

ZIENSWIJZENRAPPORT en AMBTS- HALVE WIJZIGINGEN

Ontwerpbestemmingsplan “Cultuurhistorie”

INHOUD

1. Inleiding	3
A. Procedure	3
B. Ingekomen zienswijzen	3
C. Leeswijzer	3
2. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt	5
3. Ambtshalve wijzigingen in bestemmingsplan	16

Zienswijzen (14)

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

A. Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 26 februari 2016 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis, Nieuwe Markt 55 te Echt. Hierbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Een en ander is conform het daartoe in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht bepaalde openbaar bekend gemaakt middels publicatie op 25 februari 2016 in de Nederlandse Staatscourant en 't Waekblaad, alsmede op het gemeentelijk publicatiebord en de gemeentelijke website (www.echt-susteren.nl) en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

B. Ingekomen zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn schriftelijke zienswijzen ingekomen van/namens:

Nr	Naam	Adres	Woonplaats	Datum van ontvangst
1	Provincie Limburg	Postbus 5700	6202 MA Maastricht	(per mail) 4-3-2016
2	XXXX	XXXX	XXXX	29-2-2016
3	XXXX	XXXX	XXXX	15-3-2016
4	XXXX	XXXX	XXXX	(per mail) 17-3-2016
5	XXXX	XXXX	XXXX	21-3-2016
6	XXXX	XXXX	XXXX	29-3-2016
7	XXXX	XXXX	XXXX	30-3-2016
8	XXXX	XXXX	XXXX	3-4-2016
9	XXXX	XXXX	XXXX	5-4-2016
10	XXXX	XXXX	XXXX	(per mail) 5-4-2016
11	XXXX	XXXX	XXXX	8-4-2016
12	XXXX	XXXX	XXXX	(per mail) 7-4-2016 en 21-4-2016
13	XXXX	XXXX	XXXX	7-4-2016
14	XXXX	XXXX	XXXX	8-4-2016

De zienswijzen zijn binnen de daartoe voorgeschreven termijn ingediend (blijkens de gemeentelijke ontvangstbevestiging), zodat deze ontvankelijk te achten zijn.

C. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen samengevat en wordt vervolgens het gemeentelijk standpunt (en evt. planaanpassingen) weergegeven. De samenvattingen van de zienswijzen hebben overigens alleen tot doel de leesbaarheid van dit zienswijzenrapport te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven zoals deze bij de gemeente zijn ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de ambtshalve aanpassingen die in het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

Echt-Susteren, 22 september 2016

De raad van de gemeente Echt-Susteren
Drs. J.W.M.M.J. Hessels, burgemeester
mr. M.M.W.H.Y. Hermans, griffier

HOOFDSTUK 2. SAMENVATTING ZIENSWIJZEN EN GEMEENTELIJK STANDPUNT

1. Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA te Maastricht (mail d.d. 4-3-2016)

Samenvatting zienswijze

De in het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro gemaakte opmerkingen zijn in voldoende mate in het plan meegenomen. Er is dan ook geen aanleiding voor het indienen van een zienswijze.

Standpunt gemeente

De reactie van de provincie wordt voor kennis aangenomen.

Conclusie

De kenbaar gemaakte zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. XXXX, XXXX, XXXX (brief d.d. 26-2-2016)

Samenvatting zienswijze

In de lijst met beeldbepalende panden is opgenomen Marktstraat 53-55 te Susteren. Het gaat hier om twee afzonderlijke panden. Huisnummer 53 is na de oorlog geheel vernietigd en weer opgebouwd. Het beeldbepalende karakter ontbreekt hier dus, aldus reclamant. Verzocht wordt dan ook om dit pand uit de lijst te schrappen (red. c.q. de aanduiding “karakteristiek” te verwijderen).

Standpunt gemeente

De eigenaar van Marktstraat 53 te Susteren blijkt ten onrechte aangeschreven te zijn. Dit pand valt alleen in het cultuurhistorisch ensemble “Susteren” en heeft niet de aanduiding “karakteristiek” (en is dus niet als beeldbepalend aan te merken). Het pand Marktstraat 55 te Susteren daarentegen heeft wel (terecht) een aanduiding “karakteristiek”.

Conclusie

De kenbaar gemaakte zienswijze leidt tot aanpassing van de lijst met beeldbepalende panden.

3. XXXX, XXXX, XXXX (brief d.d. 14-3-2016)

Samenvatting zienswijze

Reclamanten maken bezwaar tegen toevoeging van hun karakteristieke pand gelegen Heerdstraat 33 te St. Joost aan de lijst met beeldbepalende panden.

Zij willen toekomstig niet met eisen of beperkingen te maken krijgen vanwege bestemmingsplan Cultuurhistorie.

Standpunt gemeente

De zienswijze bevat geen nadere motivering, behalve de wens om niet te worden beperkt vanwege dit bestemmingsplan.

De inventarisatie van beeldbepalende panden is zorgvuldig uitgevoerd. De waardering van de panden (op diverse aspecten) is bovendien geobjectiveerd. Dit heeft ertoe geleid dat het pand in kwestie als beeldbepalend is aangemerkt (aanduiding “karakteristiek”).

