERTIFICEERD

Een afschrift van deze brief is naar de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen gestuurd.

6 Het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,
de secretaris/directeur,



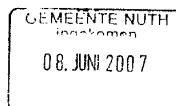
drs. F.M.C.M. Wesdijk

* Het Waterschap Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de waterbeheer van het Waterschap Roer en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat Limburg. Dit wateradvies is opgesteld door het Waterschap Roer en Overmaas. Waterschapsbedrijf Limburg geeft een afzonderlijk wateradvies. De andere waterbeheerders van het loket hebben geen opmerkingen.

W A T E R S C H A P S B E D R I J F
L I M B U R G

UNIT ZUIVERINGSBEDRIJF

Het college van Burgemeester en Wet-
houders van de gemeente Nuth
Postbus 22000
6360 AA NUTH



UNIT ZUIVERINGSBEDRIJF
Maria Theresialaan 99
Postbus 1315
6040 KH Roermond

Tel: 0475-394321
Fax: 0475-311605

www.wbl.nl
zuiveringsbedrijf@wbl.nl

UW KENMERK : VROM/2007/2569
UW BRIEF VAN : 27 maart 2007
ONS KENMERK : ZVB/Br/2007.28363
BIJLAGE(N) :

BEHANDELD DOOR : J. Bakker
DOORKIESNUMMER : 0475-394327
E-MAIL : j.t.g.bakker@wbl.nl
DATUM : 07 JUN 2007

ONDERWERP : Voorontwerp bestemmingsplan
"Wijnandsrade"

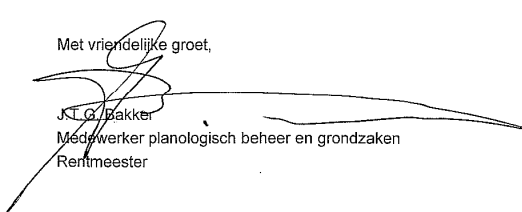
Geachte College,

Naar aanleiding van uw schrijven kan ik uw mededelen dat in het plangebied van het voorontwerp-
bestemmingsplan "Wijnandsrade" de rioolwatertransportleiding 51.11 "Hulsberg-Hoensbroek" is gelegen
van het Waterschapsbedrijf Limburg.

De rioolwatertransportleiding is correct op de plankaart weergegeven en artikel 23 van de bestemmings-
planvoorschriften biedt voldoende zekerheid voor de leiding.

Ik hoop u hiermede voldoende bericht te hebben.

Met vriendelijke groet,


J.T.G. Bakker
Medewerker planologisch beheer en grondzaken
Rentmeester

Bank: 63 67 60 464

Waterschapsbedrijf Limburg is een samenwerkingsverband van Waterschap Peel en Maasvallei en Waterschap Roer en Overmaas



Overleg artikel 10 Bro.

Door onderstaande instanties is in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1995 (hierna Bro) een schriftelijke reactie ingediend inzake het voorontwerp bestemmingsplan Wijnandsrade.

1. Provincie Limburg (VROM-inspectie);
2. Waterschap Roer en Overmaas;
3. Waterschapsbedrijf Limburg.

1. Provincie Limburg.

Een kopie van het advies van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de Provincie Limburg is opgenomen in Bijlage 1.

Standpunt college.

1. Rode contour.

Opnemen van rode contour op plankaart

De rode contour wordt niet op de plankaart opgenomen omwille van de leesbaarheid daarvan. Teveel informatie op een plankaart maakt dat het overzicht verloren gaat. Bovendien betreft het hier hogere regelgeving die voor haar geldigheid niet afhankelijk is van opname in het bestemmingsplan.

Bouwvlakken liggen voor een deel buiten de contour.

Niet de bouwvlakken maar de bijbouwvlakken van een aantal woningen aan de Jan Maenenstraat, Burgemeester Teheuxstraat en de Oudenboschstraat liggen voor een deel buiten de contour. Het beleid van de gemeente is erop gericht om via (locaal) maatwerk, invulling te geven aan de geboden beleidsruimte van de provincie Limburg. Gelet op het feit dat woningen in de gemeente een uniforme en actuele gebruiks- en bouwregeling kennen, wordt ook bij de woningen grenzend aan het buitengebied daarop aangesloten. De grenzen op plankaart (bouw- en bijbouwgrenzen) geven goede ruimtelijke randvoorwaarden, zoals landschappelijke inpassing, weer.

Tevens bestaat vanuit het verleden, op basis van het vigerende bestemmingsplan, voor deze percelen ook het recht om ter plaatse bijgebouwen op te richten. De bijbouwvlakken zijn in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Dit recht wordt binnen dit nieuwe bestemmingsplan niet ongedaan gemaakt.

Gezien het voorgaande wordt de begrenzing van de bijbouwvlakken niet aangepast aan de begrenzing van de rode contour.

Rode contour verankeren in de voorschriften.

De rode contour wordt omwille de leesbaarheid niet op de plankaart aangegeven. De rode contour hoeft hierdoor niet verankerd te worden in de voorschriften. Zoals reeds gesteld betreft het hogere regelgeving die voor haar geldigheid niet afhankelijk is van opname in het bestemmingsplan.

2. Bodemkwaliteit.

Bodemonderzoek voor locaties met een gewijzigde bestemming of nog niet gerealiseerde bestemming..

In de toelichting is het aspect bodem voor locaties met een gewijzigde of nog niet gerealiseerde bestemming nader belicht. De conclusies uit het bodemonderzoek locatie Opfergeltstraat 14 zullen in de toelichting op pagina 45 onder een kopje Bodem worden toegevoegd. Voor het overige worden voor de locaties met een gewijzigde bestemming geen bodemonderzoeken uitgevoerd. Het betreft een tweetal locaties, het voormalige pension aan de Hellebroekerweg 36 en de bedrijfswoning bij het agrarische bedrijf aan de Hellebroekerweg 57, die al sinds jaren het huidige gebruik hebben. Het uitvoeren van een bodemonderzoek voor beide locaties is achterhaald en niet relevant.

Voor twee locaties aan de Jan Maenenstraat waar in het vigerende plan reeds een bouwmogelijkheid aanwezig is, wordt in de voorschriften een voorwaarde opgenomen dat ten tijde van de realisatie van de woning middels bodemonderzoek is aangetoond dat de locatie geschikt is. Het bouwen van de woningen op deze locaties is een bestaand recht wat niet zomaar afgenomen kan worden.



Echter het tijdstip waarop daar woningen gerealiseerd gaan worden is nog niet bekend. Als er voor deze locaties nu reeds bodemonderzoek uitgevoerd zou worden is dit over 2 jaar niet meer actueel en moet er nieuw onderzoek uitgevoerd worden. Om deze reden wordt dus in de voorschriften een voorwaarde opgenomen dat op het moment van behoefte middels een bodemonderzoek de geschiktheid van de bodem is aangetoond.

