

Nota van zienswijzen

behorende bij het bestemmingsplan Kern Belfeld

Het ontwerp bestemmingsplan Kern Belfeld heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 8 maart t/m 18 april 2012. Hierbij zijn een aantal zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn ingediend door:

1. H.M.M. Schroembges, Schoolstraat 7, Belfeld, ingekomen 29 maart 2012;
2. M.P.F.J.M. van Rensch namens Duivenakker B.V., Venloseweg 1, Horst, ingekomen 30 maart 2012;
3. M.L. van den Ham, Schoolstraat 49, Belfeld, ingekomen 5 april 2012;
4. P. Wilbers, Bolenbergweg 12a, Belfeld, ingekomen 27 maart 2012;
5. M. Warmerdam namens W&W vastgoed B.V., Kaldenkerkerweg 75, Tegelen, ingekomen 26 maart 2012;
6. P.E.J. Schouwenberg, Beatrixlaan 5, Belfeld, ingekomen 10 april 2012;
7. J. van der Net namens Steinzeug-Keramo B.V., Stationsstraat 9, Belfeld, ingekomen 16 april 2012;
8. A.H. Pepels, Prins Frederikstraat 76, Belfeld, ingekomen 16 april 2012;
9. Rijkswaterstaat, Postbus 25, 6200 MA Maastricht, ingekomen 17 april 2012;
10. Das rechtsbijstand namens de heer S. van der Bruggen en mevrouw W. Kurstjens, Maalbekerweg 22, Belfeld, ingekomen 19 april 2012;
11. J.C. Kusters, Schoolstraat 117, Belfeld, ingekomen 18 april 2012.

1. H.M.M. Schroembges, Schoolstraat 7, Belfeld, ingekomen 29 maart 2012

Samenvatting van de zienswijze

- a. Verzocht wordt om op het perceel behalve de bestemming Centrum ook een 'foodbestemming' (af) te geven.
- b. Daarnaast wordt verzocht om een bebouwingspercentage van 100% toe te staan.

Standpunt gemeente

- a. Het perceel wordt enkel gebruikt voor wonen. In de bestemming Centrum, zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Kern Belfeld, zijn bestaande woningen toegestaan. Het huidige gebruik is derhalve correct opgenomen in het bestemmingsplan. Het is onwenselijk om toekomstige (onzekere) bestemmingen van het perceel nu reeds op te nemen.
- b. Het geldende bestemmingsplan Kern Belfeld voorziet in een maximaal bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen binnen de bestemming Centrumdoeleinden van 60%. Het bebouwingspercentage is in dit nieuwe bestemmingsplan Kern Belfeld verhoogd naar 70%. De bouwregels bieden derhalve voldoende ruimte voor de oprichting van gebouwen.

2. M.P.F.J.M. van Rensch namens Duivenakker B.V., Venloseweg 1, Horst, ingekomen 30 maart 2012

Samenvatting van de zienswijze

- a. Verzocht wordt om op de percelen behalve de bestemming Centrum ook een 'foodbestemming' (af) te geven.
- b. Daarnaast wordt er gevraagd om voor perceel F. 2164 100% bebouwing toe te staan en voor perceel F. 2165 90% bebouwing toe te staan.

Standpunt gemeente

- a. Momenteel liggen de percelen F 2164 en F 2165 braak. In afwachting van een concrete nieuwe ontwikkeling is de huidige bestemming uit bestemmingsplan Kern Belfeld overgenomen. Aangezien de nieuwe ontwikkeling nog niet concreet genoeg is uitgewerkt,

zal er geen andere bestemming worden opgenomen. Van belang is verder dat het bestemmingsplan Kern Belfeld een overwegend beheersmatig karakter heeft.

- b. Het geldende bestemmingsplan Kern Belfeld voorziet in een maximaal bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen binnen de bestemming Centrumdoeleinden van 60%. Het bebouwingspercentage is in dit nieuwe bestemmingsplan Kern Belfeld verhoogd naar 70%. Voorts wordt verwezen naar het antwoord onder a.