Het plan belemmert overigens niet de mogelijkheden om vergunningsvrij te kunnen bouwen. Ook staan de regels niet in de weg aan het uitvoeren van normaal onderhoud (werken van ondergeschikte betekenis). Bij verdergaande ingrepen zoals (ver)bouw, sloop en aanleg, waarbij een vergunning is vereist *kunnen* inderdaad nadere eisen worden gesteld. Deze eisen zijn alsdan gebaseerd op een welstandsadvies, waarbij ook nader naar het aspect cultuurhistorie wordt gekeken. De mogelijkheden die (hier) het onderliggende bestemmingsplan Stedelijk gebied nog zou bieden, worden overigens niet

beperkt door dit bestemmingsplan. In zoverre vinden wij de opgelegde eisen (als die er al zouden komen) niet onevenredig beperkend. Zie tevens hierna onder punt 4.

Conclusie

De kenbaar gemaakte zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4. XXXX, XXXX, XXXX (mail d.d. 17-3-2016)

Samenvatting zienswijze

Reclamant vreest extra kosten bij evt. toekomstige verbouwingen. Hij verwacht dat meldingsplichtige zaken vergunningplichtig worden of aan een extra welstandstoets onderhevig zullen zijn.

Door het opleggen van beperkingen vanwege het aanmerken als beeldbepalend pand wordt de woning aan Markstraat 15 te Susteren moeilijker verkoopbaar. Het risico op het niet verlenen van medewerking aan verbouwingen en het opleggen van strengere regels ingeval wel medewerking wordt verleend beperkt ook evt. toekomstige eigenaren.

Door verbouwwerken aan het pand met bijbehorende bouwwerken en tuin, kon het beeldbepalende karakter tijdens deze bestemmingsplanprocedure niet worden vastgesteld. Ramen, gevels, vloeren en dak zijn intussen vervangen en gewijzigd.

Reclamant is dus van mening dat onzorgvuldig is gehandeld door het aanmerken van het pand als beeldbepalend.

Voorgesteld wordt om het voornemen (red. aanmerken als beeldbepalend pand) te herzien en de definitie van cultuurhistorisch waarden aan te passen c.q. deze waarden specifiek te benoemen, zodat sprake is van minder beperkingen.

Standpunt gemeente

In tegenstelling tot hetgeen wordt gevreesd, zal dit bestemmingsplan geen wijziging in de te voeren planologisch procedures betekenen. Meldingsplichtige activiteiten worden dus niet opeens vergunningplichtig. De welstandscommissie zal in voorkomend geval ook kijken naar het aspect cultuurhistorie (aanwezige waarden). Van een *extra* toets is in zoverre geen sprake.

Indien en voor zover bijvoorbeeld een bouwhistorisch onderzoek nodig wordt geacht, zijn extra kosten niet uit te sluiten. Dit feit wordt alsdan echter niet als onevenredig bezwarend gezien.

De gemeente hanteert het uitgangspunt "Behoud door ontwikkeling". Dit beleid is vertaald in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Het risico dat *geen* medewerking wordt verleend aan een beoogde ontwikkeling (verbouwing) is dan ook beperkt. Eerder zullen nadere eisen (situering, massa, kwaliteit) worden gesteld om *onevenredige aantasting* van de aanwezige cultuurhistorische waarden te voorkomen. Zoals gezegd zien wij dergelijke eisen niet als onevenredig beperkend voor eigenaren.

Anderzijds zal de aanduiding "karakteristiek" bij beoogde ontwikkelingen (functiewijzigingen e.d.) juist eerder tot een positieve insteek van gemeentezijde leiden. Dit zou juist een gunstig effect kunnen hebben bij toekomstige verkoop.

Verder zou sprake zijn van onzorgvuldig handelen door het opleggen van de aanduiding "karakteristiek". Wij delen deze opvatting niet. In de fase van de inventarisatie en waardering van de panden (voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure), was overigens niet kenbaar dat het pand toen onder reconstructie zou zijn. In het verleden doorgevoerde verbouwingen zijn bij de beoordeling en waardering meegenomen. Wij handhaven om die reden de aanduiding "karakteristiek", met name gelet op de structuur van de hoofdbouw gezien vanaf de weg.

In dit kader zij verwezen naar het gemeentelijke standpunt als hiervoor onder punt 3 verwoord.

De definitie van cultuurhistorische waarden is ons inziens voldoende werkbaar. De waarden van een specifiek pand zijn in het kader van dit plan niet uitvoerig beschreven (bijlage 30). Deze waarden zijn wel per pand bij de gemeente nader bekend (inventarisatie en waardering). In voorkomend geval zal

naar deze specifieke waarden nader worden gekeken, om te voorkomen dat deze onevenredig worden aangetast. De evt. op te leggen beperkende voorwaarden zien met name hierop toe.

Conclusie

De kenbaar gemaakte zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

5. XXXX, XXXX, XXXX (brief d.d. 20-3-2016)

Samenvatting zienswijze

1. Onduidelijk is welk pand het betreft. In de brief van 19-2-2016 wordt gesproken over "pand bij Hoekstraat 27". Op www.ruimtelijkeplannen.nl staat de zgn. "Maaslandburcht" gemarkeerd. In de bijlage (red. lijst beeldbepalende panden) blijkt dat het gaat om de voormalige schuur. Deze voormalige schuur is weer verbonden met (c.q. onderdeel van) een nieuwbouw uit 1998.
2. Indien het gaat om het geheel als gemarkeerd op www.ruimtelijkeplannen.nl betreft het voornamelijk nieuwbouw uit 1998 en ontbreekt cultuurhistorische waarde (zie artikel 2.20).
3. Indien het gaat om de voormalige schuur (lijst beeldbepalende panden) zal de score niet toereikend zijn, volgens reclamant.

