

bestemmingsplan
'Kern Elsloo'
gemeente Stein
Nota van zienswijzen

status: definitief
datum: 11 september 2013
projectnummer: 101580R.2008
adviseur: Hja/Bwe

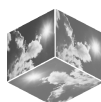


VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

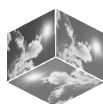
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

Woonkernen 2013'



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Informatieavond d.d. 6 mei 2013	1
1.3	Ingediende zienswijzen	1
1.4	Behandeling zienswijzen	2
1.5	Ambtshalve wijzigingen	3
2	Ingekomen schriftelijke zienswijzen tijdens ter visielegging	3
3	Overzicht ambtshalve wijzigingen	14
3.1	Algemeen	14



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze nota van zienswijzen is opgesteld in het kader van de procedure van het bestemmingsplan 'Kern Elsloo' van de gemeente Stein. In deze nota wordt een korte verslaglegging gedaan van de gehouden informatieavond over het bestemmingsplan 'Kern Elsloo', een overzicht gegeven van de ingediende zienswijzen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Elsloo' en worden de zienswijzen behandeld. Tot slot wordt een overzicht gegeven van ambtshalve wijzigingen die bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zullen worden meegenomen als gevolg van tussentijdse ontwikkelingen, geconstateerde omissies en gewijzigde inzichten. Het betreft hier overwegend aanpassingen van ondergeschikte aard.

Op basis van deze nota zal het ontwerpbestemmingsplan samen met deze nota en bijbehorend raadvoorstel en raadsbesluit voor vaststelling worden aangeboden aan de raad. Na de vaststelling zal het bestemmingsplan op de betreffende onderdelen worden aangepast waarna het vastgestelde bestemmingsplan in het kader van de beroepstermijn opnieuw ter inzage wordt gelegd.

1.2 Informatieavond d.d. 6 mei 2013

Voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Elsloo' heeft op 6 mei 2013 een informatieavond in café Trefpunt, Stationstraat 108 te Elsloo plaatsgevonden over het ontwerpbestemmingsplan. Deze informatieavond is door ongeveer 5 belangstellenden bezocht.

De informatieavond wordt geopend door wethouder Heuvelmans. Na het openingswoord wordt het woord gegeven aan dhr. ing. Weekers van adviesbureau Tonnaer Adviseurs in Omgevingsrecht. Hij geeft een toelichting aan de hand van een powerpoint-presentatie over de functies van een bestemmingsplan, de noodzaak voor een nieuw plan, de voorbereiding, de plangrenzen, de inhoud van het bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding), de belangrijkste verschillen met het vigerende bestemmingsplan en tenslotte de procedure.

Naar aanleiding van deze presentatie zijn enkele algemene vragen gesteld. Deze vragen zijn mondeling beantwoord. Vervolgens wordt aan de aanwezige gelegenheid geboden om individuele vragen te stellen aan de hand van de verbeeldingen. Eén van de aanwezige zal een afspraak maken met de gemeente om zijn situatie te bespreken. Dit is inmiddels gebeurd.

1.3 Ingediende zienswijzen

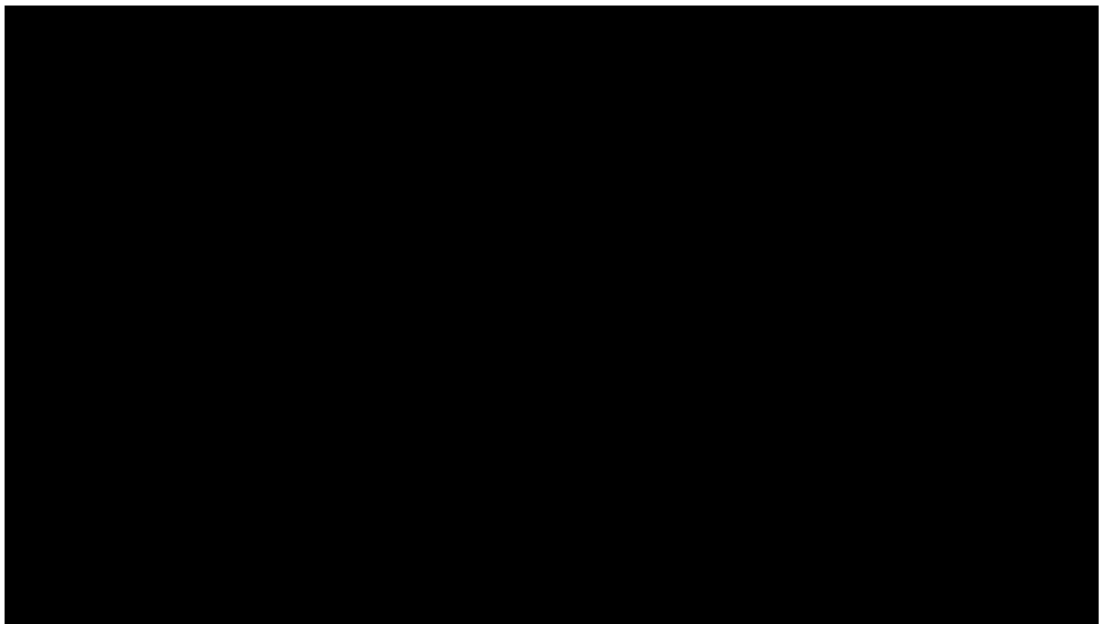
In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Kern Elsloo' van de gemeente Stein, als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken, van 16 mei 2013 tot en met 26 juni 2013, in het gemeentehuis van de gemeente Stein (Afdeling Publiekszaken) ter inzage gelegen.



Daarnaast was het ontwerpbestemmingsplan ook in te zien via de website van de gemeente Stein en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Van de terinzagelegging is openbaar kennis gegeven door bekendmaking in de Staatscourant en het huis aan huis verspreide weekblad de Schakel van 15 mei 2013. In die kennisgeving is melding gemaakt van de mogelijkheid voor iedereen tot het kenbaar maken van zienswijzen omtrent het ontwerp bestemmingsplan binnen de termijn van terinzagelegging.

Tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn zienswijzen ingebracht door:



1.4 Behandeling zienswijzen

Op de volgende pagina's zijn de ingekomen zienswijzen kort en zakelijk samengevat en weergegeven. Vervolgens is de zienswijze door het bevoegd gezag (de raad) beoordeeld met betrekking tot ontvankelijkheid en vormvereisten. Indien dit voldoet is per zienswijze een inhoudelijk standpunt geformuleerd. Op basis hiervan is bepaald of de zienswijze gegrond of ongegrond is.

Indien de zienswijze ongegrond is, zal het ontwerp bestemmingsplan op de betreffende onderdelen niet worden gewijzigd. Wordt de zienswijze gegrond verklaard dan wordt het bestemmingsplan op de betreffende onderdelen gewijzigd. Dit kan betrekking hebben op de toelichting, regels dan wel verbeelding. Per gegronde zienswijze zijn de wijzigen expliciet aangegeven. Dit om eventuele misverstanden bij de verwerking van deze wijzigingen te voorkomen.



Ambtshalve wijzigingen

Als gevolg van tussentijdse ontwikkelingen, geconstateerde omissies en gewijzigde inzichten kan het nodig zijn enkele ambtshalve wijzigingen door te voeren. In de toelichting en regels kunnen nog tekstuele aanpassingen doorgevoerd worden. Het betreft hier uitsluitend herformulering van zinnen of zinsdelen zonder dat hiermee de inhoud wordt gewijzigd. Het betreft hier eveneens het corrigeren van eventuele typfouten. In het laatste hoofdstuk wordt hiervan een overzicht gegeven.

2. Ingekomen schriftelijke zienswijzen tijdens ter visielegging



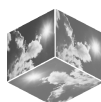
Verzocht wordt medewerking te verlenen aan het bouwen van een woonhuis op het perceel op de Dries 24 te Elsloo.

Standpunt:

Het perceel Op de Dries 24 te Elsloo is ingevolge het vigerende bestemmingsplan Kern Elsloo voor “woondoeleinden” bestemd. Op de van het bestemmingsplan deeluitmakende verbeelding is echter niet expliciet aangegeven dat ter plaatse nieuwbouw is toegestaan. Het bouwen van een woning is daarom alleen mogelijk nadat toepassing is gegeven aan de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheid op basis waarvan 1 grondgebonden woning per perceel kan worden gebouwd.

De familie Knobben heeft al in 2010 kenbaar gemaakt hier een woonhuis te willen bouwen. Daartoe is in mei 2010 is een informele aanvraag ingediend die heeft geleid tot een ontwerp-vergunning (met toepassing van de genoemde afwijkingsbevoegdheid). Nadien is een formele aanvraag ingediend ten behoeve van een aangepast bouwplan. Om procedurele redenen is deze op verzoek van ons college ingetrokken. Het nu voorliggende verzoek strekt ertoe het ontwerp-bestemmingsplan te doen aanpassen in die zin dat meergenoemd bouwplan wordt ingepast. Gezien het eerder ingenomen standpunt ter zake de (aanvaardbaarheid van de) realisatie van een woonhuis op het betreffende perceel bestaan daartegen geen overwegende bezwaren.

De verbeelding zal overeenkomstig het vorenstaande worden aangepast.



[REDACTED]

Gesteld wordt dat het gebruik van het oefenterrein strijdt met het bestemmingsplan Elserveld-Meeldert. In 2011 is hierom verzocht handhavend op te treden. Het tegen de beslissing op bezwaar ingestelde beroep is recent behandeld. Naar aanleiding van de zitting ten overstaan van de rechtbank heeft ons college bij brief van 6 mei 2013 medegedeeld tot handhaving over zullen te gaan, dit met een begunstigings-termijn van 18 maanden. In afwijking daarvan is in het ontwerp-plan Kern Elsloo aan het oefenterrein de bestemming Sport- Voorlopig toegekend. Aldus wordt voorzien in een gedoogconstructie van vijf jaar. Dit is in strijd met de toezegging als opgenomen in de genoemde brief alsmede het vertrouwensbeginsel. Een en ander is bovendien onvoldoende ruimtelijk onderbouwd.

Standpunt

Als vermeld is namens de heer Smits ingediende beroepschrift ter zake het verzoek om handhaving door de rechtbank Maastricht behandeld in een zitting op 8 april jl. Bij die gelegenheid is namens ons college te kennen gegeven dat handhaving i.c. niet voor de hand ligt omdat zicht op legalisatie bestaat middels het toekennen van een voorlopige bestemming in het kader van de aanstaande herziening van het bestemmingsplan Kern Elsloo.

Ter zitting is door de rechtbank Maastricht aangegeven daarmede niet in te kunnen stemmen vanwege het feit dat op dat moment – en dus ook ten tijde van de beslissing op bezwaar - nog geen ontwerp-bestemmingsplan ter visie was gelegd. Verder is nadrukkelijk overwogen dat het toekennen van een voorlopige bestemming in deze kwestie geen soelaas biedt en dat een concreet standpunt dient te worden ingenomen omtrent handhaving dan wel legalisering. In afwachting van de verdere besluitvorming hierover is de zaak aangehouden.

Naar aanleiding van het vorenstaande heeft dezerzijds een heroverweging plaatsgevonden waarbij uiteindelijk op 7 mei een besluit is genomen ter zake de eerdere beslissing op bezwaar alsmede het doen uitgaan van een vooraankondiging tot handhaving, dit met een begunstigingstermijn van 18 maanden. Op 25 juni daaropvolgende is het besluit tot handhaving opgelegd.