Historisch bodemonderzoek voor de locatie Wonen – Uit te werken.

Voor de locatie met de bestemming Wonen-Uit te werken komt deze bestemming te vervallen en wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van een nieuwe woning op deze locatie. Voor de bestemming W-U zou nu reeds een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. Echter is nog niet zeker dat ter plaatse binnen 2 jaar een woning gebouwd gaat worden. Dit zou betekenen dat ten tijde van de behoefte opnieuw onderzoek uitgevoerd moet worden. Door het middels een wijziging te regelen wordt de onderzoeksverplichting uitgesteld tot het moment dat de behoefte zich aandient.

Bodem ongeschikt voor de toekomstige bestemming.

Daar waar middels een bodemonderzoek is aangetoond dat de bodem niet geschikt is voor de toekomstige bestemming, kan in de toelichting de conclusie uit het onderzoek ingevoegd alsmede de consequenties daarvan verwoord. Daarbij kan worden beschreven wat gedaan wordt om de kwaliteit van de bodem alsnog geschikt te maken voor de bestemming en wordt een kostenraming bijgevoegd. Binnen het plangebied is hiervan geen sprake.

Voorwaarde uitvoeren bodemonderzoek opnemen in wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden.

Daar waar door een wijziging of vrijstelling het gebruik wijzigt is aan de bevoegdheid de voorwaarde worden is toegevoegd dat uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Het betref hier artikel 24, lid E en artikel 25 lid C en D.



3. Archeologie.

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn reeds in het hoofdstuk Sectorale Aspecten aan de paragraaf Cultuurhistorie en archeologie afbeeldingen toegevoegd. Het betreft een kaart met daarop de archeologische verwachtingswaarden en een afbeelding met waardevolle archeologische vindplaatsen en terreinen. Deze kaartjes zijn nader toegelicht. De betekenis van de kleuren is op de afbeelding opgenomen. De invloedssfeer van 50 m is in de bijbehorende tekst aangehaald.

4. Cultuurhistorie.

Op de plankaart is het symbool rijksmonument toegevoegd voor de RK kerk.

5. Water.

De opmerkingen uit het wateradvies van Waterschap Roer en Overmaas en het Waterschapsbedrijf Limburg zijn in het bestemmingsplan verwerkt (zie reacties van de genoemde instanties in kader van artikel 10 Bro).

6. Natuur.

Ter plaatse van het perceel dat bestemd is als "Groen" (achter de begraafplaats) is op de plankaart een aanduiding "(nw)" toegevoegd. In de voorschriften is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding de bestaande natuurwaarden ter plekke beschermd dienen te worden.

7. Overige aspecten.

Het bestemmingsplan zal na vaststelling als IMRO2006, GML-uitwisselingsbestand, ter goedkeuring aangeboden worden aan de provincie. E.e.a. conform de afspraken vastgelegd in het Convenant.

8. Voorschriften.

De opmerkingen is voor kennisgeving aangenomen.

Advies VROM-inspectie.

De VROM-inspectie Regio Zuid heeft ingestemd met het advies van de provincie. Dit is voor kennisgeving aangenomen.



2. Waterschap Roer en Overmaas.

Een kopie van het positief wateradvies van het Waterschap Roer en Overmaas is opgenomen in Bijlage 1. bij de toelichting. Het waterschap heeft nog wel enkele opmerkingen.

Standpunt college.

1. Terminologie bestemmingen.

De bestemmingen zijn toegekend overeenkomstig de landelijke gemaakte afspraken in het kader van DURP. De gebruikte terminologie is overeenkomstig de daarbij opgestelde praktijkrichtlijnen. De gemeente sluit zich bij deze richtlijnen aan.

2. Doeleindenomschrijving W en W-U.

De doeleindenomschrijving van deze bestemmingen is aangepast. De mogelijkheid tot waterberging en –infiltratie is hierin opgenomen.

3. Overkluizingen.

De overkuisde delen van de primaire watergangen Hulsbergerbeek en Wijnandsraderbeek zijn op de plankaart aangeduid als overkuisde watergang.

3. Waterschapsbedrijf Limburg.

Het Waterschapsbedrijf geeft aan dat binnen het plangebied een riooltransportleiding is gelegen die correct op de plankaart is weergegeven en voldoende in de planvoorschriften is beschermd. Verder hebben zij geen opmerkingen. Dit is voor kennisgeving aangenomen.



Nota naar aanleiding van informatieavond bestemmingsplan Wijnandsrade.

Samenvatting en beoordeling van vragen en opmerkingen.

Informatieavond.

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan Wijnandsrade is een informatieavond georganiseerd (informeel) om de bevolking van Wijnandsrade en andere belanghebbenden te informeren en eveneens is daarbij de mogelijkheid geboden om een reactie te geven.

Deze informatieavond heeft op 26 maart 2007 plaatsgevonden, waarbij ongeveer 25 personen aanwezig waren.

Samenvatting informatieavond.

De wethouder heet iedereen welkom en geeft daarna stedenbouwkundig bureau van ekert het woord. Dit bureau heeft voor de gemeente het bestemmingsplan Wijnandsrade opgesteld en zal een verdere toelichting op het plan geven.

Naar aanleiding van de presentatie hebben de aanwezige een aantal vragen.

1. Als er grote veranderingen/ontwikkelingen zijn dan zouden deze persoonlijk doorgegeven moeten worden.

Reactie: het bestemmingsplan betreft een beheersplan waarin de bestaande situatie wordt geregeld. Binnen het plan zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Mochten er in de toekomst ontwikkelingen plaatshebben dan zal hiervoor een afzonderlijke planologische procedure gevoerd moeten worden, waarbij één ieder in de gelegenheid gesteld wordt hierop te reageren. Wettelijk is het niet verplicht om iedereen aan te schrijven. Publicatie in bijvoorbeeld een weekblad is voldoende.

2. Welke panden zijn als beeldbepalend aangemerkt en wat wil dit zeggen?

Reactie: op de plankaart staan de panden die beeldbepalend zijn voor de kern Wijnandsrade aangeduid met een sterretje. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Nuth heeft die als zodanig beoordeeld. Gezien het karakter en de waarde voor het stedenbouwkundige beeld van de kern Wijnandsrade zijn deze panden van betekenis.

Daarnaast zijn deze panden als cultuurhistorisch waardevol aangeduid. Dit betekent dat alvorens de mogelijkheden binnen de bestemming gelden, gebouwd mag worden indien dat nodig is voor de inrichting en/of het behoud en/of herstel van de bestaande bebouwing. De gevels daarbij in de aangegeven bouwgrenzen gebouwd te worden en er mogen geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht aan bijvoorbeeld de kap, hoogte, gevel- en raamindeling. Daarnaast dient een aanlegvergunning aangevraagd te worden als delen gesloopt worden. Dit betreft andere werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis.