Verzocht wordt om de het als beeldbepalend aangemerkte pand te wijzigingen.

Standpunt gemeente

Het als "karakteristiek" aangemerkte plandeel (zie www.ruimtelijkeplannen.nl) is te ruim genomen en omvat voornamelijk nieuwbouw. De aanduiding zal worden verkleind tot de nog herkenbare voormalige schuur (meteen links naast Hoekstraat 27 te Roosteren).

In tegenstelling tot reclamant, zijn wij van mening dat dit deel wel de vereiste score behaalt. Om die reden wordt de aanduiding niet helemaal geschrapt.

Conclusie

De kenbaar gemaakte zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding.

6. XXXX, XXXX, XXXX (brief d.d. 22-3-2016)

Samenvatting zienswijze

Reclamant en tevens eigenaar van het pand Peijerstraat 55 te Echt heeft kennis genomen van het ontwerpplan en begrijpt het voornemen om het pand als beeldbepalend aan te merken.

De aanbouw met 2 garages is ook aangemerkt als beeldbepalend. Dit deel heeft echter geen cultuurhistorische waarde, waarmee geen reden bestaat om dit deel als beeldbepalend aan te merken.

Standpunt gemeente

De gemeente deelt deze visie en kan instemmen met aanpassing van de aanduiding "karakteristiek", zodanig dat de betreffende garages buiten deze aanduiding komen te liggen.

Conclusie

De kenbaar gemaakte zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding.

7. XXXX, XXXX, XXXX (brief d.d. 30-3-2016)

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan dat per mail al is bevestigd, dat de cirkel (aanduiding "karakteristiek") op kavel nr. 3370 te Susteren (hoek Aardenweg/Heidestraat) ambtshalve zal worden gecorrigeerd c.q. verwijderd.

Deze aanduiding ziet thans op een onbebouwde kavel, waar tot 2004 alleen een wilgenboom stond.

Bedoelde boom is met vergunning gekapt, omdat hij gevaar opleverde.

Voor de bedoelde locatie is een bouwplan ingetekend (rooilijnen) in het vigerende bestemmingsplan (red. bestemmingsplan “Stedelijk gebied”). Zonder tegenbericht wordt ervan uitgegaan, dat dit onverkort blijft gelden in het kader van onderhavig bestemmingsplan “Cultuurhistorie”.

Standpunt gemeente

Met betrekking tot de verwijdering van bedoelde cirkel (aanduiding “karakteristiek”) zij verwezen naar hoofdstuk 3 onder 1 van de voorgenomen ambtshalve wijzigingen.

Voor betreffende locatie geldt ook toekomstig onverkort de enkelbestemming “Wonen” op grond van bestemmingsplan “Stedelijk gebied”. Ingevolge de bijbehorende aanduiding “specifieke bouwaanduiding-nieuwe woning” mag één nieuwe woning op bedoeld perceel worden opgericht. Onderhavig bestemmingsplan wijzigt hierin niets.

Conclusie

De kenbaar gemaakte zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Zie verder hoofdstuk 3 voor de ambtshalve wijzigingen (met name onder 1).

8. XXXX, XXXX, XXXX (brief d.d. 3-4-2016)

Samenvatting zienswijze

Reclamant is het niet eens met opname van het pand Schettereind 22 te Roosteren op de lijst met beeldbepalende panden. Er is een te hoge waardering toegekend aan het pand. Op de criteria gaafheid, conservering, zeldzaamheid, samenhang/context en representativiteit zou het pand momenteel zeer laag scoren, aldus reclamant. De meest beschermenswaardige onderdelen zoals het wolfsdak en o.m. drie ‘ulegate’ zijn door recente ontwikkelingen (red. instorten daken woning en naastgelegen schuur) niet meer aanwezig. De aanduiding “karakteristiek” is hierdoor niet meer te handhaven. Het complex heeft daarnaast door lange leegstand en een zeer slechte bouwkundige staat een negatieve uitstraling voor de woonomgeving.

Verzocht wordt om een herwaardering op basis van de huidige status.

Het pand wordt momenteel ter verkoop aangeboden. Door de aanduiding “karakteristiek” en een hoge drempel voor sloop en toekomstige herontwikkeling, zou sprake zijn van ernstige waardedaling. De aanduiding “karakteristiek” staat in onevenredige verhouding tot ruimtelijke, maatschappelijke en economische belangen, volgens reclamant.

Er is een concreet voornemen tot sloop van het object. Hiermee is geen rekening gehouden bij het aanmerken als karakteristiek pand. Nieuwe ontwikkelingen worden hiermee voorts sterk belemmerd. Verzocht wordt dus om het plan gewijzigd vast te stellen.

Standpunt gemeente

Het pand in kwestie is, vóórdat bedoelde calamiteit waaraan wordt gerefereerd zich voordeed, onderwerp geweest van inventarisatie en waardering in het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure. In dit kader zij ook verwezen naar het gemeentelijke standpunt als hiervoor onder punt 3 en 4 verwoord.

De calamiteit zelf bestond uit het instorten van het dak van de woning en de naastgelegen schuur. De (voor)gevel(s), met typische kenmerken, en overige bebouwing staat nog overeind. Afgezien van genoemde (verloren gegane) elementen zoals het wolfsdak en de drie ‘ulegate’, gaat het om een grote gesloten Maasdalhoeve. Deze laatstgenoemde kwaliteit (en waarde) is dan ook nog altijd herkenbaar aanwezig en blijft als historisch gegeven intact.

