

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Wijzigingsplan "Hegge 143 te Schinnen"

1. Aanleiding

De locatie Hegge 143 te Schinnen betreft een Rijksmonumentale carréboerderij uit de 19e eeuw met bijgebouwen uit de periode 1960-1980. Initiatiefnemers exploiteren hier een kleinschalig gemengd agrarisch bedrijf. Naast akkerbouw en grasland wordt vleesvee gehouden. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Schinnen - sectie K - nummer 169. De bijgebouwen worden momenteel gebruikt voor het stallen van het vleesvee, als opslagruimte voor hooi en stro en als machineberging. De bebouwing is verouderd en nog gedekt met asbesthoudende golfplaten. Het voornemen ziet op het slopen van deze bestaande, niet-monumentale stal- en opslagruimten. Daarop aansluitend wordt beoogd om in ruil voor de te slopen bebouwing één nieuw bouwvolume te realiseren waarin diverse functies worden geïntegreerd, namelijk een potstal en opslagruimte/machineberging. Dit nieuwe bouwvolume wordt buiten het bestaande bouwvlak beoogd. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, wordt een vormverandering van het bouwvlak doorgevoerd.

2. Proces

Zoals in de aanleiding beschreven wensen de initiatiefnemers een nieuw bouwvolume te realiseren buiten het bestaande bouwvlak. In artikel 4.9.2 van de planregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college van burgemeester en wethouders onder specifieke voorwaarden het bouwvlak van vorm kan veranderen. Initiatiefnemers wensen gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken. Ten behoeve van deze ontwikkeling dient een vormverandering van het bouwvlak te worden doorgevoerd. Voor deze bestemmingswijziging dient een wijzigingsprocedure te worden doorlopen met toepassing van artikel 3.6.

Het ontwerp van voorliggend wijzigingsplan heeft gedurende een periode van 6 weken lopend vanaf 15 november 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen worden in het volgende hoofdstuk kort samengevat en beantwoord. Bovendien wordt aangegeven of de reactie leidt tot een aanpassing van het ontwerp wijzigingsplan.

3. Zienswijzen

Jegens het ontwerp wijzigingsplan 'Hegge 143 Schinnen' zijn twee zienswijzen ingediend, door 1) de Provincie Limburg en 2) Gasunie Transport Services B.V. Per zienswijze wordt hieronder eerst een samenvatting van de inhoud gegeven, daarna volgt de reactie op de zienswijze en tenslotte wordt een conclusie beschreven.

Zienswijze I. Provincie Limburg

Samenvatting:

- a) Wat is de overweging om de voormalige koolhof om te zetten in een boomgaardje?
- b) Is de Kwaliteitscommissie al bijgeschakeld ten aanzien van het landschapsplan en is de Welstandscommissie/dorpsbouwmeester al bijgeschakeld ten aanzien van het nieuwe volume?
- c) Waar is de massastudie te vinden die geleid heeft tot het positioneren van dit volume op deze plek?
- d) De provincie bestrijdt dat er recht wordt gedaan aan de zelf gestelde conceptuele insteek uit de tweede alinea: *"In het plan is de clustervormige opbouw van gebouwen, erf en beplanting als uitgangspunt genomen"*. In de planuitwerking wordt maar zeer marginaal gewerkt aan de groene aankleding. Juist deze kleur uit de gereedschapskoffer van de ontwerper van het plan kan recht doen aan de conceptueel gestelde *"Clustervormige opbouw"* van het perceel. Juist een robuust groen kader mist in dit plan. Links en rechts worden een aantal hoogstambomen en wat wilgen toegevoegd terwijl er een volume met een vergelijkbare voetprint als de oude hoeve verrijst in de helling. Deze verhoudingen gaan mank en er zou dan ook meer robuustheid moeten ontstaan die in verhouding staat tot het rode volume en de lap verharding.
- e) Het afkoppelen van water bij voorkeur zichtbaar door aanleg van bijvoorbeeld een poel.
- f) Er is hier landschappelijk geen behoefte aan een laan van wilgen. Wel zou op deze plek landschappelijk behoefte zijn aan het markeren van de entree van het achtererf. Dit zou niet alleen het markeren van de entree moeten zijn, maar ook het optisch verkleinen van de entree aangezien de entree vrij robuust is alsook het achtergelegen binnen-erf dat volledig verhard is.
- g) De beschrijving *"weide open houden"* is niet bepaald een landschappelijke aankleding van een nieuw groot volume. Landschappelijk is er hier behoefte aan een robuuste landschappelijke aankleding (geen afplant maar inscenering). Het nieuwe rode volume komt zonder ene aankleding veel te hard en kaal in het landschap te staan.
- h) Ten aanzien van het aspect stikstof wordt vanwege de tijdelijke depositie verwezen naar de vrijstelling en de 'Wet stikstofreductie en natuurverbetering'. Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State echter geoordeeld dat de bouwvrijstelling uit de Wet natuurbescherming niet voldoet aan het Europees natuurbeschermingsrecht en derhalve niet gebruikt mag worden. Deze bouwvrijstelling houdt in dat voor de tijdelijke stikstofuitstoot die tijdens de bouw ontstaat, geen natuurvergunning nodig is. Volgens de Afdeling is dit echter niet juist, omdat het niet uit te sluiten is dat de natuur in Natura 2000-gebieden hierdoor schade oploopt. Het betreft hier een tussenuitspraak en deze betekent ook niet dat er een algehele bouwstop geldt. De uitspraak brengt met zich dat per project bekeken moet worden of er in de aanlegfase stikstofeffecten zijn en zo nodig een natuurvergunning moet worden aangevraagd. Gezien deze uitspraak en ter voorkoming van onnodige vertraging in het vervolg van de planprocedure, wordt verzocht om alsnog een stikstofberekening te maken en daarbij ook de bouwfase in beeld te brengen.

Reactie:

- a) Momenteel dient de voormalige koolhof als kippenweide, is er een bloemrijk grasland ingezaaid, staan er enkele zacht fruit struiken en werd er de betreffende notenboom en een haagbeuk geplant. Het landschapsplan is aangepast zodanig dat de huidige inrichting van de voormalige koolhof wordt bestendigd.
- b) De monumentencommissie van de gemeente Beekdaelen is meermaals geconsulteerd tijdens de opmaak van deze plannen. De eerste consultatie kaderde in een vraag tot vooroverleg (principeverzoek) door de initiatiefnemers en dateert van 4 december 2019. De opmerkingen van de monumentencommissie hebben reeds tot een aantal planaanpassingen geleid.
- c) De monumentencommissie heeft haar input gegeven over de locatie van het nieuwe bouwvlak en de daar te realiseren schuur. Zowel de positionering van het bouwvlak alsook de hoogte van de nieuwe schuur werden in overleg met de monumentencommissie aangepast.
- d) Citaat uit de notulen van de monumentencommissie van 4 december 2019: *"Rondom agrarische monumenten in deze streek bestaat een clustervormige opbouw van gebouwen, erven en groen. In het voorstel is de afstand tussen nieuw bouwvlak en monument te groot, de bouwlocatie voor nieuwe stal dient dicht bij het monument te worden geplaatst, zodat het tussengelegen erf minder diep is (relatie en verhouding verbeteren)."* De term clustervorming is ingegeven door deze opmerkingen van de monumentencommissie. Naar aanleiding daarvan werden er ook planaanpassingen, gericht op de situering van de nieuwe schuur, gedaan. Dit deel van de zienswijze van de Provincie Limburg is aanleiding voor een aanpassing van het landschapsplan met als doel het "robuust groen kader" te creëren. Zie ook punt g).
- e) Op welke wijze wordt omgegaan met hemelwater is beschreven op pagina 27 van de toelichting bij het wijzigingsplan. Daar wordt aangegeven dat in de gierkelder van de te slopen rundveestal een hemelwateropvang wordt beoogd. Op deze wijze wordt het hemelwater losgekoppeld van de riolering, opgevangen op eigen terrein en hergebruikt op het agrarisch bedrijf. Daarmee wordt voldaan aan de eisen van Waterschap Limburg. Het realiseren van een poel heeft door de op locatie aanwezige hoge grondwaterstanden en door de hellende percelen ter plaatse, maar een zeer beperkte capaciteit en daarbij een lage infiltratie waarde. Daar komt bij dat het laagste terreindeel bij de historische bebouwing is gelegen waardoor het realiseren van een poel ter plaatse vanuit bouwkundig oogpunt niet gewenst is. Een poel kan de vereiste functie van hemelwateropvang niet vervullen en een verdere vernatting van het perceel heeft een negatieve invloed op de bouwkundige staat van het monument.
- f) Initiatiefnemers hebben bewust gekozen voor de aanplant van knotwilgen. Dit betreft namelijk een snelgroeiende soort die in het kader van de houtproductie kan worden ingeschakeld in de bedrijfsvoering (productie van houtsnippers voor gasvrije verwarmingsinstallatie).
- g) Het weiland betreft tijdelijk grasland. In de bedrijfsvoering van initiatiefnemers wordt ook akkerbouw in strokenteelt toegepast. Daarmee rekening houdend hadden initiatiefnemers er oorspronkelijk voor gekozen om op deze gronden geen groen te voorzien. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze is het landschapsplan in samenspraak met Provincie Limburg aangepast en aangevuld.
- h) Ten behoeve van de bouwfase van onderhavige ontwikkeling is een stikstofberekening uitgevoerd. Het stikstofonderzoek is bijgevoegd als bijlage I. Op basis van de uitgevoerde AERIUS berekening wordt geconcludeerd dat de bouwfase van de beoogde schuur geen significante negatieve gevolgen heeft voor de nabijgelegen Natura 2000 gebieden.