Echter de aanmerking als beeldbepalend pand heeft ook zijn voordelen. Zo mag middels vrijstelling binnen een beeldbepalend pand een extra woning gerealiseerd worden als het oorspronkelijke gebouw een inhoud heeft van ten minste 750 m³. Hiervoor zijn nog wel een aantal andere zaken van belang die afgewogen moeten worden.

3. Wat zijn de normen van een aan huis gebonden beroep?

Reactie: een aan huis gebonden beroep moet ondergeschikt blijven aan de functie, meestal wonen. Dit wil zeggen dat 50% van het verblijfsgebied van de hoofdfunctie gehandhaafd blijft. Daarnaast geldt een ondergrens. Bij gebouwen met een verblijfsgebied van minder dan 240 m² dient ten minste 120 m² voor de hoofdfunctie behouden te blijven.

4. Het pand aan de Kornerstraat 22-23 is in het geldende bestemmingsplan niet als beeldbepalend aangemerkt.

Reactie: in het geldende bestemmingsplan uit 1993 is het pand Kornerstraat 22-23 niet als beeldbepalend aangemerkt. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan heeft de Welstandsc commissie van de gemeente Nuth de bebouwing in de kern Wijnandsrade opnieuw beoordeeld en een aantal panden aangemerkt als beeldbepalend. Dit betreft onder andere het pand Kornerstraat 22-23. Naar het oordeel van de gemeente bepaald dit pand mede het karakter van de kern Wijnandsrade en om dit beeld te bewaren is het pand aangemerkt als beeldbepalend. De gemeente is vooralsnog niet voornemens om hiervan af te wijken.

5. Oudenboschstraat 41 heeft in het geldende bestemmingsplan een centrumfunctie.

Reactie: in het geldende bestemmingsplan uit 1993 heeft het pand Oudenboschstraat 41 de bestemming "woondoeleinden in monumenten en beeldbepalende panden". Het pand is ook in dit plan niet aangeduid als centrumvoorzieningen. Het bestemmingsplan zal hierop dan ook niet worden aangepast.

Conclusie.

De opmerkingen uit deze informatieavond op het voorontwerp bestemmingsplan Wijnandsrade geven geen aanleiding om het plan aan te passen, de oude en nieuwe regeling voorzien in de gevraagde ruimte in maat en gebruik.

Afsluiting.

Er wordt nog een korte uitleg gegeven over het vervolgtraject. Het bestemmingsplan Wijnandsrade wordt nu voor overleg naar diverse instanties gestuurd. Deze kunnen hun reactie geven. Wanneer de reacties zijn verzameld zullen deze indien nodig worden verwerkt. Daarnaast kunnen mogelijk nog ambtelijke aanpassingen doorgevoerd worden. Dan wordt het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gelegd en kan één ieder, die het niet eens is met bepaalde zaken, formeel zijn zienswijze bij de gemeente indienen. De wethouder dankt iedereen voor zijn of haar komst en sluit de avond af.

Bakel, 14 juni 2007

Overzicht ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan Wijnandsrade.

Inleiding.

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan worden een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Deze wijzigingen zijn het gevolg van tekstuele onvolkomenheden, extra verduidelijkingen, overeenstemming met andere aanstaande bestemmingsplannen en voortschrijdend inzicht.

Plantoelichting.

- a. pagina 12: Natura2000 wijzigen in Natura2000;
- b. pagina 35 en 37: ingaan op bestemmingswijzigingen ten opzichte van bestaande bestemmingsplan en de daarbij benodigde bodemonderzoeken;
- c. pagina 43: tekst onder Wet geluidhinder aanpassen conform advies IMD (zie bijlage 1);
- d. pagina 43: tekst onder Stankhinder aanpassen conform advies IMD (zie bijlage 1);
- e. pagina 46: tekst onder Luchtkwaliteit aanpassen conform advies IMD (zie bijlage 1);
- f. pagina 52: paragraaf milieubescherming, externe veiligheid en overige zones uitbreiden met verwijzing naar Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI);
- g. pagina 52: het ontwerp bestemmingsplan is toegestuurd aan de brandweer Parkstad-Limburg. In haar reactie geven zij aan dat uit de paragraaf moet blijken of naar een aantal externe veiligheidsaspecten is gekeken. De paragraaf milieubescherming, externe veiligheid en overige zones uitbreiden met de tekst dat binnen het plangebied geen ontplofbare stoffen, vuurwerk- en minuscule opslagmogelijkheden en windturbines zijn gelegen. Ten aanzien van buisleidingen is reeds conform de tekst op pagina 47 een toetsingsgebied op de plankaart aangegeven. Dit zal tevens in deze paragraaf opgenomen worden;
- h. pagina 54/55: toegestane oppervlakte aan bijgebouwen wijzigen naar 80 m² o.g. 110 m² (i.v.m. direct opnemen van 10% extra bouwmogelijkheden in bestaande situatie);
- i. pagina 58: uitbreiden met mogelijke toekomstige ontwikkelingen huisartsenpraktijk (zienswijze 2);
- j. Bijlage 2 onder 1: Provincie Limburg sub 2. Bodemkwaliteit. De conclusies uit het bodemonderzoek locatie Opgelgertstraat 14 zullen in de toelichting op pagina 45 onder een kopje Bodem worden toegevoegd. Voor het overige worden in afwijking van wat is opgenomen, voor de locaties met een gewijzigde bestemming geen bodemonderzoeken uitgevoerd. Het betreft een tweetal locaties, het voormalige pension aan de Hellebroekerweg 36 en de bedrijfswoning bij het agrarische bedrijf aan de Hellebroekerweg 57, die al sinds jaren het huidige gebruik hebben. Het uitvoeren van een bodemonderzoek voor beide locaties is achterhaald en niet relevant. Voor de twee locaties aan de Jan Maenenstraat waar in het vigerende plan reeds een bouwmogelijkheid aanwezig is, wordt in de voorschriften een voorwaarde opgenomen dat ten tijde van de realisatie van de woning middels bodemonderzoek is aangetoond dat de locatie geschikt is. Het bouwen van de woningen op deze locaties is een bestaand recht wat niet zomaar afgenomen kan worden. Echter het tijdstip waarop daar woningen gerealiseerd gaan worden is nog niet bekend. Als er voor deze locaties nu reeds bodemonderzoek uitgevoerd zou worden is dit over 2 jaar niet meer actueel en moet er nieuw onderzoek uitgevoerd worden. Om deze reden wordt dus in de voorschriften een voorwaarde opgenomen dat op het moment van behoefte middels een bodemonderzoek de geschiktheid van de bodem is aangetoond. Voor de locatie die in het ontwerp bestemd is als W-U komt deze bestemming te vervallen en wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van een nieuwe woning op deze locatie. Voor de bestemming W-U zou nu reeds een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. Echter is nog niet zeker dat ter plaatse binnen 2 jaar een woning gebouwd gaat worden. Dit zou betekenen dat ten tijde van de behoefte opnieuw onderzoek uitgevoerd moet worden. Door het middels een wijziging te regelen wordt de onderzoeksverplichting uitgesteld tot het moment dat de behoefte zich aandient.