In tegenstelling tot reclamant, zijn wij van mening dat ook hiermee de vereiste score nog wordt behaald. Om die reden wordt de aanduiding “karakteristiek” gehandhaafd.

De aanduiding “karakteristiek” staat een (gedeeltelijke) sloop en herontwikkeling (en dus evt. verkoop) niet op voorhand in de weg. Van onevenredige benadeling door het opleggen van de aanduiding “karakteristiek” kan dan ook geen sprake zijn.

De geconstateerde waardedaling is ons inziens eerder het gevolg van de algehele achterstand in het onderhoud van het pand met opstallen (en omliggende gronden) en het feit dat zich nu een calamiteit heeft voorgedaan (instorting daken).

Bij het aanmerken als zijnde “karakteristiek” was de calamiteit niet te voorzien. In de planregels is evenwel rekening gehouden met de mogelijkheid dat een calamiteit zich kan voordoen. Wij delen dan ook niet de visie van reclamant dat sloop of nieuwe ontwikkelingen sterk zouden worden belemmerd onder dit planregime. De aanduiding “karakteristiek” kan immers ook een positieve uitwerking hebben in de herontwikkeling van onderhavige locatie (zie ook het hiervoor onder punt 4 opgemerkte).

Conclusie

De kenbaar gemaakte zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

9. XXXX, XXXX, XXXX (brief d.d. 3-4-2016)

Samenvatting zienswijze

Reclamanten geven aan dat zij, mede gelet op hun leeftijd, het pand Annendaalderweg 37 te Maria Hoop te zijner tijd overwegen te verkopen. De onderhoudskosten zijn belastend en het zelf onderhouden van het pand valt ook zwaar.

Reclamanten denken, dat doordat het pand op de lijst met beeldbepalende panden is geplaatst verkoop een probleem wordt. Om die reden wordt dringend verzocht het pand van deze lijst te halen.

Standpunt gemeente

Het verzoek van reclamanten om het pand van lijst met beeldbepalende panden te halen (c.q. de aanduiding “karakteristiek” te verwijderen) is enkel gebaseerd op de vrees dat toekomstige verkoopmogelijkheden belemmerd zullen worden.

Hoewel die gedachte begrijpelijk is, is deze naar onze opvatting ongegrond.

De aanduiding “karakteristiek” staat een evt. verkoop niet op voorhand in de weg en kan zelfs van toegevoegde waarde zijn. Van onevenredige benadeling door het aanmerken van het pand als zijnde beeldbepalend is dus geen sprake. Wij verwijzen in dat kader ook naar de standpunten als hiervoor onder punt 3 en 4 verwoord.

Conclusie

De kenbaar gemaakte zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

10. XXXX, XXXX, XXXX (mail d.d. 5-4-2016)

Samenvatting zienswijze

Dakpannenfabriek

Het niet-monumentale gedeelte van de dakpannenfabriek De Valk is niet opgenomen in onderhavig plan met “Waarde-Cultuurhistorie”. Op dit punt had het vigerende bestemmingsplan gerepareerd kunnen worden, aldus reclamanten.

Het complex is voor de gemeente en met name de kern Echt van grote historische waarde in maatschappelijk, economische en cultuurhistorisch opzicht. Met name is er noodzaak om de drooghallen, de ovens en twee schoorstenen aan te merken als “Waarde-Cultuurhistorie”. De sloophamer dreigt namelijk voor het complex c.q. delen daarvan.

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft bevestigd dat niet alle aanwezige waarden op het fabrieksterrein onder monumentale bescherming vallen. Deze waarden kunnen echter nog worden geborgd via onderhavig plan.

De Provincie heeft de industriële rijksmonumenten in Limburg geïnventariseerd. Complex De Valk is daarbij als zeer waardevol en bijzonder omschreven. Aanbevolen is aan de gemeente om een herbestemmingsplan voor dit geheel op te stellen, zodat het authentieke uniforme karakter behouden blijft.

Reclamanten vragen zich af of behalve de gewaardeerde Heemkundekring Echt ook advies is ingewonnen bij andere deskundige en onafhankelijke instanties. Gerefereerd wordt aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit/Monumentencommissie en/of aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Instemming door hiervoor genoemde instanties met het niet opnemen van bedoeld complex als "Waarde-Cultuurhistorie", zou een onderbouwing opleveren. Deze adviezen zouden deel van het vast te stellen plan moeten uitmaken, volgens reclamanten.

Verzocht wordt om het gehele complex De Valk aan te merken als "Waarde-Cultuurhistorie" en toe te voegen aan het ensemble "Echt" of aan de lijst met beeldbepalende panden.

Regels

Verzocht wordt om in artikel 3.8.2 (wijziging dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie") het woord "kunnen" door "zullen" te vervangen, zodat de Monumentencommissie in voorkomend geval altijd moet worden geraadpleegd door het college.

Om herbestemming van cultuurhistorisch waardevolle panden te stimuleren, wordt verzocht om nadere gebruiksregels op te nemen. Het college kan dan via ontheffing medewerking verlenen aan herbestemming, mits de bestaande waarden worden geborgd, rekening wordt gehouden met met de woonvisie en evt. gevolgen voor de omgeving.