3. M.L. van den Ham, Schoolstraat 49, Belfeld, ingekomen 5 april 2012

Samenvatting van de zienswijze

- a. Verzocht wordt om de wijziging van de bestemming van een gedeelte van het perceel, dat in het voorontwerp bestemd was als Wonen maar in het ontwerp als Agrarisch met Waarden is aangeduid, terug te wijzigen in Wonen.
Enkel het perceel van de heer Van den Ham is gewijzigd, hoewel het gebruik en doeleinde gelijk zijn als de percelen van zijn burens, namelijk tuin.
Het perceel wordt niet gebruikt voor agrarische doeleinden. De ontwikkelingen van de tuin worden hierdoor zeer ingeperkt.
In het gedeelte dat nu bestemd is als Agrarisch met Waarden is een vergunning verleend voor het bouwen van een garage. Daarna is er een vergunning verleend voor het vestigen van een kapsalon in die garage.
- b. De bestemming Bos is in het ontwerp doorgetrokken tot aan het einde van het perceel, hoewel dit in het voorontwerp niet gebeurd was. Op het einde van het perceel is echter geen bos. Verzocht wordt om de bestemming Bos op te nemen zoals in het voorontwerp was opgenomen.

Standpunt gemeente

- a. De bestemming Agrarisch met Waarden zal worden gewijzigd in Wonen, zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. Gebleken is dat de overgang van de bestemming Wonen naar Agrarisch met Waarden niet ter plaatse van het perceel is gelegen waar tevens de bestemming Bos is opgenomen. Het perceel wordt momenteel gebruikt als tuin.
- b. De bestemming Bos, zoals is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan, blijkt bij nader inzien niet de juiste weergave van de feitelijke situatie te zijn. De bestemming zal worden aangepast, zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan.

4. P. Wilbers, Bolenbergweg 12a, Belfeld, ingekomen 27 maart 2012

Samenvatting van de zienswijze

- a. Verzocht wordt om de regels zo aan te passen dat een nieuw te bouwen paardenstal, die volgens de heer Wilbers reeds is goedgekeurd door de welstandscommissie, mogelijk gemaakt kan worden.
- b. Er zijn slechts gedeeltes van de percelen opgenomen in dit bestemmingsplan. Het resterende gedeelte zit in bestemmingsplan Buitengebied Venlo. Dit is onduidelijk en onpraktisch. Verzocht wordt om de percelen in zijn geheel in het bestemmingsplan Kern Belfeld op te nemen.
- c. De ecologische hoofdstructuur begint ter plaatse waar de oude stallen zijn gesitueerd en de nieuwe stal geprojecteerd is. De aangrenzende percelen hebben een woon- of bedrijfsbestemming. Verzocht wordt om de ecologische hoofdstructuur van dit perceel te verwijderen.
- d. Op perceel E 1098 is de ecologische hoofdstructuur vóór het bos gelegen. Verzocht wordt om de ecologische hoofdstructuur te beperken tot het bos.

Standpunt gemeente

- a. Gebleken is dat de mogelijkheden die de verbeelding biedt, niet op correcte wijze in de regels is vertaald. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming Agrarisch zal worden opgenomen dat de voor Agrarisch aangewezen gronden bestemd zijn voor agrarisch grondgebruik.
In de bouwregels zal worden opgenomen dat er uitsluitend gebouwen ten behoeve van agrarisch grondgebruik danwel van volwaardige agrarische bedrijven worden gebouwd.

- b. Er is een splitsing gemaakt tussen de percelen die behoren tot de kern van Belfeld en de percelen die behoren tot het buitengebied. Hierbij is gekeken naar de bestemming van de betreffende kadastrale percelen en niet naar de eigendomsverhoudingen. Het is onwenselijk om agrarische grond en bos aan Kern Belfeld toe te voegen.
- c. Gebleken is dat de ecologische hoofdstructuur niet op een correcte wijze op de verbeelding is opgenomen. Indien de ecologische hoofdstructuur volgens het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) wordt opgenomen, dan betekent dit dat de huidige en toekomstige paardenstal hierdoor niet overlapt wordt. De ecologische hoofdstructuur zal dan namelijk naar de bestemming Bos verschuiven.
- d. Gebleken is dat de ecologische hoofdstructuur niet op een correcte wijze op de verbeelding is opgenomen. Indien de ecologische hoofdstructuur volgens het POL wordt opgenomen, dan zal deze naar de bestemming Bos verschuiven.

5. M. Warmerdam namens W&W vastgoed B.V., Kaldenkerkerweg 75, Tegelen, ingekomen 26 maart 2012

Samenvatting van de zienswijze

- a. Volgens indiener van de zienswijze is het bebouwingsvlak en het percentage van bebouwing gewijzigd ten aanzien van de Janssen-Dingsweg 2, 4, 6 en 8, waardoor aan indiener de vrijheid wordt ontnomen om in de toekomst aanpassingen door te voeren aan de betreffende panden.

