

Nota inspraak en overleg

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan "Mheer 2014" heeft, in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening Eijsden-Margraten 2013 in de periode van 10 april 2014 tot en met 21 mei 2014 voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Margraten en was digitaal raadpleegbaar via www.eijsden-marqraten.nl. Op 22 april 2014 heeft een inloopmiddag over het voorontwerp-bestemmingsplan plaatsgevonden in gemeenschapshuis "De Harmoniezaal" te Mheer.

Tijdens de ter visielegging zijn zeven inspraakreacties ingediend. De binnengekomen reacties zijn na een complete beoordeling, samengevat, beantwoord en van een conclusie voorzien. In de conclusie is opgenomen of en zo ja op welke wijze de inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De inspraakreacties zijn bijgevoegd.

Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens aan diverse instanties toegezonden in het kader van overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Zes instanties hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid een overlegreactie in te dienen. Op de overlegreacties zal in deze nota worden ingegaan. Ook deze reacties zijn bijgevoegd.

1.2 Opbouw nota

Deze nota heeft tot doel om de indieners van de inspraak- en vooroverlegreacties alsmede belangstellenden in de gelegenheid te stellen kennis te nemen van de inspraak- en overlegreacties en het standpunt van de gemeente Eijsden-Margraten hierin. De nota maakt integraal onderdeel uit van het bestemmingsplan "Mheer 2014".

De nota is zo opgebouwd dat alle ingekomen reacties zijn samengevat. Niet altijd wordt letterlijk geciteerd uit de ontvangen reactie, maar wordt volstaan met een beknopte, inhoudelijk wel zo volledig mogelijke, samenvatting van de relevante kern van de opmerkingen, die de diverse sprekers over een bepaald onderwerp kenbaar hebben gemaakt. Dit betekent uiteraard niet dat de onderdelen van de reacties, die niet nadrukkelijk zijn vermeld, niet in de beoordeling zijn betrokken. Bij de uiteindelijke beoordeling van de reacties is de volledige tekst van de reactie betrokken.

Per reactie is de beoordeling en afweging door alsmede de opvatting c.q. het standpunt van het college van burgemeester en wethouders weergegeven. Tevens is per reactie een conclusie geformuleerd.

2 Inspraak

Tijdens de inspraaktermijn zijn zeven inspraakreacties ingediend.

1. Heemkunde vereniging e.a., p/a Burg. Ronckersplein 4 Margraten inzake de bescherming van gemeentelijk erfgoed;
2. Dhr. Dobbstein, Dorpsstraat 46 inzake het toevoegen van een woning op het adres Dorpsstraat 46;
3. Aelmans, namens mevr. Plönes-Van Wissen, Duivenstraat 5 inzake de mogelijkheden voor Duivenstraat 5a;
4. Dhr. De Loë, Dorpsstraat 6 inzake de mogelijkheden voor het Kasteel Mheer;
5. Mevr. Clairbois, Dorpsstraat 50a inzake de ontwikkelingen voor Dorpsstraat 50;
6. Dhr. Geerts, Jonge Hagen 21 inzake de wijziging aanduiding 'waarde cultuurhistorie' in de Leemstraat;
7. Dhr. Thoman e.a. p/a Dorpsstraat 16 inzake de ontwikkelingen van en bij Steegstraat 16.

2.1 Inspraakreactie 1; ingekomen 20-05-2014: Heemkunde vereniging e.a., p/a Burg. Ronckersplein 4 Margraten

Samenvatting inspraakreactie

Betreft alle voormalige gemeentelijke monumenten. Verzoek om een signalerende en beschermende functie voor deze panden, inclusief een sloopverbod.

Reactie van het college

De erfgoedverordening wordt momenteel tegen het licht gehouden. Eventuele aanpassingen van de erfgoedverordening die leiden tot wijzigen van inzichten omtrent het erfgoed, bijvoorbeeld de signalering en de bescherming van bebouwd erfgoed, kunnen leiden tot aanpassing van onze bestemmingsplannen.

Gelet op de tijdsplanning van het mogelijk aanpassen van de erfgoedverordening in relatie tot de tijdsplanning van de bestemmingsplanprocedure, wordt op dit moment de inspraakreactie niet verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Conclusie

De inspraakreactie wordt niet gevolgd en leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.2 Inspraakreactie 2; ingekomen 23-05-2014 : Dhr. Dobbstein, Dorpsstraat 46

Samenvatting inspraakreactie

Betreft Dorpsstraat 46. Verzoek voor het toevoegen van één woning. Op het perceel is een woning aanwezig en een aangebouwde schuur. Zowel de woning als de schuur zijn gelegen in het aanwezige bouwvlak. De inspreker vraagt naar de mogelijkheden om in de toekomst de bestaande schuur om te vormen tot een woning, dan wel in plaats van de bestaande schuur een woning te realiseren. Deze nieuwe woning zou de entree dan aan de Wienickerstraat krijgen.



