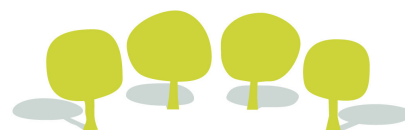


bestemmingsplan  
'Woonkernen 2013'  
gemeente Onderbanken  
Nota van zienswijzen

status: raad 20 juni 2013  
datum: 14 mei 2013  
projectnummer: 100090R.2008  
adviseur: Wsm/Dme/Bwe



Gemeente Onderbanken

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN  
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT  
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING  
OVERHEIDSPROJECTEN  
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Leeswijzer	1
1.3	Ingediende zienswijzen	1
1.4	Ambtshalve wijzigingen	2
<b>2</b>	<b>Ingekomen schriftelijke zienswijzen tijdens ter visielegging</b>	<b>3</b>
	Overzicht zienswijzen	3
2.1	Zienswijze 1	4
2.2	Zienswijze 2	5
2.3	Zienswijze 3	6
2.4	Zienswijze 4	7
2.5	Zienswijze 5	7
2.6	Zienswijze 6	9
2.7	Zienswijze 7	10
2.8	Zienswijze 8	11
2.9	Zienswijze 9	11
2.10	Zienswijze 10	11
2.11	Zienswijze 11	13
2.12	Zienswijze 12	14
2.13	Zienswijze 13	15
2.14	Zienswijze 14	15
2.15	Zienswijze 15	18
2.16	Zienswijze 16	19
2.17	Zienswijze 17	20
2.18	Zienswijze 18	21
2.19	Zienswijze 19	21
2.20	Zienswijze 20	22
2.21	Zienswijze 21	23
2.22	Zienswijze 22	24
2.23	Zienswijze 23	25
2.24	Zienswijze 24	26
2.25	Zienswijze 25	27
2.26	Zienswijze 26	27
<b>3</b>	<b>Ingekomen mondelinge zienswijzen tijdens ter visie legging</b>	<b>29</b>
<b>4</b>		



	<b>Overzicht ambtshalve wijzigingen</b>	<b>30</b>
4.1	Algemeen	30
4.2	Schinveld	30
4.3	Merkelbeek	30
4.4	Bingelrade	30
4.5	Jabeek	30



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Onderbanken streeft naar uniformiteit in het bestemmingsplan voor de woonkernen. Derhalve is voor de kernen Schinveld, Merkelbeek, Bingelrade en Jabeek één nieuw bestemmingsplan 'Woonkernen 2013' opgesteld. Het verouderde bestemmingsplan 'Woonkernen' uit 2000 (inclusief een aantal uitwerkings- c.q. wijzigingsplannen) en de uitbreidingsplannen In de Dreef, Clevenweide, Windmolenweg en Aan de Belboom dienen in verband met het verstrijken van de (wettelijke) planperiode te worden geactualiseerd aan de eisen van deze tijd. Deze actualisatie is erop gericht te komen tot één bestemmingsplan voor de kernen van de gemeente Onderbanken.

Op deze wijze kunnen aanvragen om een omgevingsvergunning of verzoeken om handhaving binnen de woonkernen adequaat worden getoetst op de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden.

Tegelijkertijd is de gemeente wettelijk verplicht om de bestemmingsplannen te digitaliseren om te komen tot een betere interne en externe informatievoorziening.

## 1.2 Leeswijzer

Deze nota van zienswijze is opgesteld in het kader van de procedure van het bestemmingsplan 'Woonkernen 2013' van de gemeente Onderbanken. In hoofdstuk 2 van deze nota wordt een overzicht gegeven van de ingediende zienswijzen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan 'Woonkernen 2013' en worden deze zienswijzen behandeld. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de mondelinge zienswijzen. In hoofdstuk 4 ten slotte wordt een overzicht gegeven van ambtshalve wijzigingen die bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zullen worden meegenomen als gevolg van tussentijdse ontwikkelingen, geconstateerde omissies en gewijzigde inzichten. Het betreft hier overwegend aanpassingen van ondergeschikte aard.

Op basis van deze nota zal het bestemmingsplan samen met deze nota en bijbehorend raadvoorstel en raadbesluit voor vaststelling worden aangeboden aan de raad. Na de vaststelling zal het bestemmingsplan op de betreffende onderdelen worden aangepast waarna het vastgestelde bestemmingsplan in het kader van de beroepstermijn opnieuw ter inzage wordt gelegd.

## 1.3 Ingediende zienswijzen

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Woonkernen 2013' als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken, van 14 maart t/m 24 april 2013 in het gemeentehuis ter inzage gelegen.

Daarnaast was het ontwerpbestemmingsplan ook in te zien via de website van de gemeente Onderbanken en via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).