Standpunt gemeente

- a. In het geldende bestemmingsplan Kern Belfeld is er voor de locatie Janssen-Dingsweg 2 t/m 8 geen bouwvlak opgenomen. Wel is er een bebouwingspercentage opgenomen van maximaal 40% per bouwperceel. In het nieuwe bestemmingsplan Kern Belfeld is er een bouwvlak om de bestaande gebouwen gelegd, met een maximum bebouwingspercentage van 100%. Momenteel is er conform het geldende bestemmingsplan circa 40% van het bouwperceel bebouwd. Dit komt overeen met 100% bebouwing per bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan.
Een gedeelte van de Bedrijfsbestemming uit het geldende bestemmingsplan van het naastgelegen perceel is omgezet naar Wonen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit perceel behoort tot de woning aan Schoolstraat 75 en is momenteel braakliggend. Er is geen bouwvlak opgenomen, zodat dit perceel gebruikt kan worden als tuin. Dit is momenteel de bestaande situatie.
Opgemerkt wordt dat mogelijke toekomstige ontwikkelingen niet in dit bestemmingsplan zijn meegenomen, aangezien het plan een overwegend beheersmatig karakter heeft.

6. P.E.J. Schouwenberg, Beatrixlaan 5, Belfeld, ingekomen 10 april 2012

Samenvatting van de zienswijze

- a. Verzocht wordt om op het perceel van de scouting, naast het perceel van de heer Schouwenberg, de voorwaarden te verbinden zoals deze in de vrijstelling in 2003 zijn opgenomen. In de vrijstelling was o.a. opgenomen dat er uitsluitend scouting activiteiten zijn toegestaan. In het ontwerp bestemmingsplan staat dat er uitsluitend verenigingsleven is toegestaan, waaronder scouting. Het begrip verenigingsleven is verder niet gedefinieerd, wat tot onduidelijkheid leidt.

Standpunt gemeente

- a. De voorwaarden die verbonden zijn aan de vrijstelling in 2003 zullen zoveel mogelijk in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen. Daarnaast zal de aanduiding 'verenigingsleven' gewijzigd worden in 'scouting', waardoor er ter plaatse enkel scoutingactiviteiten mogelijk zijn. In de bestemming Bos zal een aanduiding 'scouting' worden opgenomen met een bouwvlak voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7. J. van der Net namens Steinzeug-Keramo B.V., Stationsstraat 9, Belfeld, ingekomen 16 april 2012

Samenvatting van de zienswijze

- a. Het met de bestemming 'Bedrijf' aangegeven terrein waarop Steinzeug-Keramo is gevestigd, wijkt af van het terrein volgens de milieuvergunning d.d. 16-10-2007. Het terrein grenzend aan de spoorlijn is als Groen bestemd, hoewel dit deel uitmaakt van het terrein van Steinzeug-Keramo.
- b. De zaaghal is op verbeelding 4 en 5 op de verkeerde locatie weergegeven. Tevens ontbreekt het regenwaterinfiltratiebekken op de voormalige locatie van de zaaghal.
- c. In de toelichting wordt het bedrijf Euroceramics genoemd. De correcte naam sinds 1 januari 2012 is Steinzeug-Keramo B.V..
- d. Op verbeelding 5 is de ecologische hoofdstructuur ingetekend op het bedrijfsterrein, ook op het verharde gedeelte. Dit heeft een belemmerende invloed op het reeds bestaande bedrijfsterrein.
- e. In paragraaf 5.2.6. staat de bouw van masten, o.a. telecom steunzenders op gebouwen, niet vermeld.