Het nu voorliggende bestemmingsplan is met ingang van 16 mei 2013 in ontwerp ter inzage gelegd. In de vergadering van 23 april daaraan voorafgaand is daartoe besloten. Op het moment waarop over de voortgang en de planning van het bestemmingsplan is besloten, was de besluitvorming over het handhavingstraject nog niet afgerond, en was er derhalve (nog) geen concrete aanleiding de in het ontwerp opgenomen voorlopige bestemming Sport te laten vervallen. In de lijn van het nadien genomen besluit inzake handhaving is dit nu nadrukkelijk wel het geval. In verband hiermede wordt voorgesteld de locatie aan te wijzen voor de bestemming Natuur, overeenkomstig het nu nog geldende bestemmingsplan



[REDACTED]

De binnen het plangebied gelegen gastransportleiding is mede bestemd voor Leiding – Gas. De Gasunie is van mening dat:

- De gehanteerde voorrangsbepaling i.v.m. de veiligheid niet juist is; Binnen de belemmeringenstrook bij de leiding aanvullend een tweetal activiteiten dient te worden verboden;
- De uitzonderingsregel in art. 20 lid 7 dient te worden geconcretiseerd;
- De regel omtrent het verrichten van spitwerk in de nabijheid van de leiding dient te worden aangepast.

Standpunt:

Het is een bewuste keuze geweest om in het ontwerp-bestemmingsplan onderhavige voorrangregeling en prioritering op te nemen. Door ons college wordt grote waarde gehecht aan het gemeentelijk cultuurhistorische en archeologische erfgoed.

Derhalve heeft de dubbelbestemming met betrekking tot archeologie (specifieke vorm van waarde – archeologie 1 en 2) in de voorrangregeling de hoogste prioriteit gekregen. Direct daarna komen de dubbelbestemmingen “Waterstaat – Waterlopen” en “Leiding”. In de praktijk heeft de dubbelbestemming “Leiding” mede de hoogste prioriteit aangezien de bescherming van archeologie geen beperking oplegt ten aanzien van de dubbelbestemming “Leiding”. De dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” laat niet zomaar bodemingrepen toe waarmee de leidingen in feite extra beschermd zijn.

De dubbelbestemming “Waterstaat – Waterlopen” valt niet samen met de dubbelbestemming “Leiding”. Dit leidt dan ook niet tot strijdigheid van belangen. Een aanpassing van de voorrangsbepaling is hierom niet noodzakelijk.

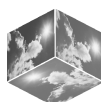
De uitzonderingsregel als bedoeld in artikel 20 lid 7 is een gangbare bepaling die standaard wordt gehanteerd. Daarnaast is het begrip “ondergeschikt” in artikel 1 gedefinieerd als van beperkte betekenis qua omvang, functie dan wel financieel gerelateerd voor wat betreft de ruimtelijke uitstraling aan het hoofdgebouw, de hoofdfunctie of het inkomen.

Daarmee is de rechtszekerheid in voldoende mate gewaarborgd. Een aanpassing van de uitzonderingsregel is daarom evenmin noodzakelijk.

Voor zover de zienswijze betrekking heeft op de opslag van goederen en het rooien van beplantingen/bomen binnen de belemmeringenstrook alsmede het verrichten van spitwerk in de nabijheid van de leiding komt ons deze gegrond voor. De betreffende bepalingen zullen dienovereenkomstig worden gewijzigd.

[REDACTED]

Het pand Past. Tissenstraat 2 is de afgelopen gebruik als praktijk voor fysiotherapie. Dit gebruik is onlangs beëindigd. Teneinde langdurige leegstand te voorkomen en een nieuwe invulling van het pand mogelijk te maken wordt verzocht de gebruiksmogelijkheden van het pand te verruimen door onder meer door detailhandel en (gedeeltelijke) bewoning toe te laten.



Standpunt:

Het perceel is ingevolge het ontwerp-plan voor Gemengde doeleinden aangewezen. De als zodanig bestemde gronden en opstallen mogen, al dan niet met toepassing van de in de regels opgenomen afwijkingsbevoegdheid, voor uiteenlopende doeleinden worden gebruikt. Het uitoefenen van de woonfunctie is echter slechts toegestaan voor zover het bestaande woningen betreft. In de van het plan deulitmaken-de toelichting is uitgebreid ingegaan op het beleid inzake woningbouw, op zowel provinciaal- regionaal- als gemeentelijk nivo, met name in relatie met de demografische krimp.

Als gevolg daarvan zijn nadrukkelijk beperkingen gesteld ten aanzien van het realiseren van woningbouw, waaronder mede dient te worden begrepen het uitoefenen van de woonfunctie binnen bestaande bebouwing welke momenteel voor andere doeleinden wordt gebruikt.

Het uitoefenen van detailhandel binnen de bestemming Gemengde doeleinden is in zijn algemeenheid evenmin gewenst. Deze bestemming ziet op bestaande, solitaire voorzieningen buiten het centrumgebied Dorine Verschureplein en de onmiddellijke omgeving daarvan. Van oudsher is het detailhandelsbeleid gericht op concentratie van voorzieningen in de daartoe binnen de diverse kernen aangewezen gebieden, met als doel het voorkomen van een verdere versnippering van het aanbod aan detailhandel en het versterken van de detailhandelsstructuur. Het toestaan van detailhandel binnen het onderhavige pand, dat op enige afstand van het centrumgebied is gelegen is niet in overeenstemming met dat beleid en doet afbreuk aan de daarmee nagestreefde doelstellingen.

De zienswijze komt ons hierom ongegrond voor en geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp plan voor te stellen

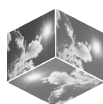


Gevraagd wordt het zuidelijke deel van het sportcomplex Mergelakker, met name de aanwezige beplanting rondom de voormalige parkeerplaats nabij het Kempken, te bestemmen tot Groen, met landschappelijke en natuurlijke waarden.

Standpunt:

In het kader van de herontwikkeling van het sportcomplex Mergelakker is door ons college, in overleg met omwonenden, besloten tot een opwaardering van de parkeerplaats nabij het Kempken.

Voor zover in dat kader relevant is de openbaarheid van de parkeerplaats komen te vervallen en de toegankelijkheid beperkt middels het plaatsen van een toegangspoort. Een deel van de bestaande verharding zal worden verwijderd en vervangen door groen.