Reactie van het college

Het toevoegen van een extra wooneenheid is op basis van provinciaal beleid in beginsel niet toegestaan. Eventuele herbestemming van een rijksmonumentaal pand kan een overweging zijn om medewerking te verlenen aan het toevoegen van een woning, ten behoeve van het behoud van dat monument.

Echter, in dit geval is er zowel voor wat betreft het woonhuis, als de schuur geen sprake van een rijksmonumentale status. De bouwwerken hebben verder ook geen andere cultuurhistorische waarde. Er bestaat dan ook geen algemeen belang om de betreffende schuur te herbestemmen.

Gelet op dat huidige (provinciale) woningbouwbeleid en het voorkomen van scheefgroei door een te hoog aanbod aan woningen in relatie tot de toekomstige vraag, wordt uit volkshuisvestelijk oogpunt het verzoek afgewezen.

Conclusie

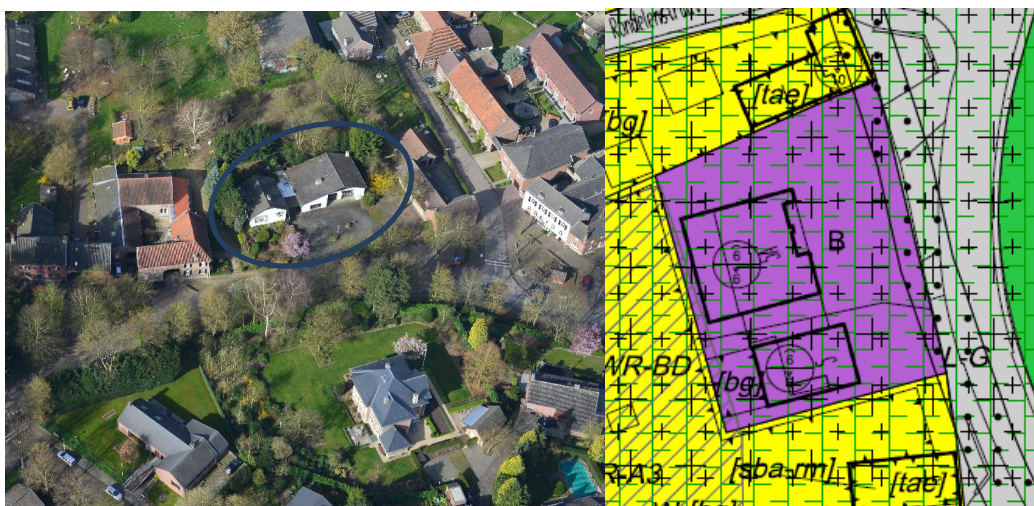
De inspraakreactie wordt niet gevolgd en leidt niet tot aanpassing van het plan.

- 2.3 Inspraakreactie 3; ingekomen 21-05-2014 : Aelmans, namens mevr. Plönes-van Wissen, Duivenstraat 5

Samenvatting inspraakreactie

Betreft Duivenstraat 5a. Verzoek om uitbreiding van de mogelijkheden. Inspreker wil dat de volgende activiteiten rechtstreeks zijn toegelaten: verhuur van en handel in onroerende goederen, de vestiging van een bank, een verzekeringsbedrijf of een beurs. Een fitnesscentrum, een dierenasiel en –pension. Een uitvaartscentrum, een verbandmiddelenfabriek, een veiling (voor huisraad, kunst, e.d.). Tot slot wil inspreker weten of persoonlijke dienstverlening mogelijk is.

Voorts wenst inspreker een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'gemengd' teneinde horeca-activiteiten mogelijk te maken.



Reactie van het college

Het perceel is gelegen binnen de bestemming 'Bedrijf' en hier zijn - op basis van het vigerende plan - reeds diverse activiteiten rechtstreeks toegestaan. In het voorontwerp zijn deze mogelijkheden onverkort overgenomen. De in de bijlage opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten betreft een niet limitatieve lijst met bedrijfsmogelijkheden.