Standpunt gemeente

- a. Het is correct dat het als Groen bestemde terrein deel uitmaakt van het bedrijf Steinzeug-Keramo. Aangezien dit gedeelte als Groen wordt gebruikt, is deze bestemming opgenomen in het bestemmingsplan. De opgenomen bestemmingen zijn niet gerelateerd aan de eigendomsverhoudingen of aan de milieuvergunning, maar aan het gebruik van de gronden. Opgemerkt wordt dat mogelijke toekomstige ontwikkelingen niet in dit bestemmingsplan zijn meegenomen, aangezien het plan een overwegend beheersmatig karakter heeft.
- b. In het vast te stellen plan zal zowel de bebouwing als het regenwaterinfiltratiebekken correct worden opgenomen op de verbeelding.
Om het terrein is een groot bouwvlak opgenomen dat voor 60% mag worden bebouwd. De gebouwen hebben niet allemaal een apart bouwvlak gekregen. Het voordeel van het opnemen van een groot bouwvlak om het hele terrein is dat gebouwen binnen het hele terrein kunnen worden gebouwd, mits aan de regels van het bestemmingsplan wordt voldaan.
In de regels van het bestemmingsplan is in de bestemming Bedrijf tevens opgenomen dat waterhuishoudkundige voorzieningen en waterbergingsvoorzieningen zijn toegestaan.
- c. In de toelichting zal de naam gewijzigd worden in Steinzeug-Keramo B.V..
- d. Gebleken is dat de ecologische hoofdstructuur niet op een correcte wijze op de verbeelding is opgenomen. Indien de ecologische hoofdstructuur volgens het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) wordt opgenomen, dan zal deze niet op de bestemming Bedrijf gelegen zijn.
- e. De bouw van een antennemast is niet direct gerelateerd aan de bedrijfsbestemming 'kleiverwerkende industrie'. Daarnaast wenst de gemeente de regie te hebben over waar antennemasten toegestaan kunnen worden. Het positief bestemmen van de bouw van antennemasten is daarom niet wenselijk.

8. A.H. Pepels, Prins Frederikstraat 76, Belfeld, ingekomen 16 april 2012

Samenvatting van de zienswijze

- a. Verzocht wordt om het opgenomen bouwvlak op het perceel te verbreden van 20 meter naar 27 meter om 2 woningen te kunnen bouwen. In een vergelijkbare situatie aan de Urbanusweg zijn zeer recent ook 2 woningen gerealiseerd. Dit wordt gezien als rechtsongelijkheid.

Standpunt gemeente

- a. Het opgenomen bouwvlak in het ontwerp bestemmingsplan Kern Belfeld is groot genoeg om 2 halfvrijstaande woningen te kunnen realiseren. Dit is volgens de regels uit het bestemmingsplan ook mogelijk. Deze maten zijn conform de gemeentelijke standaardmaten voor woningbouwvlakken, zoals in de nieuwe bestemmingsplannen wordt opgenomen. Het bouwvlak van de woningen aan de Urbanusstraat is van gelijke grootte als het opgenomen bouwvlak aan de Prins Frederikstraat. Van rechtsongelijkheid is derhalve geen sprake.

9. Rijkswaterstaat, Postbus 25, 6200 MA Maastricht, ingekomen 17 april 2012

Samenvatting van de zienswijze

- a. Verzocht wordt om een doorvertaling van het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening in het plan te geven.
- b. Daarnaast komt de begrenzing van het rivierbed op de verbeelding niet overeen met de begrenzing op de kaarten behorende bij de Beleidsregels grote rivieren.
- c. Tevens komt artikel 33.2.2b van de regels niet overeen met het rooilijnenbeleid. Dit subartikel dient verwijderd te worden.
- d. In artikel 33.2.2a dient er een uitzondering te worden gemaakt voor faunavoorzieningen. Tot de rijbaan behoren ook de toe- en afritten.

Standpunt gemeente

- a. Het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening zal in het plan doorvertaald worden.
- b. De begrenzing van het rivierbed is aangepast aan de kaarten behorende bij de Beleidsregels grote rivieren.
- c. Het artikel 33.2.2 sub b is verwijderd uit het definitieve plan.
- d. Het artikel 33.2.2 sub a is aangepast aan de zienswijze.

10. Das rechtsbijstand namens de heer S. van der Bruggen en mevrouw W. Kurstjens, Maalbekeweg 22, Belfeld, ingekomen 19 april 2012

Samenvatting van de zienswijze

- a. De heer Van der Bruggen en mevrouw Kurstjens wensen op hun perceel een ecologisch pannenkoekenhuis te bouwen. Dit is reeds in februari 2009 per brief aan de gemeente verzocht. In het kader van het vooroverleg hebben zij dit per brief wederom kenbaar gemaakt in juli 2010. Opgemerkt wordt dat ze al geruime tijd bezig zijn met het opschonen en herinrichten van het perceel, vandaar dat er verzocht is om de bestemming van het perceel te wijzigen in semi-agrarisch, wonen en bedrijfsvoering. Met de in het ontwerp opgenomen bestemming Agrarisch met waarden kunnen zij zich niet verenigen. Aangezien de gemeente wist dat er al in februari 2009 een verzoek was ingediend, had de gemeente al lang in overleg kunnen treden omtrent de wijziging.
- b. De gemeente handelt in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel door geen aandacht te besteden aan de plannen en de belangen van de heer Van der Bruggen en mevrouw Kurstjens.
- c. De EHS en POG vormen geen beletsel om het perceel anders te gebruiken dan als agrarisch perceel met waarden.
- d. Er is in strijd gehandeld met een goede ruimtelijke ordening door de plannen niet expliciet af te wegen.
- e. Ze vragen zich af waarom zij geen vorm van horeca op het perceel mogen ontwikkelen, terwijl naast hun perceel al een horecagelegenheid aanwezig is. De dorpsraad staat ook positief tegenover de plannen.