Beeldbepalende panden

Het burgerinitiatief is primair gericht op Echt en Pey. In dat kader wordt verzocht om een aantal nader genoemde panden in deze omgeving ook als beeldbepalend aan te merken en toe te voegen aan de lijst.

Rijksmonumenten

Tenslotte wordt verzocht om aan het bestemmingsplan ook een lijst met alle rijksmonumenten toe te voegen en deze op de verbeeldingen aan te duiden. Dit met het oog op maximale bescherming van het culturele erfgoed en ter verbetering van de leesbaarheid en bruikbaarheid.

Standpunt gemeente

Algemeen

Vooraf zij opgemerkt dat onvoldoende duidelijk is of sprake is van een belang van dit burgerinitiatief bij genoemde zaken. Desondanks zal hierna inhoudelijk op de zienswijzen worden ingegaan.

Dakpannenfabriek

De gemeente is bekend met de cultuurhistorische waarde van de Dakpannenfabriek. Er is vooralsnog echter bewust voor gekozen enkel de (noordelijke) schoorsteen bij *De Valk* (fabriekslocatie) via onderhavig plan te beschermen en niet het hele oorspronkelijke fabrieksterrein.

Bovendien is de gemeente met de eigenaar (én de provincie) in overleg over gewenste ontwikkeling van dit terrein met aanwezige bebouwing, waarbij ook nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Gezien de fase van overleg waarin dit overleg verkeert wordt het niet opportuun geacht om nu evt. beperkingen via de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie" op te leggen aan de (overige) niet-monumentale delen. In dat kader zij ook verwezen naar het eindverslag inspraak- en vooroverlegprocedure (zie bijlagen plan). In het bijzonder is de inspraakreactie van de Provincie waarbij op de dakpannenfabriek wordt ingegaan en het gemeentelijk standpunt daarop van belang. De Provincie kan zich kennelijk vinden in het ingenomen gemeentelijk standpunt (zie hiervoor onder punt 1).

Los daarvan zijn bepaalde opstallen die deel uitmaken van dit complex reeds aangemerkt als rijksmonument. Deze onderdelen zijn dus van rijkswege afdoende beschermd.

De rechten (gebruik en bebouwing) die het vigerende bestemmingsplan "De Loop" hier biedt, mogen tenslotte ook niet door dit bestemmingsplan zomaar worden beperkt. En ook de verleende (en onher-

roepelijk geworden) vergunningen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan, worden gerespecteerd. Deze locatie vraagt met andere woorden om maatwerk, gezien de beoogde (her)ontwikkeling ter plaatse. Dit kan het beste worden geleverd via een separate procedure. In dat verband is intussen ook door het college een stedenbouwkundige visie vastgesteld, waarbij rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

In het kader van het gevoerde vooroverleg is de Provincie Limburg, het Steunpunt Archeologie & Monumentenzorg (SAM Limburg) en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed om advies gevraagd. Deze instanties hebben immers een belang bij dit plan. Hiermee is voldaan aan de wettelijke eisen ex artikel 3.1.1. Bro. Kortheidshalve zij verwezen naar het bijgevoegde eindverslag en naar hetgeen hiervoor reeds is opgemerkt.

Om moverende redenen wordt het verzoek om het gehele fabrieksterrein te voorzien van de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie" (via toevoeging aan esemble "Echt" of de aanduiding "karakteristiek") op dit moment dan ook niet gehonoreerd.

Regels

Er is bewust voor gekozen om een advies van de deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie, in geen enkel geval op voorhand verplicht te stellen. Per geval zal worden bezien of dit adviesverzoek van meerwaarde c.q. nodig is. Zo ook indien het gaat om het alsnog verwijderen of opleggen van de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie" (artikel 3.8.2). Uiteraard zal hiermee zorgvuldig omgegaan moeten worden door het college.

Dit plan is erop gericht om een uniforme regeling voor de gehele gemeente te bieden ter bescherming van de aanwezige cultuurhistorische en aardkundige waarden (gebieden en panden). Dit gebeurt alsdan via een dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie" of "Waarde-Aardkundige waarden" met daaraan gekoppelde regels. Nieuwe ontwikkelingen worden hiermee niet op voorhand onmogelijk gemaakt. Wel kan het zijn dat er nadere eisen worden gesteld aan voornemens tot (ver)bouw, uitvoeren van werken (of werkzaamheden) en sloop.

De onderliggende bestemmingsplannen met de enkelbestemmingen (wonen, maatschappelijk enz. met bijbehorend gebruik) blijven daarnaast gelden. Hier wordt onder andere bepaald of een bestemmingswijziging (herbestemming/ander gebruik) tot de mogelijkheden behoort en zo ja, onder welke voorwaarden.

De voorgestelde gebruiksregels gericht op herbestemming horen niet thuis bij de bedoelde dubbelbestemmingen. Mede om die reden zijn dergelijke regels dan ook niet in dit plan opgenomen, noch zal dit toekomstig het geval kunnen zijn.

Niet voorziene ontwikkelingen (verzoeken tot herbestemming/wijziging van gebruik) zullen een separate planologische procedure ondergaan, waarbij een toegekende dubbelbestemming vanwege cultuurhistorische waarde, evengoed zijn functie kan vervullen. Met name bij beeldbepalende panden, zal eerder een positieve houding kunnen worden aangenomen bij een verzoek tot herbestemming.