In de huidige situatie is het sportcomplex nagenoeg geheel voor Sport bestemd. Uitsluitend aan de randen daarvan, en in het bijzonder of die plaatsen waar sprake is van een min of meer directe confrontatie met de aangrenzende woningen is de bestemming Groen geprojecteerd.

De parkeerplaats zal ook in afgeslankte vorm gebruikt worden als ontsluiting en parkeer-voorziening voor de verenigingen welke op het complex gehuisvest zijn en daarnaast ook voor evenementen en recreatieve uitloopactiviteiten van met name de Scoutingvereniging. Gelet hierop is het naar ons oordeel geen aanleiding de parkeerplaats – de resterende verharding – anders dan voor Sport te bestemmen. Wel is het in de lijn van de zienswijze en gezien de situering ten opzichte van de omgeving wenselijk het aantal mogelijke evenementen op jaarbasis te beperken tot maximaal 6 (voor een aaneengesloten periode van maximaal 7 dagen per evenement). De te verwijderen verharding zal aan de bestemming Groen worden toegevoegd. De voorgestelde kwalificatie Landschappelijke en Natuurlijke waarden komt ons niet noodzakelijk voor gezien de situering ter plaatse, gelet op de solitaire ligging en het ontbreken van verbindingen met de in de zienswijze genoemde natuurgebieden en in verband met het voorgenomen gebruik (o.a. ook ontsluiting t.b.v. omwonenden). Daarnaast past een en ander niet binnen de systematiek van het bestemmingsplan reden waarom dit ook vanuit een oogpunt van uniformiteit niet gewenst is.

De zienswijze komt ons gelet hierop deels gegrond en deels ongegrond voor. Het ontwerpbestemmingsplan zal overeenkomstig het vorenstaande worden aangepast.



De heer Janssen vraagt het ontwerp-bestemmingsplan op een tweetal onderdelen aan te passen:

- de in het plan opgenomen regeling omtrent het oprichten van bijgebouwen houdt onvoldoende rekening met de bouw mogelijkheden ter plaatse van kavels met een afwijkende vorm en is niet afgestemd op de landelijke regelgeving (vergunningvrij bouwen en bouwhoogte in de erfgrans);
- gevraagd word een deel van de aan het (eigenlijke) bouwperceel grenzende gronden te voorzien van de bestemming Woondoeleinden.

Standpunt:

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is de bestaande situatie c.q. de huidige regeling tot uitgangspunt genomen. De bestaande regeling omtrent het oprichten van bijgebouwen zoals opgenomen in het bestemmingsplan Elserveld-Meeldert bevat echter op onderdelen een verbijzondering (m.n. voor wat betreft de situering van bijgebouwen) ten opzichte van de bijgebouwenregeling zoals opgenomen in de onderscheidene kernplannen. Vanuit het streven naar uniformiteit en rechtsgelijkheid is deze verbijzondering in het voorliggende ontwerp-plan komen te vervallen.



Tegen de achtergrond daarvan en gezien de bijzondere situatie ter plaatse van het onderhavige perceel – de afwijkende verkaveling – acht ons college het wel noodzakelijk het bijbouwvlak ter plaatse aan te passen op een zodanige wijze dat het feitelijk onmogelijk wordt bijgebouwen anders dan in of evenwijdig aan de naar de wegzijde gekeerde bouwgrens op te richten.

Daarmede wordt niet alleen recht gedaan aan de belangen van de bewoners van het aangrenzende perceel maar ook aan de uitspraak van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State van 9 april 2008 in deze. De gemeenteraad zal worden voorgesteld het ontwerp-plan dienovereenkomstig aan te passen

Een aanpassing van de regeling als in de zienswijze voorgesteld is gezien het vorrenstaande niet gewenst..

Vanwege het conserverende en beheersmatige karakter van het bestemmingsplan is het in dit kader evenmin wenselijk de gronden welke momenteel nog tot Groen zijn aangewezen aan de woonbestemming toe te voegen.

De zienswijze komt in verband hiermede ongegrond voor en geeft geen aanleiding tot wijzigingen in het in ontwerp-plan.



Het ontwerp-plan maakt op het perceel op de Dries 4 een ijsboerderij met terras en bijbehorende voorzieningen mogelijk met een opp. van 1000 m2. Momenteel, bij een veel geringere oppervlakte, is al sprake van aanzienlijke overlast in de vorm van geluidhinder en parkeeroverlast. Daarnaast wordt bepleit de ter plaatse uit te oefenen horeca-activiteiten te beperken tot categorie 1.

Standpunt:

Het perceel Op de Dries is op basis van het ontwerp-bestemmingsplan tot Agrarisch – Agrarisch bedrijf bestemd. Ingevolge de bij deze bestemming behorende regels is horeca niet toegestaan behoudens voor zover specifiek aangeduid als ijsboerderij, De betreffende aanduiding maakt ter plaatse van het onderhavige perceel de vestiging/exploitatie mogelijk van een ijsboerderij met bijbehorend terras en voorzieningen (parkeren/ontsluiting) tot een maximum van 1000 m2.

In de huidige situatie wordt bijna ca. 200 m2 van de ter plaatse aanwezige bebouwing voor de bereiding en de verkoop van ijs alsmede daarbij behorende voorzieningen (opslag e.d.) gebruikt. Het terras dat eveneens daarvan deel uitmaakt is ca. 150 m2 groot. Binnen de resterende oppervlakte dient de ontsluiting te worden gerealiseerd en te worden voorzien in de behoefte aan parkeerruimte (tenminste 26 parkeerplaatsen van elk ca. 15 m2).