Standpunt gemeente

- a. Opgemerkt wordt dat er bij de gemeente bekend is dat er een verzoek ligt om medewerking te verlenen aan een ecologisch pannenkoekenhuis. Door (voormalig) wethouder Verheijen is in 2010 aan verzoekers medegedeeld dat er aan de hand van onderzoeken aangetoond diende te worden dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kon worden, dit i.v.m. de ligging tussen de Rijksweg en de spoorbaan. Hier is door verzoekers tot op heden niet aan voldaan. Het bestemmingsplan Kern Belfeld is een actualiseringsplan. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen, tenzij deze ontwikkeling is afgerond (onderbouwing, onderzoeken en besluitvorming). Aangezien dit niet het geval is, zal de bestemming conform de bestaande situatie worden opgenomen.
- b. Zoals onder a. reeds gesteld, is er namens de wethouder een reactie op het verzoek gekomen. Er is derhalve aandacht besteed aan de plannen en de belangen van verzoekers.

- Van handelen in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel is geen sprake. Dat verzoekers geen onderzoeken willen laten uitvoeren, kan niet aan de gemeente verweten worden.
- c. In dit bestemmingsplan is de bestaande situatie van de percelen bestemd. Voor het perceel aan de Rijksweg is dit Agrarisch met Waarden. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen, tenzij deze ontwikkeling is afgerond (onderbouwning, onderzoeken en besluitvorming). Dit is niet het geval.
 - d. Vanwege het ontbreken van onderzoeken, voornamelijk op het gebied van Externe Veiligheid en Geluid, kon er geen goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden. Juist daarom is er wel sprake van een goede ruimtelijke ordening door niet zomaar akkoord te gaan met een plan dat niet goed onderbouwd is met onderzoeken.
 - e. Zoals al een aantal maal aangegeven, zijn er geen onderzoeken overlegd om aan te tonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Zonder goede ruimtelijke onderbouwning kan geen medewerking worden verleend aan een plan.

11. J.C. Kusters, Schoolstraat 117, Belfeld, ingekomen 18 april 2012

Samenvatting van de zienswijze

- a. Indiener van de zienswijze heeft bezwaar tegen het wijzigen van de bestemming in Wonen van het perceel achter de tuin, gelegen achter Schoolstraat 117.

Standpunt gemeente

- a. Uit het bestemmingsplan 'Industrieterrein Witveld', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 28 juni 1984, blijkt dat de bestemming van het perceel achter de woningen aan Schoolstraat 113 t/m 123 Groenvoorzieningen is. Volgens de regels van dit plan zijn deze gronden bestemd voor parkeren, plantsoenen en groenstroken. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van andere bouwwerken, welke naar aard bij deze bestemming passen, tot een hoogte van maximaal 7 meter.

In het bestemmingsplan Kern Belfeld is dit perceel bestemd als Wonen. Binnen deze bestemming zijn tuinen, erven en onbebouwde erven toegestaan. Hoofdgebouwen zijn hier niet toegestaan. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn wel toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag bij een bouwperceel van maximaal 500 m² ten hoogste 70m² bedragen en bij een bouwperceel groter dan 500m² maximaal 100m², mits het maximale bebouwingspercentage van 65% niet wordt overschreden. De goothoogte mag niet meer dan 3,30m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6m. De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3m bedragen, met uitzondering van vlaggenmasten (5m), speeltoestellen (5m) en erf- en terreinafscheidingen (2m).

Er is een bestemming opgenomen die de werkelijkheid zo dicht mogelijk benaderd. Momenteel staan er op dit perceel ook bijgebouwen. Vandaar dat het wenselijk was om de bestemming Groen om te zetten naar Wonen. Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat nieuwe hoofdgebouwen hier niet zijn toegestaan.