Conclusie:

De zienswijze van de Provincie Limburg leidt tot een aantal aanpassingen in het landschapsplan, namelijk:

- Deel 2.2.2 een analyse van historische kaarten is toegevoegd
- De visualisatie van het landschappelijk inpassingsplan is aangepast
- Deel 4.2.2. de tekst met betrekking tot de voormalige koolhof is aangepast
- Deel 4.2.5. is toegevoegd en beschrijft de aanplant van een hoogstamboomgaard aan de zuidzijde van de nieuwe schuur

Tevens is een AERIUS berekening uitgevoerd voor de bouwfase van de planontwikkeling. Deze toont aan dat de ontwikkeling geen significante negatieve gevolgen heeft voor de nabijgelegen Natura 2000 gebieden. Deze berekening is als bijlage I opgenomen.

Zienswijze II Gasunie Transport Services B.V.

Samenvatting:

- a) In de toelichting van het wijzigingsplan wordt in paragraaf 5.2 'Kabels en leidingen' vermeld dat er door het plangebied geen boven-en/of ondergrondse leidingen lopen met een planologische beschermingszone. Dit is onjuist.
- b) Verbeelding: Over het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' geprojecteerd. Dit is feitelijk niet correct. Er had in het moederplan volstaan kunnen worden met een belemmeringsstrook van 5 meter ter weerszijden van de leidingen. De zienswijze bevat een afbeelding waarop de belemmeringsstrook is weergegeven.

Reactie:

- a) Uit onderzoek blijkt dat er inderdaad sprake is van gasleidingen in het plangebied. De tekst in deel 5.2 van de toelichting is aangepast.
- b) Uit onderzoek blijkt dat in de toelichting bestemmingsplan Buitengebied gemeente Schinnen staat geschreven: *"De bestaande buisleidingenverbinding door de gemeente Schinnen is overgenomen uit het Structuurschema Buisleidingen van 1985. De buisleidingverbinding is geregeld door middel van de dubbelbestemming."* Op basis van de zienswijze is de verbeelding conform de afbeelding van de Gasunie aangepast.

Conclusie:

De zienswijze van de Gasunie leidt tot een tweetal aanpassingen, één in deel 5.2 van de toelichting en één op de verbeelding.

4. Staat van wijzigingen

De twee zienswijzen hebben geleid tot een aantal aanpassingen in verschillende delen van het wijzigingsplan, namelijk het landschapsplan, de toelichting en de verbeelding. De concrete aanpassingen worden in deel 3 beschreven in de conclusies per zienswijze.