Planvoorschriften.

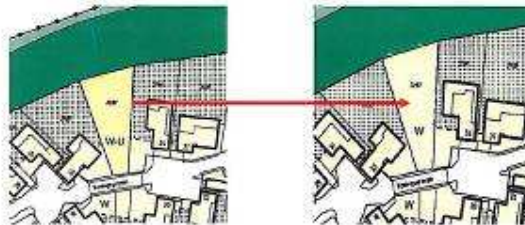
- k. Archeologische waarden wijzigen in Archeologie
- l. Cultuurhistorische waarden wijzigen in Cultuurhistorie;
- m. Leidingzone ondergrondse leidingen wijzigen in Leidingzone - Ondergronds
- n. indeling hoofdstukken en artikelen wijzigen n.s.v. van afspraken in kader van SVBP2008;
- o. pag. 7: invoegen begrip koppeltaken;
koppeltaken:
een verbindingslijn op de plankaart die één of meerdere bij elkaar behorende bouwvlakken met elkaar verbindt, waardoor er sprake is van één bedrijf, één woning, één voorziening, etc.;
ter verduidelijking:
dit teken geeft aan dat een vrijstaande bijbouw geen nieuwe zelfstandige woning vormt;
- p. pag. 9: begrip (straat)peil wijzigen in:

peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 - b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- ter verduidelijking:
over het algemeen kan aangenomen worden dat het peil bij bestaande bebouwing gelijk is aan de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer;
- o. pagina 15: Lid B weergeven als opsomming;
 - p. Pagina 21: onder lid B, sub c. het woord Bouwvlak vervangen door Bouwblok;
 - q. Pagina 21: onder lid B, sub c. het woord containervelden verwijderen zodat deze ook zijn toestaan in het onbebouwde deel van het Agrarisch-Bouwblok;
 - r. Pagina 21: onder lid B toevoegen punt g. wonen, anders dan in bedrijfswoningen;
 - s. Pagina 25: onder lid A horeca toestaan uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca toegestaan" op de plankaart;
 - t. Het bepaalde in de bouwvoorschriften dat "de voorgevel dient voor ten minste 70% in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd" wijzigen "in de voorgevel in of evenwijdig in de naar de weg gekeerde bouwgrens zal worden gebouwd";
 - u. Daar waar gesproken wordt over vuurwerk en brand- en explosiegevaarlijke opslag verwijzen naar het BEVI en vuurwerkbesluit;
 - v. Daar waar ondergronds bouwen is toegestaan dit niet alleen toestaan onder bebouwing zodat ook zwembaden opgericht kunnen worden. Tevens dient in het bijbouwvlak ondergronds bouwen ook toegestaan te worden;
 - w. Pagina 27: onder lid D, sub f toevoegen behoudens ter plaatse van de aanduiding "horeca toegestaan" op de plankaart;
 - x. Pagina 31: onder lid B, sub a. een opsomming opnemen;
 - y. Daar waar onder gebruik van opstallen is opgenomen "behoudens wanneer middels vrijstelling toestemming is verleend voor mantelzorg" dit verwijderen;
 - z. Pagina 40: nummering aanpassen vanaf punt 4;
 - aa. Pagina 40: onder punt 4 toevoegen dat middels bodemonderzoek aangetoond wordt dat de grond geschikt is voor bebouwing;
 - bb. Pagina 41: onder lid D, sub e. toevoegen na garageboxen "anders dan";
 - cc. Pagina 44: bestemming W-U kan komen te vervallen;
 - dd. Pagina 46: onder lid B, sub b. 7 opnemen als vrijstelling in artikel 24;
 - ee. Bijbouwvlak wijzigen in bijgebouwvlak;
 - ff. Onder artikel 24 bij alle vrijstellingsbepalingen opnemen dat belangen van derden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 - gg. Onder artikel 25 wijzigingsbevoegdheid een lid E toevoegen met wijziging voor de realisatie van een extra woning tussen Koningsgraven 33 en 35 met daarin de bebouwingsvoorwaarden en de verplichting tot het uitvoeren van benodigde milieuonderzoeken;
 - hh. Onder artikel 25 de verwijzingen naar afdeling 3.4 van de algemene wet bestuurrecht verwijderen;
 - ii. Bijlage 1 wijzigen conform herziene uitgave VNG-brochure Bedrijven en Milieuzoneringen;
 - jj. Bijlage 2 per pand korte omschrijving toevoegen waarom pand als beeldbepalend is aangemerkt (zie bijlage 3 bij dit overzicht);
 - kk. Bijlage 2: pand Penhuysstraat 3 uit lijst verwijderen omdat ter plaatse ontwikkeling plaatsvindt waarbij het pand grotendeels gesloopt wordt en niet meer als beeldbepalend aan te merken is;
 - ll. aanpassen artikelnummering naar aanleiding van vervallen bestemming W-U;

Plankaart.

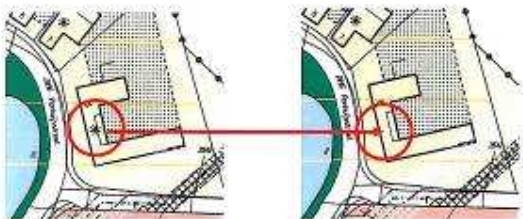
- mm. tussen Koningsgraven 33 en 35 bestemming W-U wijzigen in vigerende bestemming W met wijzigingsbevoegdheid voor oprichten nieuwe woning. Tevens de wijzigingsbevoegdheid toevoegen aan legenda (zie legenda onder qq.);



nn. ter plaatse van Opfergeilstraat 2 bestemming W-K wijzingen in vigerende bestemming A-B;



oo. ter plaatse van Penhuysstraat 3 de aanduiding beeldbepalend pand verwijderen (zie onder kk);



pp. in de legenda de kleur van de bestemming N aanpassen in de kleur op de tekening;



qq. in legenda de kleur bij de omlining van de aanduidingen aanpassen overeenkomstig de tekening.