Op de wijze als hiervoor omschreven is de uitoefening van de in geding zijnde bedrijfsactiviteiten fysiek beperkt en kan geen (grootschalige) uitbreiding plaatsvinden. Echter om te voorkomen dat binnen de aldus toegestane bedrijfsoppervlakte een ongewenste uitwisseling van functies kan plaatsvinden zal het ontwerp in die zin worden aangepast dat de diverse activiteiten (verkoop/bereiding e.d., terras en parkeren) middels een aanduiding op de verbeelding nadrukkelijk worden gespecificeerd. Tevens zullen de hierop betrekking hebbende regels worden aangevuld.

Voor wat betreft de parkeeroverlast die (incidenteel) optreedt volstaan wij met op te merken dat het genoemde aantal parkeerplaatsen, volgens gangbare parkeernormen, voldoende is om te voorzien in de behoefte parkeerruimte bij een bedrijfsoppervlakte als omschreven. Dat in gevallen van uitzonderlijke drukte daarnaast auto's op de openbare weg worden geparkeerd is niet uitgesloten. In het kader van het bestemmingsplan dat nu voorligt kan hiermede echter geen rekening worden gehouden en kan dit niet worden gereguleerd.

Bezien zal worden of en zo op welk wijze anderszins kan worden voorkomen dat hierdoor voor de directe omgeving overlast wordt veroorzaakt.

Dat sprake is van onbeperkte mogelijkheden tot het uitoefenen van horeca wordt bestreden. In de van de regels deeluitmakende begripsbepalingen is onder 1.122 omschreven wat onder ijsboerderij dient te worden verstaan. Omwille van de duidelijkheid zal de betreffende bepaling worden aangevuld in die zin dat verkoop van dranken in hoofdzaak beperkt dient te blijven tot niet-alcoholhoudende dranken.

Aldus komt ons de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond voor.

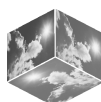


PHV Irene Elsloo kan zich niet verenigen met de voorlopige bestemming die is toegekend aan het oefenterrein gelegen in het gebied Elserveld-Meeldert omdat daaraan een geldigheidstermijn van 5 jaar is verbonden.

Dit strookt niet met de toezeggingen die zijn gedaan resp. de verwachtingen die zijn gewekt ter zake het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht in het bestemmingsplan. Een en ander is in strijd met diverse algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Daarnaast is het terrein ten onrechte mede als geluidzone – industrie aangewezen.

Standpunt

Namens de PHV Irene Elsloo wordt terecht gesteld dat in eerste aanleg het voornemen heeft bestaan ten behoeve van de PHV een persoonsgebonden overgangsbepaling in het bestemmingsplan op te nemen. In het kader van de voorbereiding van de zitting bij de rechtbank Maastricht (zie hetgeen hierboven is vermeld ten aanzien van zienswijze 2) is vast komen te staan dat een zodanige regeling niet toepasbaar is daar waar het gaat om rechtspersonen, als bijv. een vereniging, maar uitsluitend voor natuurlijke personen.



In verband hiermede is er voor gekozen, zoals ook namens ons ten overstaan van de rechtbank is verwoord, ten behoeve van PHV Irene een voorlopige bestemming – met een maximumtermijn van 5 jaren - in het bestemmingsplan op te nemen.

Zoals hierboven ook al vermeld heeft de rechtbank Maastricht aangegeven daarmede niet in te kunnen stemmen en is overwogen dat een concreet standpunt dient te worden ingenomen omtrent handhaving dan wel legalisering.

Naar aanleiding van het vorenstaande heeft dezerzijds een heroverweging plaatsgevonden waarbij uiteindelijk op 7 mei een besluit is genomen ter zake de eerdere beslissing op bezwaar alsmede het doen uitgaan van een vooraankondiging tot handhaving aan PHV Irene, zulks met een begunstigingstermijn van 18 maanden. Op 25 juni daaropvolgende is het besluit tot handhaving opgelegd. Ook van dat besluit is PHV Irene in kennis gesteld.

Op het moment waarop over de voortgang en de planning van het nog voorliggende bestemmingsplan is besloten - 23 april 2013 - was de besluitvorming over het handhavingstraject nog niet afgerond, en dus (nog) geen concrete aanleiding de in het ontwerp opgenomen voorlopige bestemming Sport te laten vervallen. In de lijn van het nadien genomen besluit inzake handhaving is dit nu nadrukkelijk wel het geval. In verband hiermede wordt de raad voorgesteld de locatie aan te wijzen voor de bestemming Natuur, overeenkomstig het nu nog geldende bestemmingsplan

De kern Elsloo is nagenoeg geheel gelegen binnen de 50 dB(A) geluidcontour rondom het DSM complex. Ook het oefenterrein van PHV Irene Elsloo is daarbinnen begrepen.

Gezien het vorenstaande komt ons de namens PHV Irene Elsloo ingediende zienswijze in zijn geheel ongegrond voor.



Gevraagd wordt de huidige agrarische bestemming te handhaven en de geprojecteerde bestemming wonen te laten vervallen.

Standpunt:

De heer Odekerken heeft kenbaar gemaakt/aangetoond dat de woonfunctie ter plaatse van het perceel Raadhuisstraat 27 ondergeschikt is aan de agrarische (bedrijfs)activiteiten welke ter plaatse worden uitgeoefend. Daarnaast is het perceel functioneel onlosmakelijk verbonden met agrarische percelen elders. In verband hiermede is ons college tot het oordeel gekomen dat uit een oogpunt van ruimtelijke ordening en ook anderszins geen bezwaren bestaan tegen de handhaving van de thans vigerende bestemming.

De zienswijze komt ons in verband hiermede in volle omvang gegrond voor. De verbeelding zal dienovereenkomstig worden aangepast.



[REDACTED]

De heer Creuwels stelt dat de weg waaraan zijn woning is gelegen niet openbaar is en niet aan de wettelijke eisen voldoet voor wat betreft o.a. breedte, bereikbaarheid en belastbaarheid.