Beeldbepalende panden

Er zijn ca. 750 panden geïnventariseerd en vervolgens gewaardeerd. Dit waarden is vervolgens gebeurd aan de hand van een aantal objectieve waarderingscriteria (zoals ook worden gehanteerd bij Monumenten). Lang niet alle panden hebben een score gehaald van 80 punten of meer. Alleen vanaf 80 punten zijn panden als beeldbepalend nl. aangemerkt en is de aanduiding "karakteristiek" toegekend. Er zijn ca. 280 beeldbepalende panden overgebleven, waarvan de eigenaren zijn aangeschreven. Hoewel wij de suggestie van het toevoegen van enkele nader genoemde panden waarden, gaan we ervan uit dat het overgrote merendeel van de beeldbepalende panden al als zodanig is aangemerkt. Wij zijn dan ook van mening dat er in dat opzicht zorgvuldig is gehandeld (zie ook onder punt 3). Mocht toekomstig blijken dat nog panden ten onrechte op de lijst ontbreken dan kan artikel 3.8.2 nog altijd soelaas bieden.

Het pand Houtstraat 28 te Peij staat overigens op de lijst met beeldbepalende panden vermeld (bijlage 30).

Rijksmonumenten

De rijksmonumenten worden al van rijkswege beschermd en zijn dus in dit plan niet opgenomen. Het is verder niet mogelijk gebleken om deze panden alsnog (al is het indicatief) aan te duiden. Het toevoegen van een lijst met rijksmonumenten zou ook verwarrend kunnen werken, aangezien zij niet in het kader van dit plan (kunnen) worden beschermd. Wel is hierop in het rapport van het onafhankelijke en deskundige adviesburo RAAP, dat ten grondslag ligt aan dit plan, volledigheidshalve nader ingegaan. Hiermee is reeds voldaan aan dit verzoek.

Wij zijn dan ook van mening dat aan dit verzoek niet (meer of verder) tegemoet gekomen dient te worden.

Voor een overzicht van alle rijksmonumenten gelegen binnen onze gemeente, zij ook verwezen naar het Monumentenregister van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Conclusie

De kenbaar gemaakte zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

11. XXXX, XXXX, XXXX (brief d.d. 7-4-2016)

Samenvatting zienswijze

Algemeen

Reclamante is van mening dat de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie" voor het perceel, de bouwaanduiding "karakteristiek" voor het klooster en de functieaanduiding "specifieke vorm van waarde-cultuurhistorisch ensemble Diergaarde-Bolleberg" een ingrijpende beperking inhoudt op de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden (conform de enkelbestemming "Maatschappelijk") en het beoogde toekomstige gebruik van het perceel, klooster en bijbehorende bebouwing aan de Annendaalderweg 10 te Maria Hoop.

De raad kan om die reden niet in redelijkheid het plan ongewijzigd vaststellen. Dit gelet op de vereiste zorgvuldige voorbereiding en vanwege een evenwichtige belangenafweging.

Verzocht wordt om de dubbelbestemming en genoemde functieaanduiding (geheel of deels) te laten vervallen, met name voor het perceelsgedeelte met de bij het klooster horende bijgebouwen, alsook het perceelsgedeelte naast het klooster aan de westzijde.

Belang

De reclamante gebruikt het klooster als retraitecentrum. Het geldende bestemmingsplan kent de functieaanduiding "ecologische waarde", vanwege de aanwezigheid van de beschermde ingekorven vleermuis op de kloostertzolder. De zolder (en dus het klooster) is om die reden niet beschikbaar voor de vereiste uitbreiding van het retraitecentrum. Er is een tekort aan slaapruijme, bijeenkomstruimtes en eetruimtes.

Onderhavig plan beperkt de bestaande gebruiksmogelijkheden aanzienlijk alsook de toekomstige uitbreidingsplannen, waarvan het voortbestaan van het retraitecentrum (klooster) sterk afhankelijk is.

Beperkingen

Reclamante wil het dak van de hoeve (achter het klooster) vervangen en voorzien van dakkapellen. Dit om de uitbreiding met slaapruijmes voor het retraitecentrum mogelijk te maken. Ook zijn hier bijeenkomstruimtes en een eetfaciliteit voorzien. De betreffende welstandsaanvraag zal op korte termijn worden ingediend. De bebouwing achter de kapel (westzijde) wil men daarnaast verbouwen tot meditatie-ruimten.

De wijzigingsbevoegdheid om de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie" (deels) te kunnen laten vervallen zou rechtsonzeker zijn, vanwege het ontbreken van een ondergrens. De bijgebouwen achter het hoofdgebouw (nader aangegeven in een situatietekening) kunnen hierdoor wellicht niet of zeer beperkt worden uitgebreid.

Vanaf de parkeerplaats wil men daarnaast evenwijdig aan de perceelsgrens naar genoemde hoeve een nieuw pad aanleggen. Ook hier zou de dubbelbestemming en functieaanduiding beperkend werken.

De functieaanduiding en dubbelbestemming beperken verder meer dan, gezien de in het basisonderzoek beschreven waarden en gelet op de ensemble-waarden, nodig is. Gelet op ensemble "Diergaarde-Bolleberg" is een nader beschreven infrastructuur en het kloostercomplex waardevol. De ontwikkeling van het kloostercomplex heeft echter ingevolge de ensemblebeschrijving een negatieve uitwerking gehad op de cultuurhistorisch waardevolle elementen van het gebied. De voorgenomen ontwikkelingen (verbouw- en aanlegactiviteiten) leveren in dat opzicht geen aanvullende schade, aldus reclamante.