Van de terinzagelegging is openbaar kennis gegeven door bekendmaking in de Staatscourant van 13 maart 2013 en tevens in het Onderbankenjournaal van 13 maart 2013. In die kennisgeving is melding gemaakt van de mogelijkheid voor iedereen tot het kenbaar maken van zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan binnen de termijn van terinzagelegging.

Op de volgende pagina's zijn de ingekomen zienswijzen kort en zakelijk samengevat en weergegeven. Vervolgens is een standpuntbepaling van de gemeenteraad opgenomen en wordt geëindigd met een conclusie. Indien dit aan de orde is, wordt aangegeven hoe het vast te stellen bestemmingsplan wordt aangepast. Dit kan betrekking hebben op de toelichting, regels dan wel verbeelding. Per gegronde zienswijze zijn de wijzigingen expliciet aangegeven. Dit om eventuele misverstanden bij de verwerking van deze wijzigingen te voorkomen.

In enkele gevallen kan het nodig zijn voor de afhandeling van de zienswijzen terug te kijken naar de beleidsuitgangspunten zoals deze in de raad van 21 juni 2012 zijn vastgesteld in de notitie " Nadere beleidsuitgangspunten bestemmingsplan Woonkernen 2013". Daar waar dit aan de orde is, zal verkort gesproken worden van de Notitie beleidsuitgangspunten.

#### **1.4 Ambtshalve wijzigingen**

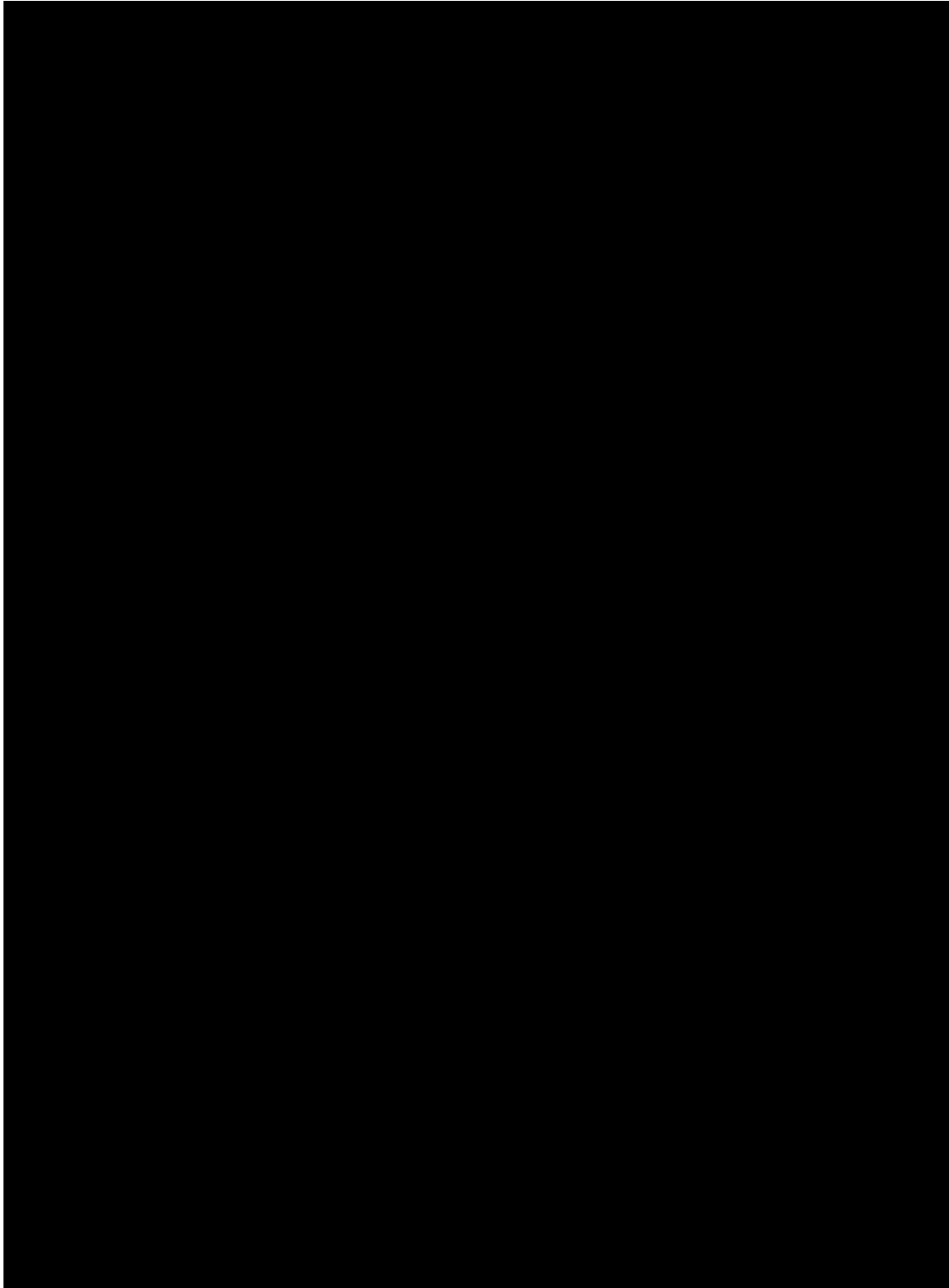
Als gevolg van tussentijdse ontwikkelingen, geconstateerde omissies en gewijzigde inzichten kan het nodig zijn enkele ambtshalve wijzigingen door te voeren. In de toelichting en regels kunnen nog tekstuele aanpassingen worden doorgevoerd. Het betreft hier uitsluitend herformulering van zinnen of zinsdelen zonder dat hiermee de inhoud wordt gewijzigd. Het betreft hier eveneens het corrigeren van eventuele typfouten. In het laatste hoofdstuk wordt hiervan een overzicht gegeven.