De oorspronkelijke bedrijfsactiviteit (fietsenhandel) is beëindigd. Inspreker wil het pand zo divers mogelijk kunnen gebruiken. Door inspreker zijn daarom verscheidene voorstellen gedaan om aan de staat van bedrijfsactiviteit toe te voegen, om op die manier zo veel mogelijk gebruiksmogelijkheden aan het perceel toe te voegen. Inspreker wenst echter niet de bestemming te wijzigen ten behoeve van een van bovenstaande activiteiten.

Op de vigerende bestemming zijn de volgende door inspreker voorgestelde activiteiten niet mogelijk:

- verhuur van en handel in onroerende goederen,
- de vestiging van een bank, een verzekeringsbedrijf of een beurs.
- een fitnesscentrum,
- een dierenasiel en –pension
- een uitvaartscentrum,
- een veiling (voor huisraad, kunst, e.d.)
- persoonlijke dienstverlening

Dergelijke activiteiten vallen niet onder de bestemming 'bedrijf'. Het uitbreiden van de staat van bedrijfsactiviteiten zorgt er dan ook niet voor dat voornoemde activiteiten rechtstreeks worden toegelaten in het bestemmingsplan.

Indien een van de activiteiten gewenst is, zal aan de hand van een concreet plan worden bekeken of er kan worden ingestemd met het wijzigen van de bestemming.

Het gevraagde dierenasiel en –pension geldt als niet-wenselijk op deze locatie.

Ten aanzien van de gevraagde 'verbandmiddelenfabriek' kan in beginsel positief worden benaderd. Echter, dient middels een concreet plan de aard en omvang van het bedrijf te worden bepaald.

Er is nu geen aanleiding om de staat van bedrijfsactiviteit uit te breiden.

Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'gemengd' om horeca-activiteiten mogelijk te maken, wordt niet gehonoreerd. Het is namelijk niet wenselijk deze mogelijkheid toe te voegen voor elke bedrijfsbestemming.

Een eventuele aanvraag voor het toevoegen van of het wijzigen naar een horeca-activiteit wordt in beginsel positief benaderd, maar is afhankelijk van een concrete aanvraag, waarbij wordt gekeken naar de aard en omvang van de activiteit.

Conclusie

De inspraakreactie wordt niet gevolgd en leidt op dit moment niet tot aanpassing van het plan.

2.4 Inspraakreactie 4; ingekomen 26-03-2014: De Loë, Dorpsstraat 6

Samenvatting inspraakreactie

Betreft Dorpsstraat 6. Verzoek om de plankaart in overeenstemming te brengen met het feitelijk gebruik. De inspraakreactie is meerledig:

1. Een gedeelte van het perceel wordt gebruikt ten behoeve van agrarisch gebruik. Verzoek tot wijziging van de bestemming overeenkomstig het feitelijk gebruik.
2. Op dit moment zijn enkel de gebouwen aangeduid als rijksmonument. Verzoek om de aanduiding 'rijksmonument' ook op te nemen voor bomen en gronden.
3. Een gedeelte van het pand is in gebruik ten behoeve van 'agrarische bedrijfsdoeleinden'. Verzoek om de regels aan te passen.
4. Verzoek om detailhandel in ondergeschikte vorm mogelijk te maken, met name bij activiteiten als het gebruik ten behoeve van expositieruimte, kunstgalerie, en dergelijke.
5. Verzoek om voor een klein gedeelte van het perceel parkeergelegenheid mogelijk te maken.



Reactie van het college

1. Er is momenteel sprake van een eenduidige bestemming voor zowel de gebouwen als de gronden behorende bij het kasteel van Mheer. Het geniet de voorkeur deze zo te houden. Het feit dat de gronden ook voor agrarische doeleinden worden gebruikt doet daar niets aan af. Om tegemoet te komen aan de wens van inspreker, zal de doeleindenomschrijving van de bestemming worden aangepast met dien verstande dat het agrarisch gebruik expliciet zal worden vermeld.
2. Niet alleen de gebouwen, maar ook de gronden en bomen hebben een monumentale status. Deze zullen overeenkomstig worden aangeduid.
3. Een gedeelte van het gebouw wordt momenteel al gebruikt voor agrarische doeleinden. Om tegemoet te komen aan de wens van inspreker, zal de doeleindenomschrijving van de bestemming worden aangepast met dien verstande dat het gebruik expliciet zal worden vermeld.
4. Detailhandel is volgens het vigerende plan en het voorontwerp nu reeds toegestaan. Deze vorm richt zich echter meer op de producten die geproduceerd worden. De doeleinden-omschrijving van de bestemming staat ook activiteiten toe als het gebruik ten behoeve van bijvoorbeeld expositieruimte. Beperkte verkoop van voorwerpen etc. bij een dergelijke gebeurtenis is niet ongebruikelijk. De omschrijving zal worden aangepast om deze toegestane vorm van detailhandel voldoende tot uitdrukking te brengen in de betreffende bestemming.
5. De realisatie van een parkeergelegenheid is – in combinatie met een omgevings-vergunning – nu reeds mogelijk in het vigerende plan. In het voorontwerp zijn deze mogelijkheden onverkort overgenomen.