(ph)	beziemend toegestaan	(dh)	detailhandel toegestaan
(h)	horeca toegestaan	(th)	horeca toegestaan
(nw)	natuurwaarden	(nw)	natuurwaarden
*	bouw van een woning toegestaan	*	bouw van een woning toegestaan
plengrens	plengrens	plengrens	plengrens
(r)	recreatie toegestaan	(r)	recreatie toegestaan
toetsingsgebied ondergrondse leidingen	toetsingsgebied ondergrondse leidingen	toetsingsgebied ondergrondse leidingen	toetsingsgebied ondergrondse leidingen
uitbreidend garageboxen toegestaan	uitbreidend garageboxen toegestaan	(gb)	uitbreidend garageboxen toegestaan
wegwaterlozing - overkruizing	wegwaterlozing - overkruizing		wegwaterlozing - overkruizing
			wijzigingsbevoegdheid extra woning

conform onder punt mm;

20/11/2007 10:29 FAX 001/603

Gemeente Stein 

Datum 20 november 2007 **Memo**
Aan Buro van Elbert La.v. Mevr. Rianne van Heumen
Van W.Cobben
Betreft opmerkingen bestemmingplan Wijnandsrade

U heeft ons verzocht commentaar te geven op het door U opgestelde bestemmingplan. Wij hebben hierbij gekeken naar de milieuparagraaf en wat name die taken die aan onze dienst zijn opgedragen. T.w. de Wat milieubeheer, de Wat geluidsmeter, (pag.43) de Luchtkwaliteit (pag.46) en de stankklinder (pag.48). Voor de overige zaken dient U zich te wenden tot de gemeente Nuth, ik doe U hierbij de door U gevraagde gegevens per fax toekomen.

Met vriendelijke groet,
W.Cobben

Geluid (blz 45)
(verpdekte tekst is gewijzigd)

Wet milieubeheer.
Bij de vergoedingverlening in het kader van de Wet milieubeheer wordt steeds meer aandacht besteed aan geluidaspecten van de inrichtingen.

Wet geluidshinder.
Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden tevens de regels van de Wet geluidshinder toegepast. In nieuwe situaties, nog geheel open situaties wordt getoetst op geen woningen te bouwen met een geluidbelasting van meer dan 48 dB. Met name de verkeersintensiteit en de afstand tot de weg is hierin van belang.
Op het gemeentelijk verkeersveiligheidsplan van de gemeente Hult wordt het doornendal, op de hoofdweg nr. 1, een 30 km-zone wordt. De meeste wegen binnen de kern zijn daarmee niet zoneplichtig. Isorte het weggevoerd is door het niet doorgaan van de aanleg van de M2000. Aan het M2000 (M20) geen noodzaak meer aanwezig tot het oplossen van geluidsoverlast (50).

Luchtkwaliteit (blz 46)
(verpdekte tekst is gewijzigd)

Luchtkwaliteit.
Met ingang van 6 augustus 2005 is het (herstelde) Besluit Luchtkwaliteit in werking getreden. Dit besluit implementeert de EU-richtlijn luchtkwaliteit en de daarbij behorende 1e en 2e EU-richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Ze geven grenswaarden voor de luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), ozon, zwaveldeeltjes (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO).

In Nederland zijn de maatregelen luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide en fijn stof. Overschrijdingen van de andere stoffen komen in Nederland nauwelijks voor.

In 2004 heeft de Gemeente Hult door Bureau Haakoning luchtkwaliteitskaarten laten berekenen waarop de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden berekend als gevolg van de rijbaan- en provinciale wegen in de gemeente. De kaarten zijn doorgerekend voor het jaar 2003 en er is een prognose berekend voor het jaar 2004.

Met betrekking tot de plan tijd uit deze kaarten dat de grenswaarden van stikstofdioxide ten plaaes van het plangebied niet worden overschreden. Binnen het plangebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Diverse gemeentelijke wegen met dezelfde invloed als provinciale wegen.
Afhankelijk van de aard en omvang van de bouwprojecten een onderzoek in het kader van luchtkwaliteit uitgevoerd moeten worden.



Stankhinder (blz. 43).

Bij de besluitvorming over het bevoemen van het geuraspect van vasthoudtellen bij aan-
wogen om milieugevingen, worden de bepalingen uit de "Wet geurhinder en vasthoudtellen"
(Wgv) het uitgangspunt. Deze wet heeft ook consequenties voor de ruimtelijke ordening, dit
wordt "omgekeerde werking" genoemd. Door toepassing van de Wgv in de ruimtelijke
ordening kan in de woonomgeving stankhinder voorkomen of in voldoende mate beperkt
worden. De Wgv kent een rekenmethode waarmee aan de hand van de maximale te
produceren geurbelasting of de minimale afstand, afgezet tegen de hindergevoeligheid van
de omgeving, voldoende ruimtelijke scheiding verkregen kan worden tussen vasthoudtellen en
stankgevoelige objecten, zoals woningen.

In het kader van de "omgekeerde werking" dient ook gekeken te worden naar de in het
Besluit landbouw milieubeheer opgenomen afstanden. Dit besluit is van toepassing op
vasthoudtellen, tuinderijen, akkerbouwbedrijven e.d. die niet onder de voorschriften van de
Wet milieubeheer vallen.

Binnen de kern Wijnandse is één agrarisch bedrijf gelegen, en wel de kasteelboerderij
(met uitlopend akkerbouwactiviteiten) gelegen aan het adres Opleggestraat 2. In dit
agrarisch bedrijf wordt geen vlees gehouden, dit bedrijf valt onder het Besluit landbouw
milieubeheer. In de nabijheid van dit bedrijf is geen woningbouw mogelijk. Dit
agrarisch bedrijf vormt dan ook geen belemmering voor de woonomgeving, en anderszins
vormt de woonomgeving geen belemmering voor dit agrarisch bedrijf.

Wij zijn ervan uitgegaan dat in het kader van deze bestemmingsplanwijziging door de
gemeente Nuth het aantal agrarische bedrijven binnen de kern Wijnandse uitgezocht
wordt.

Met betrekking tot het gestelde in de tweede alinea, waar geconcludeerd wordt dat dit
agrarisch bedrijf geen belemmering vormt voor de woningbouw, zijn wij ervan uit zijn gegaan
dat hier aan check heeft plaatsgevonden aan de hand van de in het Besluit landbouw
milieubeheer voor deze bedrijven opgenomen afstanden.

In het concept wordt nog gesteld dat aan het adres Hellebroekweg 57 een landerij
gevestigd is. Dit is onjuist aan dit adres is een bloemenwinkel gevestigd, hier is dus geen
sprake van een agrarisch bedrijf maar van een detailhandel. Deze bloemenwinkel valt onder
het Besluit detail- en ambachtbedrijven milieubeheer. Daarin zijn geen afstanden
opgenomen.

Reactie op advies IMD.