Verzocht wordt een viertal bouwmogelijkheden in de nabijheid van het Kempken te schrappen omdat:

- niet tot uitvoering is overgegaan;
- e.e.a. in strijd is met het provinciale beleid;
- de economische uitvoerbaarheid niet is aangetoond;
- het weer opnemen van bouwtitels niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

De vergunningen welke zijn verleend t.b.v. de bestaande woningen aan het Kempken zijn naar de mening van de heer Creuwels in strijd met de bouwverordening reden waarom verzocht word handhavend op te treden. Verder wordt gevraagd de juridische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke en planologische situatie door:

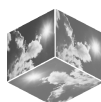
- het verwerven van eigendom t.b.v. een volwaardige ontsluiting;
- het realiseren van de noodzakelijke openbare voorzieningen;
- een voorkeursrecht te vestigen op de betreffende percelen;
- de genoemde bouwmogelijkheden te schrappen.

Standpunt.

In de onderhavige zienswijze wordt uitgebreid ingegaan op uiteenlopende zaken die verband houden met de weg "het Kempken" als zodanig, onder meer voor wat betreft maatvoering, structuur, onderhoud, openbaarheid, het ontbreken van voorzieningen e.d. Daarnaast worden gesteld dat in strijd met de bouwverordening vergunning zijn verleend voor de diverse woningen ter plaatse en verzocht handhavend op te treden. Ten aanzien hiervan volstaan wij op deze plaats met te constateren dat hetgeen gesteld wordt ten aanzien van de feitelijke omstandigheden verband houdende met de weg planologisch niet relevant is. Verder constateren wij ook dat ten behoeve van de afzonderlijke woningen de noodzakelijke vergunningen zijn verleend en dat deze inmiddels, veelal gedurende een langere periode van jaren, onherroepelijk zijn. Bovendien wijzen wij er op dat het voorliggende ontwerp-plan voor wat betreft dit planonderdeel geen enkele wijziging bevat ten opzichte van het thans geldende, en eveneens onherroepelijke, bestemmingsplan kern Elsloo. Dit onderdeel van de zienswijze menen wij hierom in dit kader verder buiten beschouwing te mogen laten.

Daar waar de zienswijze als een verzoek tot het aanpassen van het ontwerp-plan kan worden opgevat, ter zake het schrappen van een viertal bouwmogelijkheden op de perceel aansluitend aan het eigendom van de heer Creuwels, merken wij het volgende op.

Allereerst pas het schrappen van bouwmogelijkheden niet binnen een conserverend en beheersmatig bestemmingsplan als waarvan hier sprake is. Verder zijn de in geding zijnde bouwtitels in december 2005, door middel van een wijziging bij, de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Van het niet uitvoeren van bouwmogelijkheden gedurende een periode van 40 jaren is dus evenmin sprake.



Bovendien heeft bij die gelegenheid een afweging plaatsgevonden van alle daarvoor in aanmerking komende belangen. De ruimtelijke situatie ter plaatse is sedertdien niet gewijzigd.

Dat de voorgenomen woningbouwontwikkeling in strijd is met een goede ruimtelijke ordening wordt hierom bestreden. De omstandigheid dat recent door Provinciale Staten de Verordening Wonen Zuid Limburg is vastgesteld doe daar naar ons oordeel niet aan af omdat i.c. sprake is van de bestendinging van bestaande planvoorraad.

Voor wat betreft de toepasselijkheid van het overgangsrecht en het kostenverhaal c.q. de economische uitvoerbaarheid in relatie daarmee merken wij het volgende op. Het overgangsrecht ziet er op dat situaties, die ten tijde van een vorig bestemmingsplan bestonden, maar in strijd zijn met het daarop volgende bestemmingsplan, mogen blijven bestaan. Zoals vermeld zijn meergenoemde bouwmogelijkheden zowel in het geldende als het thans voorliggende ontwerp-bestemmingsplan opgenomen. Het overgangsrecht is daarom niet van toepassing. Het opstellen van een exploitatieplan c.q. het verhalen van kosten is bij gevolg niet noodzakelijk respectievelijk niet aan de orde.

De zienswijze komt ons in verband hiermede in zijn geheel ongegrond voor en geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp-plan voor te stellen.



Bezwaar wordt gemaakt tegen de definitie van het begrip "peil" en de gevolgen daarvan voor de wijze van bepaling van de bouwhoogte van een bouwwerk. Gevraagd wordt diverse bepalingen in het ontwerp af te stemmen op het vigerende plan, het daarvan deelsluitmakende beeldkwaliteitplan en/of vastgesteld welstandsbeleid, o.m. betreffende:

- de situering van bijgebouwen t.o.v. de naar de weg gekeerde bouwgrens en de zijdelingse erfscheiding;
- de toegestane afdekking van gebouwen;
- de maximaal toegestane oppervlakte en de maximaal toegestane goothoogte van bijgebouwen;
- het bouwvlak voor bijgebouwen;
- de regeling v.w.b. Waarde – Archeologie.

Verder wordt gevraagd het perceel Beukstraat 28 deels tot "tuin" te bestemmen.

Tenslotte wordt gesteld dat het plan op diverse onderdelen in strijd is met het rechtszekerheid- en zorgvuldigheidsbeginsel en relevante jurisprudentie van het EHRM, en dat alle schade, welke als gevolg van het ongewijzigd vaststellen van het ontwerp-plan ontstaat, op de gemeente zal worden verhaald.



Standpunt

Op de eerste plaats merken wij op dat de in het ontwerp opgenomen definities en begrippen en meetbepalingen standaard binnen de diverse kernplannen zijn, dan wel zullen worden, opgenomen. De in de zienswijze voorgestelde aanpassingen komen ons dan ook alleen al vanuit een oogpunt van uniformiteit niet gewenst voor.

Zoals ook al ten aanzien van de zienswijze onder 6 is verwoord is bij het opstellen van het bestemmingsplan de bestaande situatie c.q. de huidige regeling tot uitgangspunt genomen.