Planschade

Vanwege de voorgenomen wijziging, dient inspreker voorafgaand aan de wijziging een planschadeovereenkomst te ondertekenen. Zonder de aanwezigheid van een ondertekende planschadeovereenkomst kan de voorgenomen wijziging niet worden meegenomen in het door de raad vast te stellen bestemmingsplan.

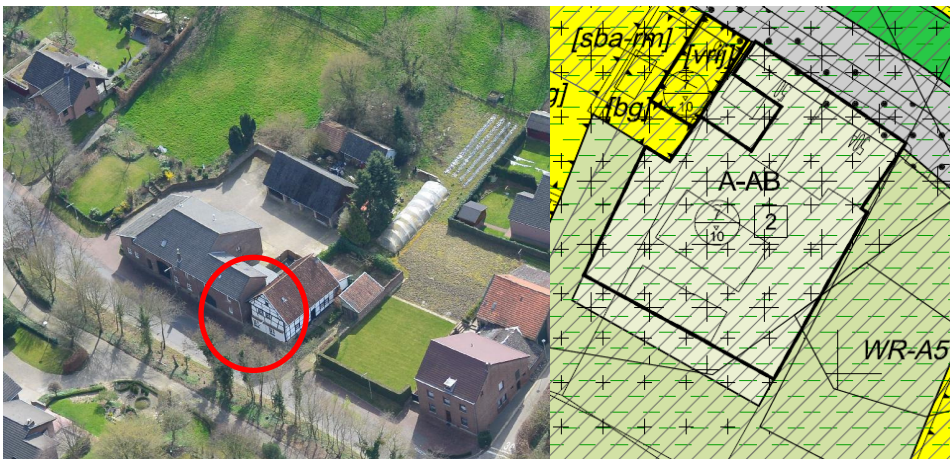
Conclusie

De inspraakreactie wordt gevolgd en leidt voor wat betreft de punten 1 tot en met 4 tot aanpassing van het plan. Voor wat betreft punt 5 is aanpassing niet noodzakelijk.

2.5 Inspraakreactie 5; ingekomen 06-05-2014: mevr. Clairbois, Dorpsstraat 50a

Samenvatting inspraakreactie

Betreft Dorpsstraat 50. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch-bedrijf'. Er zijn twee bedrijfswoningen aanwezig én een appartement voor permanente bewoning. Het bedrijf is vanwege het overlijden van de agrariër inmiddels beëindigd. Inspreker woont momenteel in één van de bedrijfswoningen en wil ter plekke blijven wonen, hetzij in de bedrijfswoning of eventueel in het appartement. Daarbij wil ze een serre aanbouwen aan het appartement en een bijgebouw gaan gebruiken ten behoeve van het appartement. De rest van het perceel wil ze vervolgens via een makelaar in de verkoop plaatsen als agrarisch bedrijf. Inspreker verzoekt dan ook om de plankaart in overeenstemming te brengen met het feitelijk gebruik.



Reactie van het college

Het herbestemmen van (een gedeelte van) de bebouwing overeenkomstig het feitelijk gebruik - naar 'wonen' – is in beginsel mogelijk. Ook de wens om de rest van het perceel als 'agrarisch-bedrijf' te blijven bestemmen, kan worden gehonoreerd. Nu inspreker nog geen besluit kan of wil nemen betreffende het exacte gebruik van de bebouwing, kan op dit moment dus ook niet worden bepaald welk gedeelte bestemd zal moeten worden als 'wonen' en welke de bestemming 'agrarisch-bedrijf' zal behouden.

Door het ontbreken van een concreet plan, kan op dit moment geen medewerking worden verleend aan de inspraakreactie.