De opmerkingen van de IMD zoals die in het advies staan onder de kopjes Geluid, Wet milieuhinder, Luchtkwaliteit en Stankhinder zijn in het overzicht ambtelijke wijzingen meegenomen conform de opsomming onder c t/m e (zie pagina 1).

Ten aanzien van de opmerking op pagina 3 over Hellebroekenweg 57 het volgende:

- in het vigerende bestemmingsplan is het pand bestemd als agrarisch bedrijf. Ook toen was reeds sprake van bedrijf in bloemen en planten. Deze bestemming wordt gerespecteerd waardoor bestaande rechten niet ongedaan gemaakt worden. Ook bij de georganiseerde informatiesavond en tijdens ter inzage legging is hierop geen reactie ontvangen. Tevens zouden bij een bestemmingswijziging bodemonderzoeken overlegd moeten worden. Zo'n onderzoek is voor deze locatie niet beschikbaar. Mocht er in de toekomst een ontwikkeling voor deze locatie plaatsvinden dan zal een bestemmingswijziging afgewogen kunnen worden.

Bijlage 2: Advies Brandweer d.d. 10 november 2007.

AAN:
Bureau: 1 PGM van Elzen BV
T.a.v. mevrouw R. van Nuenen
Nieuwstraat 2
5781 RE BAKEL

van kenmerk
UZ00071361
afdeling
Preventie, Preventie en Voorlichting
onderwerp
Ontwerp bestemmingsplan Nuth Wijnandrade

van kenmerk
UZ00071361
documentnummer
045-0904918

Bijlage 2
Hoeven,
10 dec 2007

Dit advies is opgesteld op basis van het ontwerp bestemmingsplan Nuth Wijnandrade d.d. 23 augustus 2007.

Op basis van bovengenoemd plan hebben wij de volgende vragen en opmerkingen.

Op pagina 52 beschrijft u onder het kopje "Willemsbescherming, externe veiligheid en overige zones" met welke externe veiligheidsaspecten rekening gehouden dienen te worden bij ruimtelijke planvorming. Daarbij wordt enkel ingegaan op de in acht te nemen afstanden met betrekking tot leidingen en nutsvoorzieningen. Uit deze paragraaf blijft niet doborf er ook naar de volgende externe veiligheidsaspecten is gekozen, te weten:

- buisleidingen uit hoofde van de circulaire bekendmaking beleid ten behoeve van de zonerings lange transportleidingen voor brandbare stoffen van de K1, K2 en K3 categorie;
- ontworpen stoffen uit hoofde van de circulaire ontworpen stoffen civiel gebruik;
- vuurwerk uit hoofde van het Vuurwerkbesluit;
- muntoopslagdefensie uit hoofde van de circulaire zonerings en externe veiligheid rond munstoopslagplaatsen;
- windturbines uit hoofde van het Handboek Windturbines.

Met betrekking tot de buswaternvoorzieningen geven wij het volgende advies:

- Overige bestemmingen binnen bestemmingsplan Nuth Wijnandrade: 80 m²/ha aan primaire voorzieningen. Onder de volgende voorwaarden kan volgens de KWA-normen ook voldaan worden met 50 m²/ha:
 - o objecten hebben een onderlinge WSOBO van 60 minuten en
 - o er worden geen hoge woongebouwen (meer dan 15 m, boven zeespiegel t/m) en
 - o er zijn geen buitengevarende risicofactoren met betrekking tot brand aanwezig en
 - o het object wordt gehuisd conform de gebruiksbestemming en
 - o er is sprake van een goede handhaving door de gemeente en
 - o in het object is een goed functionerende bedrijfsbrandverrekening en
 - o er verkeren in het object niet veel personen gelijktijdig (max. 25 personen).

Verzoek is om te bekijken of het noodzakelijk en mogelijk is om aanpassingen aan de buswaternvoorzieningen te doen binnen het bestemmingsplan.

Bied 1.0 vo 07 Nuth Wijnandrade 10-12-2007

Reactie op advies brandweer.

Ten aanzien van het eerste deel van de reactie over de tekst op pagina 52 wordt verwezen naar ambtelijke wijzigingen onder punt g (zie pagina 1).

Met betrekking tot de blusvoorzieningen is binnen de voorschriften onder de bestemmingen groen en verkeer bepaald dat voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut zijn toegestaan. Het aanbrengen van blusvoorzieningen van welke omvang dan ook, is dan ook binnen deze bestemmingen mogelijk. Hiervoor hoeven geen aanpassingen op het bestemmingsplan te worden doorgevoerd.



Bijlage 3: Beschrijving beeldbepalende panden.



Overzicht beeldbepalende panden met korte beschrijving beeldkwaliteit:

1. Panhuysstraat 1: voormalige pastorie die gebouwd is in de stijl van de nieuwe zakelijkheid. Kenmerkend zijn de flauwe dakhelling en de geleding c.q. vormgeving van de raampartijen;
2. Panhuysstraat 2: statig herenhuis uit de jaren 1930. Kenmerkend zijn de toegepaste vormelementen en de door de jaren heen bewaarde originele gaafheid hiervan;
3. Panhuysstraat 6: is komen te vervallen;
4. Panhuysstraat 7: in combinatie van het pand Panhuysstraat 8 bepalen beide panden het straatbeeld rondom de vijver. Doordat beide panden een vrijwel identiek gekozen plattegrond hebben zijn ze door hun uniformiteit en gekozen bouwmassa herkenbaar en karakteristiek voor dit gedeelte van de kern;
5. Panhuysstraat 8: zie punt 4;
6. Opfergellstraat 7: de oude "smidse" (tot voor kort nog aanwezig) die door het gebruik in het verleden en door zijn bouwmassa en industriële vormgeving herkenbaar is;
7. Opfergellstraat 9: bebouwing uit midden vorige eeuw met een gave architectuur en karakteristiek uitgebouwde raampartijen met zij- en bovenlichten en terugliggende entree;
8. Körnerstraat 17: karakteristieke tussen de overige bebouwing teruggelegen woning. Kenmerkend zijn de gaafheid, de ritmiek in de gevelindeling en het oorspronkelijke schilddak;
9. Körnerstraat 19: in combinatie met de overige bebouwing aan de Körnerstraat is vanuit het verleden een straatwand, ensemble ontstaan dat in zijn totaalvorm kenmerkend is voor dit deel van de oude kern Wijnandsrade. z.oz.;



In combinatie met de overige panden is de blokvorm, de massawerking/schaal van de bebouwing en de sobere bouwstijl kenmerkend.