De bestaande regeling omtrent het oprichten van bijgebouwen zoals opgenomen in het bestemmingsplan Elserveld-Meeldert bevat echter op onderdelen een verbijzondering (m.n. voor wat betreft de situering van bijgebouwen) ten opzichte van de bijgebouwenregeling zoals opgenomen in de onderscheidene kernplannen. Vanuit het streven naar uniformiteit en rechtsgelijkheid is deze verbijzondering in het voorliggende ontwerp-plan komen te vervallen. Tegen de achtergrond daarvan en gezien de bijzondere situatie ter plaatse van de percelen Beukstraat 26 en 28 – de afwijkende verkaveling – acht ons college het wel noodzakelijk het bijbouwvlak ter plaatse aan te passen op een zodanige wijze dat het feitelijk onmogelijk wordt bijgebouwen anders dan in of evenwijdig aan de naar de wegzijde gekeerde bouwgrens op te richten.

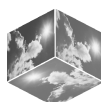
Daarmede wordt naar ons oordeel voldoende recht gedaan aan de belangen van de bewoners van het perceel Beukstraat 26 en ook aan de uitspraak van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State van 9 april 2008 in deze. De gemeenteraad zal worden voorgesteld het ontwerp-plan dienovereenkomstig aan te passen.

Verder hebben, daar waar dit vanuit de dagelijkse praktijk van de beoordeling van bouwplannen wenselijk is gebleken, aanpassingen van de bijgebouwenregeling plaatsgevonden, voor wat betreft de maximaal toegestane goothoogte en oppervlakte. Wij wijzen er op dat de thans rechtens toegestane goothoogte voorheen ook middels een afwijking was toegestaan en dat voor wat betreft de maximaal toegestane oppervlakte een heroverweging heeft plaatsgevonden naar aanleiding waarvan de raad zal worden voorgesteld deze naar beneden bij te stellen naar max. 75 m² (met dien verstande dat 50% van het bijbouwvlak onbebouwd dient te blijven).

Het opnemen van een bepaling in het bestemmingsplan op basis waarvan het verplicht is hoofd- en bijgebouwen plat af te dekken dan wel met een licht hellend dakvlak achten wij niet gewenst noch noodzakelijk. Ook in de huidige situatie is dit niet in het bestemmingsplan geregeld, maar uitsluitend ingevolge het beeldkwaliteitplan voor delen van het plangebied voorgeschreven. Laatstgenoemd plan maakt weliswaar juridisch geen onderdeel uit van het nu voorliggende bestemmingsplan maar blijft zijn functie behouden als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van bouwplannen.

De in zienswijze geciteerde bepalingen omtrent Archeologie zijn met de vaststelling van het Facetbestemmingsplan Archeologie Stein 2009 komen te vervallen. De in het voorliggende ontwerp-plan opgenomen regeling voorziet slechts in een actualisering daarvan.

Het opnemen van de bestemming “tuin” voor een deel van het aangrenzende perceel is naar ons oordeel niet wenselijk en noodzakelijk gezien de voorgestelde aanpassing van het bijbouwvlak ter plaatse.



Gelet het vorenstaande zijn wij van oordeel dat de belangen van de bewoners van het pand Beukstraat in volle omvang zijn meegewogen en dat van een schending van het rechtszekerheidsbeginsel geen sprake kan zijn. Hetgeen in de zienswijze wordt gesteld onder “planschade” wordt in dit kader buiten beschouwing gelaten omdat voor de beoordeling daarvan een separate procedure beschikbaar is.

De zienswijze is naar ons oordeel hierom deels gegrond en deels ongegrond.

3. Overzicht ambtshalve wijzigingen

3.1 Algemeen

Als gevolg van tussentijdse ontwikkelingen, geconstateerde omissies en gewijzigde inzichten worden de volgende ambtshalve wijzigingen bij vaststelling van het bestemmingsplan meegenomen:

3.2 Verbeelding (al dan niet in combinatie met planregels)

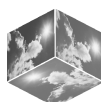
1. Ter plaatse van Burg. Maenenstraat 45 is het bouwvlak afgestemd op de recentelijk gerealiseerde uitbreiding;.
2. De breedte van de dubbelbestemming ‘Leiding’ met de aanduiding ‘hartlijn brandstofleiding’ wordt gewijzigd van 2 x 4 meter naar 2 x 5 meter. Tevens is in de toelichting de verwijzing naar defensie in verband met deze leiding gewijzigd naar DPO en wordt vermeldt dat deze leiding buiten gebruik is.
3. De bouwvlakken op woonwagenlocaties zijn voorzien van een maximaal bebouwingspercentage.
4. Het woonhuis ter plaatse van het perceel Kaakstraat 23 is ingepast en de bouwmogelijkheid ter plaatse van het aangrenzende perceel middels een afzonderlijk bouwvlak aangegeven;
5. Ter plaatse van de bouwmogelijkheden op de hoek van de Stationsstraat-Mgr. Kerckhofsstraat en het perceel grenzend M. de Ruyterstraat 6 is het aantal bouwmogelijkheden middels een aanduiding op de verbeelding bepaald op maximaal 6 resp. 4;
6. Het bijbouwvlak ter plaatse van het perceel Kaakstraat 52 is komen te vervallen;
7. Het bijbouwvlak ter plaatse van de percelen Kempken 1, Op de Dries 50 en Mer-gelakker 15 is aangepast overeenkomstig het vigerende plan Kern Elsloo;
8. De bijbouwvlakken ter plaatse van diverse percelen aan de Vinkenhof-Spechthof, de Paulus Potterstraat en de Past. Biermansstraat zijn aangepast overeenkomstig de vigerende bestemmingsplannen Elerveld-Meeldert resp. Kern Elsloo;
9. Ter plaatse van perceel Raadhuisstraat 31 is middels een aanduiding op de verbeelding het aantal bedrijfswoningen expliciet bepaald op maximaal 1;