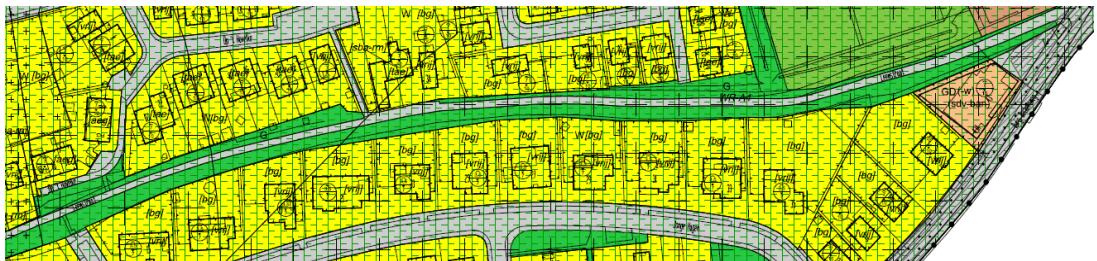
Conclusie

De inspraakreactie wordt niet gevolgd en leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.6 Inspraakreactie 6; ingekomen 20-05-2014: dhr. Geerts, Jonge Hagen 21

Samenvatting inspraakreactie

Betreft de Leemstraat. Inspreker heeft geconstateerd dat de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' is komen te vervallen en vraagt zich af waarom dit is gebeurd en wat hiervan de gevolgen zullen zijn. Inspreker verzoekt om herstel van de aanduiding.



Reactie van het college

In het voorontwerp is abusievelijk de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' voor de Leemstraat komen te vervallen. De situatie uit het vigerende plan zal worden hersteld.

Conclusie

De inspraakreactie wordt gevolgd en leidt tot aanpassing van het plan, met dien verstande dat de situatie uit het vigerende plan wordt hersteld.

2.7 Inspraakreactie 7; ingekomen 19-05-2014: dhr. Thoman, e.a. p/a Dorpsstraat 16

Samenvatting inspraakreactie

De inspraak heeft betrekking op Steegstraat 16 en Steegstraat ong. (naast Steegstraat 16) en is drieledig:

- a. Insprekers wijzen op het lopende hoger beroep inzake vergunningverlening voor Steegstraat 16 en vrezen dat vaststelling van het bestemmingsplan tot legalisatie leidt.
- b. Insprekers wijzen op de mogelijkheid om een bijgebouw op te richten op het perceel gelegen naast Steegstraat 16.
- c. Tot slot heeft men een vraag over de plangrens in de nabijheid van de Steegstraat. Insprekers vragen zich af of ter plekke de provinciale regels dan wel de gemeentelijke regels van toepassing zijn.

Reactie van het college

- a. Bij de actualisatie van een bestemmingsplan worden enkel onherroepelijke vergunningen verwerkt. Vanwege het lopende beroep is in geval van Steegstraat 16 nog geen sprake van een onherroepelijke vergunning. Vandaar dat deze vergunning niet is verwerkt in het voorontwerp.
- b. De mogelijkheden voor het perceel gelegen naast Steegstraat 16 betreffen de mogelijkheid voor het bouwen van een woning alsmede bijhorende bouwwerken. Het betreft bestaande rechten van de perceeleigenaar.
- c. De plangrens voor het bestemmingsplan "Mheer 2014" ligt vast en is niet flexibel. Het bestemmingsplan "Mheer 2014", wordt begrensd door het bestemmingsplan "Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010". Dat bestemmingsplan voor het buitengebied is een gemeentelijk plan. Het bestemmingsplan wordt dus niet – zoals de insprekers stellen – begrensd door 'provinciale plannen'. Er is derhalve in dat opzicht ook geen sprake van provinciale regels, wel wordt rekening gehouden met provinciale belangen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt – zowel voor a., b. als c. - niet tot aanpassing van het plan.

3 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Mheer 2014' is aan verschillende vooroverlegorganen toegezonden, zodat zij in het kader van het wettelijk vooroverleg een reactie op het plan kunnen geven. Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn vooroverlegreacties ingediend door de volgende instanties:

1. Provincie Limburg
2. Waterschap Roer en Overmaas
3. Rijkswaterstaat Zuid-Nederland
4. Gasunie
5. Brandweer Zuid-Limburg
6. Enexis

De binnengekomen reacties zijn hierna samengevat weergegeven en beantwoord.

3.1 Reactie 1 : Provincie Limburg

Samenvatting inspraakreactie

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen zoals opgenomen in de Interim-Belangenstaat 2012-2013. De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. De provincie vertrouwt erop dat eventuele provinciale belangen die zijn benoemd in de provinciale Belangenstaat 2008, maar die niet zijn opgenomen op de Interim-Belangenstaat 2012-2013, op een correcte wijze doorwerking vinden in het plan.