- 10. Körnerstraat 22-23: Het pand is in ongeveer 1915 gebouwd in de bouwstijl Traditionalisme. Het is een markant hoekpand met een verhoogde entree in een afgeschuinde hoek. Dit deel van de gevel loopt uit in een klokgevelachtige topgevel. Karakteristiek zijn de baksteen gevels met kruisverband metselwerk en de gepleisterde plint. Maar ook de hoekgevel met in de 2e bouwlaag een balkon met smeedijzerenhek met lisenen en boogfriezen waarboven een rondvenster is gesitueerd. Zie tevens ook de beschrijving onder punt 9.
- 11. Körnerstraat 24: zie punt 9;
- 12. Körnerstraat 25: zie punt 9;
- 13. Körnerstraat 26: zie punt 9;
- 14. Körnerstraat 27: zie punt 9. Tevens zijn voor dit pand de gebogen ramen en gekozen gevelindeling beeldbepalend;
- 15. Oudenboschstraat 30: in combinatie met het pand Oudenboschstraat 31 karakteristieke gevelwand. De bebouwing uit de jaren 1930-1940 heeft nog steeds zijn oorspronkelijke gaafheid. Kenmerkend is de gekozen detaillering in metselwerk en het ritme in gevelindeling mede door toepassing van T-ramen;
- 16. Oudenboschstraat 31: zie punt 15;
- 17. Oudenboschstraat 33: de voormalige arbeiderswoning is door zijn aanwezigheid en sobere en terughoudende vormgeving met verticale raamindeling kenmerkend;
- 18. Oudenboschstraat 35: bebouwing met een kenmerkende kapvorm c.q. dakhelling die door zijn bouwmasse en aanwezigheid kenmerkend is;



19. Oudenboschstraat 36/36b: een door zijn voormalige functie als gemeentehuis en mede door zijn hogere ligging kenmerkend pand met een statige uitstraling. De toegepaste detaillering en gevelindeling, verdeling van de raampartijen, zijn kenmerkend.
20. Oudenboschstraat 40: kenmerkend is de ensemblewerking met de panden gelegen aan de Körnerstraat (zie punt 9). Beeldbalemd is de horizontale geleding in de gevel met de verticale uitwerking in de raampartijen.
21. Hellebroekerweg 1: markant pand uit de jaren 1930. Het heeft een gave baksteenarchitectuur met passende kapvorm.
22. Hellebroekerweg 38: voormalig pension dat mede beeldbepalend is door zijn ligging aan de van oudsher aanwezige invalsroute. Kenmerkend zijn de kroonlijsten uitgevoerd in baksteen en de baksteenversiering in de topgevel. Daarnaast zijn de raampartijen uitgevoerd met getoogde boevendorpels en tegelwerk lateien. Tevens is de uitwerking van de raampartijen karakteristiek door een verticale driedeling in het bovenlicht en een verticale tweedeling in het venster raam.



Nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Wijnandsrade

Samenvatting en beoordeling van schriftelijke zienswijzen en mondeling toelichting hoorzitting.

Ingediende zienswijzen.

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan Wijnandsrade, als bedoeld in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, heeft het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken, van vrijdag 7 september 2007 tot vrijdag 19 oktober 2007 in het gemeentehuis ter inzage gelegen.

Van de terinzagelegging, is conform het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, openbaar kennis gegeven door bekendmaking in de Staatscourant van woensdag 5 september 2007, in het Nuth en Omstreken van 5 september 2007 en middels bekendmaking op internet op 5 september 2007. In die kennisgeving is melding gemaakt van de mogelijkheid voor iedereen tot het schriftelijk of mondeling kenbaar maken van zienswijzen omtrent het bestemmingsplan binnen de termijn van terinzagelegging.

Er werden zienswijzen ingebracht door:

Naam:

1. L.L.J. Driessen
2. ing. L.A.A. Willems avb, architect
3. A.L. Warrens

Adres:

Körnerstraat 24, 6363 BX Wijnandsrade
Pingerweg 2, 6361 AL Nuth
Rijksweg-Zuid 178, 6161 BV Geleen

Ontvankelijkheid.

Zienswijze 1 en 2 zijn binnen de wettelijke termijn van 6 weken ontvangen en derhalve ontvankelijk. Zienswijze 3 is buiten de wettelijke termijn, d.d. 24 oktober 2007, ontvangen en derhalve niet ontvankelijk.

Samenvatting en beoordeling zienswijzen.

Onderstaand zijn de zienswijzen 1 en 2 samengevat en puntsgewijs weergegeven. Dit betekent niet dat alle onderdelen letterlijk zijn weergegeven. Bij de uiteindelijke beoordeling zijn uiteraard wel alle onderdelen betrokken. De inhoud van zienswijze 3 komt in grote lijnen overeen met zienswijze 1. De inhoud van deze reactie zou in zijn algemeenheid dan ook gezien kunnen worden als mogelijke reactie op zienswijze 3. Echter omdat de zienswijze 3 niet ontvankelijk is, wordt deze in formele zin niet behandeld.

Per zienswijze is de reactie van het college van B&W gegeven.

1. L.L.J. Driessen, Körnerstraat 24 te Wijnandsrade

a. *Op de plankaart is het pand Körnerstraat 24 als beeldbepalend pand opgenomen. Gedeelte het ontwerpbestemmingsplan aan te passen en het pand niet op te voeren als beeldbepalend pand.*

Standpunt van het college van B&W:

Het pand Körnerstraat 24 is als beeldbepalend pand aangeduid op de plankaart omdat het pand van cultuurhistorische waarden is voor de kern Wijnandsrade. Het is een markant pand met wit pleisterwerk en boogvormen in de voorgevel.

Karakteristiek zijn de gepleisterde gevels met horizontale geleiding in de voorgevel met randaccenten ter hoogte van de eerste verdieping. Maar ook de verticale geleiding van de opening met de gebogen ramen met een in donkere kleur geverfde metselwerk omlijsting bepalen het aanzicht. Ter hoogte van de voordeur is deze boogvorm middels metselwerk eveneens doorgezet. Het pand is in deze karakteristiek voor de Limburgse bouwtraditie.

De gemeente wil dit pand met bijbehorende karakteristiek graag in zijn originele vorm handhaven. Door het als beeldbepalend aan te merken mogen geen wezenlijke veranderingen aangebracht worden in de kapvorm, de hoogtematen en gevel- en raamindeelingen en waardevolle details dienen gehandhaafd te blijven. Indien men voornemens is om de bebouwing (gedeeltelijk) te slopen zal hiervoor een schriftelijke vergunning voor aangevraagd moeten worden bij Burgemeester en Wethouders.



Het pand is daarnaast beeldbepalend c.q. cultuurhistorische waardevol in zijn omgeving omdat het aanwezige verkaveling sinds 1830 weinig veranderd is. Tevens is het pand karakteristiek in zijn ensemble werking met de panden Körnerstraat 25 en 26. Dit verkavelings- en wegenpatroon wil de gemeente dan ook primair beschermen. Om panden dan wel wegenpatronen (gedeeltelijk) te slopen zal eerst toestemming gevraagd moeten worden aan Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning). Normale onderhoudswerkzaamheden en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis zijn zonder vergunning toegestaan.