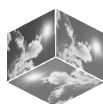
10. Ter plaatse van het bedrijventerrein Schuttersstraat is middels een aanduiding op de verbeelding aangegeven waar – met toepassing van de in de regels opgenomen afwijkingsbevoegdheid – bedrijfswoningen zijn toegestaan;
11. Ter plaatse van de percelen Schuttersstraat 14 a en b wordt een gedeelte van de bestemming “Bedrijven” vervangen door de bestemming “Groen”;
12. Ter plaatse van het perceel Raadhuisstraat 56 wordt, conform de bestaande situatie de aanduiding horeca (h) toegevoegd;
13. Ter plaatse van het perceel Stationsstraat 82-82a worden, conform de bestaande situatie de aanduidingen kantoor (k) en dienstverlening (dv) toegevoegd;
14. Ter plaatse van het perceel Koolweg 46 wordt, conform de bestaande situatie, de aanduiding horeca (h) toegevoegd;
15. Ter plaatse van het perceel Koolweg 61 wordt, conform de bestaande situatie, de aanduiding detailhandel (d) toegevoegd;
16. Het perceel Dorpstraat 16 wordt, conform de bestaande situatie, deels voor de bestemming gemengde doeleinden (dh) aangewezen.

3.2 Planregels

- In artikel 1 is een begripsbepaling voor setback toegevoegd;
- In het begrip aan huis verbonden bedrijf (1.6) is de zinsnede ‘al dan niet met personeel’ verwijderd en na bedrijvigheid toevoegen ‘dan wel het bereiden van maaltijden voor derden’;
- In artikel 6.1.1 sub c is de zinsnede toegevoegd ‘met dien verstande dat bedrijfswoningen uitsluitend zijn toegestaan voor zover het betreft bestaande bedrijfswoningen, zoals deze aanwezig zijn op het moment van inwerkingtreden van het bestemmingsplan’.
- In artikel 6.2.3 zijn de goot -en bouwhoogte aangepast naar respectievelijk 6,50 m en 10,50 m;
- In artikel 6.2.4 is de bouwhoogte aangepast naar 5.50 m;
- Artikel 6.4.2 is een afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning opgenomen;
- In artikel 8.2.3 is de bouwhoogte gewijzigd naar 5.50 m;
- In artikel 9.1.1 is sub a toegevoegd waarin is bepaald dat de voor ‘Gemengd’ aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven uit de milieucategorie 1 en 2;
- In artikel 9.1.1 is aan sub d de zinsnede toegevoegd ‘met dien verstande dat alleen horeca is toegestaan in een vergelijkbare categorie als aanwezig op het moment van inwerkingtreden van het bestemmingsplan’;
- In artikel 9.1.1. is de bepaling met betrekking tot het aantal woningen (onder 2) als volgt gewijzigd: ‘maximaal 1 (bedrijfs) woning is toegestaan per bouwperceel, uitgezonderd voor die situaties waar geen of meer woningen aanwezig zijn op het moment van inwerkingtreden van het bestemmingsplan’.
- In artikel 9.5.2 is de oppervlaktemaat voor aan huis verbonden beroepen verhoogd naar 75 m²;



- Aan artikel 9.6.1 is sub e toegevoegd waarmee wordt bepaald dat bij afwijking uitsluitend ondergeschikte detailhandel is toegestaan;
- In artikel 11.1.1 is in sub n 'ondergeschikte' toegevoegd;
- In 11.2.4 sub c is de bouwhoogte aangepast naar 5,50 m2;
- In 17.1.1 sub 2 is toegevoegd dat een webshop aan huis als ondergeschikte activiteit bij wonen is toegestaan;
- Bij artikel 17.2.1 is aan sub e de zinsnede 'welke qua aard en afmetingen bij de bestemming passen' toegevoegd;
- In artikel 17.2.2 is (onder a) toegevoegd dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak moet worden gebouwd;
- Artikel 17 lid 2.2. (onder b) wordt aangepast in die zin dat de maximaal toegestane bebouwing per afzonderlijke standplaats wordt bepaald op 125 m2.



- In artikel 17.2.2 is bij b de zinsnede 'uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' waar het bouwvlak tot maximaal het aangeduide percentage mag worden volgebouwd' toegevoegd;
- In artikel 17.2.2 is onder c toegevoegd ': mits
 1. de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2,50 meter bedraagt uitgezonderde geschakelde en twee-aaneen gebouwde woningen;
 2. de breedte van de woning minimaal 6,00 meter bedraagt;
- In artikel 17.2.2 is onder d de bouwhoogte gewijzigd in 10,50 meter.
- In artikel 17.2.2 is de maximale goothoogte komen te vervallen en daarvoor in de plaats sub e toegevoegd waarin is bepaald dat in maximaal 2 bouwlagen mag worden gebouwd, uitgezonderd in die gevallen waar een afwijkend aantal bouwlagen aanwezig is op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, alwaar het aantal aanwezige bouwlagen als maximum geldt;
- Aan artikel 17.2.2 is lid f toegevoegd waarin de hoogte van een bouwlaag is bepaald op 3,50 m;
- In artikel 17.2.3 is onder sub a aanvullend bepaald dat bijgebouwen binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen worden opgericht;
- Middels aanpassing van artikel 17.2.3 is bepaald dat de maximale oppervlakte van bijgebouwen 75 m² is;
- In artikel 17.2.3 is onder f de bouwhoogte aangepast naar maximaal 5,50 m; Aan artikel 17.2.5 is sub d 1 en 2 toegevoegd waarmee wordt geregeld dat het bouwen van één zwembad is toegestaan;
- In 17.4.1 is sub b toegevoegd met de zinsnede 'de bijgebouwen qua omvang en verschijningsvorm passen bij de aard en kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde omgeving;
- Als verboden gebruik is onder 17.5.1 een bed&breakfast en kinderopvang toegevoegd;
- Aan 17.6.1 is sub i toegevoegd waarin is bepaald dat ten hoogste één gevelreclame uiting is toegestaan tot een afmeting van maximaal 50 bij 100 cm;
- Middels het toevoegen van artikel 17.6.3 en 17.6.4 zijn het gebruik ten behoeve van bed&breakfast en kinderopvang slechts door middel van een afwijking toegestaan.