Reactie van het college

De reactie van de provincie Limburg wordt voor kennisgeving aangenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan is een toetsing aan het provinciaal beleid opgenomen. Daarin is aangegeven welke provinciale belangen een rol spelen in het plangebied. De relevante provinciale belangen zijn - voor zover noodzakelijk - reeds voorzien van een juridische vertaling op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt niet aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Reactie 2 : Waterschap Roer en Overmaas

Samenvatting inspraakreactie

In het plangebied ligt de primaire watergang Horstergrub. In het plangebied zijn geen waterkeringen of zuiveringstechnische werken gelegen. Het plangebied ligt deels binnen het freatisch grondwatergebied Heer-Vroendaal. Het waterschap gaat er vanuit dat dit gebied correct in het plan is opgenomen, conform de regels in de Omgevingsverordening Limburg. Het plan voldoet aan de uitgangspunten voor stedelijk waterbeheer en aan de richtlijnen voor het dimensioneren van waterhuishoudkundige voorzieningen. Het waterschap heeft geen verdere opmerkingen.

Reactie van het college

De reactie van het Waterschap Roer en Overmaas wordt voor kennisgeving aangenomen. In overeenstemming met de Omgevingsverordening Limburg is in het voorontwerpbestemmingsplan voor het grondwaterbeschermingsgebied de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. In de regels is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding bijzondere bescherming van de openbare drinkwatervoorziening noodzakelijk is en dat rekening dient te worden gehouden met het beleid zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt niet aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3 Reactie 3 : Rijkswaterstaat Zuid-Nederland

Samenvatting inspraakreactie

Het plangebied ligt niet in het beheersgebied van Rijkswaterstaat Zuid-Nederland. Rijkswaterstaat zal daarom geen formele reactie geven op het bestemmingsplan.

Reactie van het college

De reactie van Rijkswaterstaat Zuid-Nederland wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt niet aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4 Reactie 4 : Gasunie

Samenvatting inspraakreactie

De kern Mheer ligt buiten het invloedsgebied van de aardgastransportleidingen die in beheer zijn bij de Gasunie. Het bestemmingsplan geeft de Gasunie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie van het college

De reactie van de Gasunie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt niet aanpassing van het bestemmingsplan.

3.5 Reactie 5 : Brandweer Zuid-Limburg

Samenvatting inspraakreactie

- a De Brandweer Zuid-Limburg geeft aan dat het bestemmingsplan grotendeels een conserverend karakter heeft en slechts beperkt aanpassingen en wijzigingen van functies mogelijk maakt. Er is geen sprake van risicobronnen in of in de nabijheid van het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het bestemmingsplan.
- b Om de dekking van de bluswatervoorziening in het plangebied te verbeteren, wordt geadviseerd om enkele dekkingsgaten op te vullen. De capaciteit van de aanwezige brandkranen is voldoende.
- c Voor de bereikbaarheid geldt dat het plangebied via twee zijden ontsloten dient te kunnen worden. De uitvoering van een weg dient te voldoen aan de specifieke maten en kenmerken van een brandweervoertuig. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen deze maten in acht te worden genomen.

Reactie van het college

- a De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
- b In een bestemmingsplan kunnen geen regels worden opgenomen met betrekking tot de situering of realisering van (extra) brandkranen. De realisering van ondergrondse buis- en leidingstelsels (inclusief aansluitingen voor de brandweer) is vergunningvrij en kan dus op alle gronden binnen het plangebied plaatsvinden. Het advies om brandkranen bij te plaatsen is daarom niet relevant voor de juridische regeling in het bestemmingsplan.
- c Het bestemmingsplan 'Mheer 2014' is conserverend van aard en bevat slechts ontwikkelingen die juridisch-planologisch al mogelijk zijn. Indien binnen het plangebied nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, zal rekening worden gehouden met de ontsluiting en de eisen die de brandweer aan de toegangswegen stelt.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt niet aanpassing van het bestemmingsplan.

3.6 Reactie 6 : Enexis

Samenvatting inspraakreactie

Er is een overzicht aangeleverd van de in bedrijf zijnde nutsvoorzieningen in Mheer. Daarnaast zijn in het plangebied diverse kabels en leidingen aanwezig, waarvan de ligging - indien nodig - via een KLIC-melding kan worden opgevraagd. Er zijn verder geen specifieke belangen in het plangebied.

Reactie van het college

De reactie van Enexis wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.