Conclusie: het pand Körnerstraat 24 behoudt de aanduiding beeldbepalend pand.

b. De bestaande regels uit de Woningwet en het Bouwbesluit zijn toereikend om panden in de huidige verschijningsvorm te behouden.

Standpunt van het college van B&W:

De Woningwet en het Bouwbesluit op zichzelf geven geen voorwaarden om een pand te behouden in haar huidige stedenbouwkundige en architectonische verschijningsvorm en kunnen (gedeeltelijke) sloop niet voorkomen. De Woningwet is ingevoerd met als doel de bewoning van slechte woningen onmogelijk te maken en de bouw van goede woningen te bevorderen. De wet stelt daarom bouwtechnische eisen aan alle bouwwerken. Ook is in de Woningwet een stelsel opgenomen voor bouwvergunningen. Het Bouwbesluit bevat bouwtechnische voorschriften waaraan alle bouwwerken, zoals woningen, kantoren, winkels e.d. in Nederland minimaal moeten voldoen. Ook verbouwingen vallen onder het Bouwbesluit. De eisen hebben betrekking op veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu en dus niet op de beeldkwaliteit.

Conclusie: de Woningwet en het Bouwbesluit bieden op zichzelf geen bescherming van de stedenbouwkundige en architectonische waarden.

c. Waarom ben ik niet persoonlijk op de hoogte gesteld van de planning.

Standpunt van het college van B&W:

In artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet Bestuursrecht van toepassing is. Daarnaast is in bepaald dat Burgemeester en Wethouders de kennisgeving tevens in de Staatscourant plaatsen.

In de Algemene Wet bestuursrecht afdeling 3.4 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure is onder artikel 3:12, sub 1 bepaald dat voorafgaand aan de terinzagelegging het bestuursorgaan in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis geeft van het ontwerp bestemmingsplan.

De gemeente heeft hieraan voldaan door te publiceren in het huis-aan-huis blad Nuth en omstreken en de Staatscourant. Persoonlijke kennisgeving is conform deze wet dus niet verplicht en praktisch moeilijk uitvoerbaar waardoor de gemeente hiervoor niet heeft gekozen.

Gezien het bovenstaande wordt de zienswijze ongegrond geacht.

2. ing. L.A.A. Willems avb, architect, Pingerweg 2 te Nuth

a. De mogelijke uitbreiding van de woonhuizen te Koningsgraven komt niet overeen met het stedenbouwkundig concept dat voor Koningsgraven ten tijde van de planvoorbereiding is opgesteld. Uitbreidingsruimte aan de achterzijde heeft bij deze woningen geen meerwaarde omdat het zadeldak doorgezet zou moeten worden, waardoor hooguit 20 a 30 cm kan worden uitgebreid. Voorgesteld wordt om uitbreidingsruimte aan de zijgevels te reserveren, om zo te voldoen aan het hedendaagse woongenot.

Standpunt van het college van B&W: De gemeente kan instemmen met de voorgestelde uitbreidingsrichting van de woningen aan de zijgevels. De huidige uitbreidingsmogelijkheden zijn voor het overgrote deel overgenomen uit het vigerende plan. Waar wenselijk en mogelijk zal een uitbreidingsmogelijkheid aan de zijgevel geboden worden.

b. De rooilijn en bestemming van de dokterpraktijk en de naast gelegen grond aan de Oudenboschstraat gelieve anders bestemmen waardoor mogelijk in de toekomst ter plaatse mogelijk een winkelvoorziening kan worden opgericht.

Standpunt van het college van B&W: Ook voor de gemeente is leefbaarheid van de kleine kernen een speerpunt in haar beleid. Initiatieven van particulieren worden dan ook van harte aangegrepen om de

leefbaarheid in de kernen op peil te houden. Gezien de mogelijke ontwikkelingen in de toekomst zullen de percelen onder de bestemming Centrum worden gebracht. Ter plaatse zijn ruime gebruiksmogelijkheden toegestaan overeenkomstig de mogelijkheden zoals reeds voor deze bestemming zijn opgenomen in de voorschriften. Maatschappelijke voorzieningen maken eveneens onderdeel uit van deze bestemming.

Evenals bij de bestemming Wonen zal het perceel van een passende uitbreiding, ruimer bouwvlak, worden voorzien om ruimere gebruiksmogelijkheden te bieden waardoor een eventuele benodigde uitbreiding van bebouwing in de toekomst mogelijk is.

c. *Huisnummering met betrekking tot het beeldbepalend pand Oudenboschstraat rond nr. 36 kopt niet. Standpunt van het college van B&W:* De huisnummering staat op de kaarten die aan de gemeente beschikbaar worden gesteld door het kadaster. Naar alle waarschijnlijkheid is het bij het kadaster niet goed opgenomen. De plankaart zal aangepast worden naar de feitelijke nummering ter plaatse.

De zienswijzen worden gegrond geacht. Het bouwvlak van de woningen Koningsgraven zal worden aangepast, waardoor waar mogelijk uitbreiding aan de zijgevel mogelijk wordt. De bestemming van de dokterspraktijk wordt aangepast naar "Centrum". Tevens zal het bouwvlak ter plaatse worden aangepast om uitbreiding mogelijk te maken. De nummering rondom het pand Oudenboschstraat 36 wordt aangepast naar de feitelijke situatie. Hierdoor zal tevens de aanduiding detailhandel toegestaan (dh) beperkt worden tot nummer 36c.

Conclusie en samenvattend standpunt.

Alle belangen afwegende komen wij tot de conclusie dat zienswijze 1 ongegrond en zienswijze 2 gegrond kan worden verklaard.

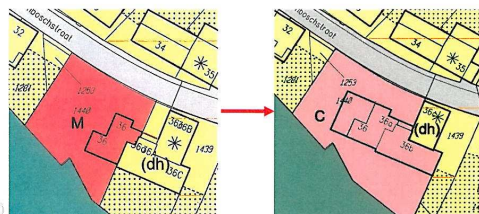
Naar aanleiding van de gegronde zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Wijnandsrade worden de volgende wijzigingen aangebracht:

Plankaart.

- a. aanpassen bouwvlakken Koningsgraven zodat waar wenselijk en mogelijk uitbreiding aan de zijgevel mogelijk wordt;



- b. pand Oudenboschstraat met dokterpraktijk bestemmen als Centrum en bijbehorende bouwvlak aanpassen zodat ruimere gebruiks- en bouw mogelijkheden mogelijk zijn. Tevens de aanduiding (dh) beperken tot nummer 36c;



- c. nummering ter plaatse van Oudenboschstraat aanpassen conform huidige situatie.

