

Nota van Zienswijzen
Wijzigingsplan 'Dorpsstraat 25 Melick'



gemeente roerdalen

Inleiding

Het ontwerp-wijzigingsplan 'Dorpsstraat 25 Melick' heeft vanaf 22 maart 2022 gedurende zes weken voor eenieder in ontwerp ter inzage gelegen.

In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend:

1. Mondelinge zienswijze d.d. 19 april 2022;
2. Zienswijze per e-mail d.d. 26 april 2022;

De zienswijzen zijn gedataerd en ontvangen binnen de zienswijzenperiode en daarmee ontvankelijk.

In de Nota van zienswijzen worden de ingediende zienswijzen samengevat. Vervolgens wordt het gemeentelijke standpunt en eventuele aanpassingen weergegeven. De samenvatting van de zienswijze dient overigens alleen tot doel de leesbaarheid van de Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen is de volledige brief, zoals deze bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

Voor de beantwoording van de zienswijzen is van belang dat een overleg met alle partijen heeft plaatsgevonden op 29 juni 2022. Tijdens dit overleg zijn alle onderdelen van de ingediende zienswijzen besproken en is over deze punten overeenstemming bereikt. De beantwoording van de zienswijzen betreft in dit geval dus een verslag van het gesprek d.d. 29 juni 2022.

Zienswijze 1Samenvatting zienswijze & standpunt gemeente**1. Afscheiding**

In de eerste plaats hebben indieners hun bedenkingen over de landschappelijke inpassing omdat deze over drie kadastrale percelen loopt, waarvan twee niet in eigendom van initiatiefnemer (nummers 5294 en 4608).

Op de landschappelijke inpassing is aan de noordzijde van het perceel een haag van 1,5 meter hoogte ingetekend. Indieners zouden het positief vinden indien die haag hoger wordt (zodat het zicht van op het perceel Kerkstraat 15 op het agrarisch bedrijf wordt ontnomen) en zouden de groene afscheiding ook graag breder zien (bijvoorbeeld 3 meter). Bovendien zou het positief zijn als deze haag ook aan de oostzijde van het perceel zou worden doorgetrokken (L-vorm) tot tegen de achterzijde van de champignonkwekerij. In het verslag van de omgevingsdialoog is aangegeven dat de haag op verzoek van indieners is verlaagd in de landschappelijke inpassing tot 1,5 meter, maar indieners geven aan dat dit niet als zodanig is besproken.

Standpunt gemeente:

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing over drie kadastrale percelen is tijdens het gesprek d.d. 29 juni 2022 afgesproken dat dit wordt geregeld door middel van een bijlage bij de bestaande overeenkomst die tussen gemeente en initiatiefnemer is gesloten. Hierin zal de eigenaar van de betreffende percelen moeten instemmen met de door initiatiefnemer te realiseren landschappelijke inpassing.

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing zelf is overeengekomen dat de bestaande beukenhaag zal worden doorgetrokken over de volledige noordzijde van het plangebied, met dien verstande dat in onderling overleg wordt gekeken waar de haag wordt geplaatst in de noordwestelijke hoek (waar een poortje aanwezig is van de indiener van de zienswijze). De streefhoogte van de beukenhaag is 2 meter. Verder is duidelijk afgesproken dat opslag (bijvoorbeeld van stobalen) na realisatie van het bouwplan niet meer zal plaatsvinden buiten het bouwvlak. Dit is overigens expliciet verboden in het bestemmingsplan.

2. Grindkoffer

Op de landschappelijke inpassing is aan de noordzijde van het perceel een grindkoffer (t.b.v. infiltratie) ingetekend met een lengte van 20 meter en een breedte van 1 meter. Indieners zouden deze grindkoffer graag op grotere afstand van de perceelgrens gesitueerd zien om niet te worden geconfronteerd met grondverzakkingen. De grindkoffer kan bijvoorbeeld direct achter de nieuwe loods worden geplaatst, maar dan in vierkante vorm zodat de afstand tot de perceelsgrens groter wordt.

Standpunt gemeente:

Tijdens het overleg d.d. 29 juni 2022 is overeengekomen dat de locatie en vormgeving van de grindkoffer wordt aangepast. Deze zal ten noorden van het bouwvlak aansluitend aan dat bouwvlak worden gesitueerd om zo voldoende afstand te bewaren tot de perceelsgrenzen. Het volume van de grindkoffer (en de daarbij behorende bergingscapaciteit) moet worden behouden.