Conclusie

De beperkingen van dit ontwerpplan zijn voor Annendaalderweg 10 te Maria Hoop onvoldoende onderzocht en kunnen niet op de uitgevoerde onderzoeken worden gebaseerd.

Standpunt gemeente

De bouwaanduiding "karakteristiek" is toegekend aan de panden gelegen Annendaalderweg 10 en 12 (klooster en kerk). Dit klooster, de kerk én achterliggende gronden zijn tevens gelegen in het ensemble "Diergaarde-Bolleberg". Om die reden is hieraan de functieaanduiding "specifieke vorm van waarde-cultuurhistorisch ensemble Diergaarde-Bolleberg" toegekend. Het gehele complex heeft gezien het vorenstaande de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie" gekregen.

De ensemble-beschrijving geeft aan welke cultuurhistorische waarden dit gebied kent. Deze waarden zijn te respecteren c.q. mogen niet onevenredig worden verstoord. Het klooster zelf heeft in dat kader al enige verstoring opgeleverd. Wij zijn van mening dat deze waarden voor zover hier nog aanwezig gehandhaafd dienen te worden.

Daarnaast zijn de panden naar onze opvatting terecht aangemerkt als zijnde beeldbepalend. Daarbij zijn vooral de hoofdstructuren, met de gevels zichtbaar vanaf de weg van belang.

De inventarisatie en waardering is zorgvuldig tot stand gekomen. De evt. beperkingen die dit plan oplevert (met name voor het achterliggende terrein met bebouwing c.q. in het bijzonder genoemde hoeve) achten wij niet onevenredig bezwarend. De momenteel overigens nog niet erg concrete wensen (uitbreiding bebouwing, aanleg en gebruik) van reclamante worden, in tegenstelling tot hetgeen reclamante veronderstelt, niet onmogelijk gemaakt door dit plan. Het is aan te bevelen tijdig in contact te treden met de gemeente indien de gewenste ontwikkelingen concretere vormen aannemen.

Voor het overige zij verwezen naar het onder punten 3, 4 en 14 opgemerkte.

Wij handhaven dan ook onverkort zowel de (nieuwe) dubbelbestemming als ook de bouwaanduiding en de functieaanduiding.

Conclusie

De kenbaar gemaakte zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

12. XXXX, XXXX, XXXX (mails d.d. 7-4-2016 en 21-4-2016)

Samenvatting zienswijze

Vooraf

Reclamant heeft ruim voor het verstrijken van de zienswijzentermijn verzocht om aanvullende informatie. Deze informatie is door omstandigheden pas verkregen op 7 april jl. Hij wilde in het kader van de nog in te dienen zienswijze kunnen ingaan op deze informatie. Om die reden is verzocht om enig uitstel. Dit uitstel om inhoudelijk te kunnen reageren is verleend tot uiterlijk 22 april 2016.

Zienswijze

Reclamant heeft op 21 april 2016 de zienswijze als volgt aangevuld. De woning Baakhoven 14 te Susteren is als beeldbepalend aangemerkt, omdat deze precies het minimale aantal van 80 punten scoort. Reclamant wilde ook graag weten hoe deze score is bepaald en heeft dus nadere informatie hieromtrent verzocht en gekregen.

Hij is van mening dat de score van 20 voor gaafheid op de verkeerde feiten berust en hierdoor te hoog is vastgesteld. Dit baseert hij op de latere toevoeging van de rechterkant van het huis met bijgebouwen. Daardoor is, volgens hem, (ook) de verkeerde hoofdvorm beoordeeld.

Voor zeldzaamheid is eveneens op verkeerde feiten en dus te hoog gescoord. Het pand is geen onderdeel van de oude kern. Er zijn oudere (niet als zodanig benoemde) panden in Baakhoven. Het pand zou zeldzaam zijn vanwege zijn plaats in de ontstaansgeschiedenis van Baakhoven, de typering als Maaslandboerderij en de koppeling van woning, poort en schuur. Echter elke woning is uniek te noemen. Bedoelde koppeling van vormen en plaats in de historie is bovendien nergens op gebaseerd. De rechterkant (met toevoeging verdieping) dateert uit de jaren 60, de schuur uit de jaren 70 en de poort uit 2011 (een en ander heeft geen historische link). Veelal zijn deze feiten met beeldmateriaal aan te tonen of zichtbaar in het metselwerk, aldus reclamant.

Gezien het vorenstaande is reclamant van opvatting dat het minimum aantal punten niet kan worden behaald en het pand dus van de lijst met beeldbepalende panden verwijderd zou moeten worden.

Standpunt gemeente

Het verzoek om uitstel is terecht ingediend en derhalve is uitstel verleend tot uiterlijk 22 april 2016 (2 weken). De verstrekte informatie betrof de waardering van het pand aan de hand van een aantal objectieve criteria (zoals ook gebruikt bij monumenten). Vanaf een score 80 hebben panden de aanduiding "karakteristiek" toegekend gekregen. Zo ook in dit geval.

Betreffend pand was ten tijde van de inventarisatie- en waarderingsfase nog onder reconstructie. Dit feit is wel meegenomen bij het aanmerken als beeldbepalend pand c.q. het aanduiden als "karakteristiek". De door reclamant aangevoerde argumenten zijn echter dusdanig dat wij onze opvatting willen bijstellen. Met name de latere wijzigingen als benoemd aan de rechterkant van het pand geven hiertoe aanleiding.