3. Landschappelijke inpassing en eigendomsverhoudingen

Indieners merken op dat een substantieel deel van de landschappelijke inpassing plaatsvindt op de percelen 5294 en 4608. Deze percelen vallen niet binnen de begrenzing van het wijzigingsplan (zie plankaart) maar hierop wordt wel een landschappelijke inpassing voorzien. Bovendien betwijfelen zij of deze percelen wel in eigendom zijn van initiatiefnemer. Zij willen zekerheid dat de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd, vandaar hun opmerking hierover.

Standpunt gemeente:

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing over drie kadastrale percelen is tijdens het gesprek d.d. 29 juni 2022 afgesproken dat dit wordt geregeld door middel van een bijlage bij de bestaande overeenkomst die tussen gemeente en initiatiefnemer is gesloten. Hierin zal de eigenaar van de betreffende percelen moeten instemmen met de door initiatiefnemer te realiseren landschappelijke inpassing.

4. Lengte loods en open karakter

Indieners vragen zich af of de nieuwe loods wel zo lang moet zijn als nu planologisch mogelijk wordt gemaakt (45 meter). In de toelichting wordt aangegeven dat de loods vooralsnog 40 meter lang wordt, maar de maximale mogelijkheid reikt tot 45 meter. Bovendien heeft een groot deel van de loods een open karakter. Indien deze volledig dicht zou worden uitgevoerd, dan zou dit wat geluid betreft een positief effect hebben op de omgeving.

Verder zijn indieners het niet eens met de stelling op pagina 8 van de toelichting dat sprake is van een afname van de bebouwing. In de huidige situatie is sprake van twee bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van in totaal 255m² (110m² en 145m²). In de nieuwe situatie gaat het om een bedrijfsgebouw van 360m² (8x45). Er is dus geen sprake van een afname van 110m² zoals dat wordt gesteld in de toelichting, maar een toename van 105m².

Het zou ook positief zijn indien de loods meer naar het zuiden zou worden gesitueerd richting de Dorpsstraat (gelijk aan de gevel van de naastgelegen champignonkwekerij), waardoor de afstand tot de percelen aan de Kerkstraat toeneemt. Het perceel biedt volgens indieners daartoe de mogelijkheid.

Standpunt gemeente:

Een verschuiving van de loods naar het zuiden wordt niet doorgevoerd omwille van akoestische redenen. Wel heeft initiatiefnemer ingestemd met een verlaging van de loods naar een bouwhoogte van 6 meter (was 7 meter in het ontwerp) en een goothoogte van 5 meter (was 6 meter in het ontwerp). Dit zal in het bestemmingsplan worden verwerkt.

Verder is tijdens het gesprek d.d. 29 juni 2022 toegelicht dat de stelling van indiener ten aanzien van een toename van de bebouwing niet helemaal klopt. De beoogde situatie dient namelijk te worden vergeleken met de maximale planologische mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt en niet met de thans feitelijk aanwezige bebouwing. Bij de vergelijking tussen de huidige maximale planologische mogelijkheden en de beoogde situatie, is wel degelijk sprake van een afname van de bebouwing. Wij begrijpen overigens wel de opmerking van indiener, aangezien de huidige maximale planologische mogelijkheden feitelijk niet volledig zijn benut.

Zienswijze 2**Samenvatting zienswijze & standpunt gemeente**

Door de indiener van de zienswijze worden de volgende voorstellen ingediend:

1. De loods 3 meter naar voren bouwen. Dit is gelijk met de champignonkwekerij. En de hoogte van de te bouwen loods beperken tot maximaal +/- 5 meter.

Standpunt gemeente:

Een verschuiving van de loods naar het zuiden wordt niet doorgevoerd omwille van akoestische redenen. Wel heeft initiatiefnemer ingestemd met een verlaging van de loods naar een bouwhoogte van 6 meter (was 7 meter in het ontwerp) en een goothoogte van 5 meter (was 6 meter in het ontwerp). Dit zal in het bestemmingsplan worden verwerkt.

2. Een beukenhaag plaatsen i.p.v. de aan de achterzijde van het perceel getekende gemengde landschapshaag.

Standpunt gemeente:

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing zelf is overeengekomen dat de bestaande beukenhaag zal worden doorgetrokken over de volledige noordzijde van het plangebied, met dien verstande dat in onderling overleg wordt gekeken waar de haag wordt geplaatst in de noordwestelijke hoek (waar een poortje aanwezig is van de indiener van de zienswijze). De streefhoogte van de beukenhaag is 2 meter.

Conclusie

Op basis van de ingediende zienswijzen zal het wijzigingsplan worden aangepast in overeenstemming met de hierboven weergegeven standpunten van de gemeente. Voor de volledigheid wordt erop gewezen dat alle partijen tijdens het overleg d.d. 29 juni 2022 met deze aanpassingen hebben ingestemd.