Conclusie

De kenbaar gemaakte zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding en de lijst met beeldbepalende panden.

13. XXXX, XXXX, XXXX (brief d.d. 6-4-2016)

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan dat hij het op prijs had gesteld om ook in de kader van de inspraakprocedure (voorontwerpplan) persoonlijk te zijn aangeschreven. Als direct belanghebbende zou ook een persoonlijke uitnodiging voor de informatie-avond en schriftelijke informatie over de vervolprocedure hebben gepast.

De gronden voor het aanmerken als beeldbepalend pand komen gelet op bijlage 30 (lijst met beeldbepalende panden) summier voor. Aan de hand van een scorelijst is bepaald, dat het pand Peijerstraat 86 te Echt meer dan 80 punten scoort. Verzocht wordt om de toegepaste scorelijst met scores alsnog te mogen ontvangen. Tevens wordt verzocht om een goed onderbouwde motivering van de cultuurhistorische waarde van het pand.

Reclamant behoudt zich het recht voor om de zienswijze aan te vullen.

Standpunt gemeente

De gemeente heeft in deze bestemmingsplanprocedure voldaan aan de verplichte wijze van communiceren. Ook in het voortraject (informatieavond en inspraakprocedure) is dat het geval geweest. Als extra service richting de burgers is ervoor gekozen om in het kader van de formele fase (zienswijzenprocedure) in elk geval de eigenaren van beeldbepalende panden nogmaals expliciet op dit plan (en zijn evt. consequenties) te wijzen.

Over de gehanteerde objectieve waarderingscriteria en de daaruit voortvloeiende score voor dit pand is nog aanvullend gecommuniceerd. Reclamant is in dat verband een (beperkt) verlengde reactietermijn gegund. Hiervan is echter geen gebruik gemaakt.

Dit statige pand met authentieke elementen is kenmerkend voor de Amsterdamse school (stijl) en goed geconserveerd. Wij zijn dus van mening dat het pand op goede gronden is aangemerkt als zijnde "karakteristiek". Het pand maakt tevens deel uit van het ensemble "Peijjerstraat". Verder zij nog verwezen naar het hiervoor onder punt 3 en 4 opgemerkte.

Conclusie

De kenbaar gemaakte zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

14. XXXX, XXXX, XXXX (brief d.d. 7-4-2016)

Samenvatting zienswijze

De eigenaren zijn niet akkoord met het als beeldbepalend aanmerken van het pand Baakhoven 4 te Susteren. Het betreft een geheel verbouwde en veranderde boerenwoning. Er zijn geen originele bouwelementen meer en moderne elementen zijn toegevoegd. Ook de pandindeling is gewijzigd en door toevoeging van nieuwbouw is verder de perceelsindeling veranderd. Van een authentiek, monumentaal pand is geen sprake.

Verzocht wordt om het pand (met verzonnen naam De Baakhof) niet als beeldbepalend aan te merken.

Standpunt gemeente

Het pand Baakhoven 4 te Susteren kent de aanduiding "karakteristiek". Dit deel van de opstallen heeft de kenmerken en uitstraling van een beeldbepalend pand. Daarbij zijn de gevels (hoofdstructuur) die in het zicht liggen van de weg het voornaamst c.q. bepalend. De binnenkant noch de latere toevoeging van Baakhoven 4a doen hieraan af. Wij handhaven dan ook de opvatting dat dit pand terecht is als beeldbepalend is aangemerkt.

Bovendien heeft de oorspronkelijke hoeve, gezien de beschrijving van ensemble "Baakhoven", kennelijk een historisch belang vanwege ligging nabij water (Geleenbeek).

Voor het overige zij verwezen naar hetgeen hiervoor onder punt 3 en 4 is opgemerkt.

Conclusie

De kenbaar gemaakte zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Voor het overige worden de ingediende zienswijzen ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

HOOFDSTUK 3. WIJZIGINGEN IN BESTEMMINGSPLAN

Hieronder zijn de wijzigingen opgenomen die ambtshalve zullen worden doorgevoerd.

1. Voor de onbebouwde woningbouwlocatie hoek Aardenweg/Heidestraat (naast Aardenweg 1a) te Susteren wordt de niet beoogde aanduiding “karakteristiek” alsnog verwijderd van de verbeelding;
2. Voor de locatie Jodenstraat 6 Echt wordt op de verbeelding nog de aanduiding “karakteristiek” toegevoegd (overeenkomstig bijlage 30);
3. Voor de locatie Markt 5 te Nieuwstadt wordt op de verbeelding nog de aanduiding “karakteristiek” toegevoegd (overeenkomstig bijlage 30);
4. Voor de locatie Hoekstraat 23 Roosteren wordt op de verbeelding de aanduiding “karakteristiek” alleen op de bijbehorende schuur gelegd;
5. Het pand Illikhoven 9c Roosteren is ten onrechte opgenomen op de lijst met beeldbepalende met panden (bijlage 30) en dient hiervan te worden verwijderd;
6. Voor de locatie Visserweert (ensemble “Kokkelert Visserweert Illikhoven”) dient rekening gehouden te worden met de verleende en intussen onherroepelijk ontgrondingsvergunning; daarbij zij verwezen naar het inspraakverslag;
7. Tenslotte zijn nog enkele redactionele aanpassingen doorgevoerd in de plantoelichting en/of de regels. Daarnaast zijn nog enkele aanpassingen van ondergeschikte aard doorgevoerd.