## 2 Ingekomen schriftelijke zienswijzen tijdens ter visielegging

### Overzicht zienswijzen

Gedurende de termijn van tervisielegging zijn 26 zienswijzen bij de gemeente Onderbanken ingekomen. Hieronder de lijst met namen van de indieners van de zienswijzen en de ontvangstdatum.



## **2.1 Zienswijze 1**

### *2.1.1 Samenvatting zienswijze*

Voor het perceel Broekstraat 5 te Schinveld is in het ontwerpplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisering van 2 woningen. Indiener van de zienswijze verzoekt om de wijzigingsbevoegdheid te laten vervallen en een boven- en benedenwoning rechtstreeks op te nemen.

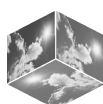
### *2.1.2 Standpunt raad*

Aangezien in de bestaande (niet-gelegaliseerde) situatie reeds sprake is van een boven- en een benedenwoning kan aan het verzoek tegemoet worden gekomen. Aanvrager dient wel de noodzakelijke aanvraag om omgevingsvergunning aan te vragen ter legalisering van deze situatie.

### *2.1.3 Conclusie en aanpassing*

De zienswijze is gegrond.

De opgenomen wijzigingsbevoegdheid op de verbeelding en in artikel 19.9.2 komt te vervallen. Op de verbeelding wordt ter plaatse van Broekstraat 5 Schinveld een aanduiding "gestapeld" in combinatie met de aanduiding "maximum aantal wooneenheden 2" opgenomen.







## 2.2 Zienswijze 2

### 2.2.1 Samenvatting zienswijze

Indiener van de zienswijze is voornemens op het adres Viel 9 te Bingelrade een carport te bouwen met een oppervlakte van 6 x 5 m, gelegen vóór de voorgevelrooilijn. Hij verzoekt hiertoe het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de carport kan worden opgericht. Verzoeker geeft aan weliswaar genoeg ruimte te hebben, maar acht een ligging in de voortuin desondanks niet in strijd met het ruimtelijk beeld ter plaatse.

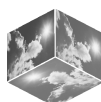
### 2.2.2 Standpunt raad

Het eerder ingenomen standpunt bij de inspraakreactie blijft overeind. Het oprichten van een carport voor de voorgevelrooilijn is niet wenselijk. Hiervoor zijn de volgende overwegingen aan te geven:

- het zicht op de woning/carréboerderij wordt ontnomen door het bouwen van een carport voor de voorgevelrooilijn, waardoor het straatbeeld wordt verstoord;
- het is niet wenselijk dat bouwwerken voor het hoofdgebouw worden opgericht. Hierdoor wordt het karakter van het hoofdgebouw aangetast;
- het is wenselijk dat de ruimte voor de woning c.q het hoofdgebouw vrij blijft van bebouwing. Indien op meerdere plaatsen bebouwing voor de voorgevelrooilijn wordt opgericht ontstaat een rommelig en onaantrekkelijk straatbeeld. Eventuele zichtlijnen in het straatbeeld worden verstoord;
- precedentwerking;
- er is voldoende ruimte binnen het aangeduide bijgebouwenvlak voor het oprichten van een carport.

### 2.2.3 Conclusie en aanpassing

De zienswijze is ongegrond.



## 2.3 Zienswijze 3

### 2.3.1 Samenvatting zienswijze

Indiener van de zienswijze verzoekt om voor zijn hoveniersbedrijf aan de achterzijde van het perceel aan de Mgr. Mannensstraat 22 te Merkelbeek de mogelijkheid te krijgen om een gebouw/opslagruimte van ca. 80 m<sup>2</sup> op te richten, een en ander conform artikel 4, lid 4, sub d van de planvoorschriften van het bestemmingsplan "Woonkernen 2000". De ontsluiting kan plaatsvinden via de aan de achterzijde gelegen Akkerweg (gemeente Brunsum).

### 2.3.2 Standpunt raad

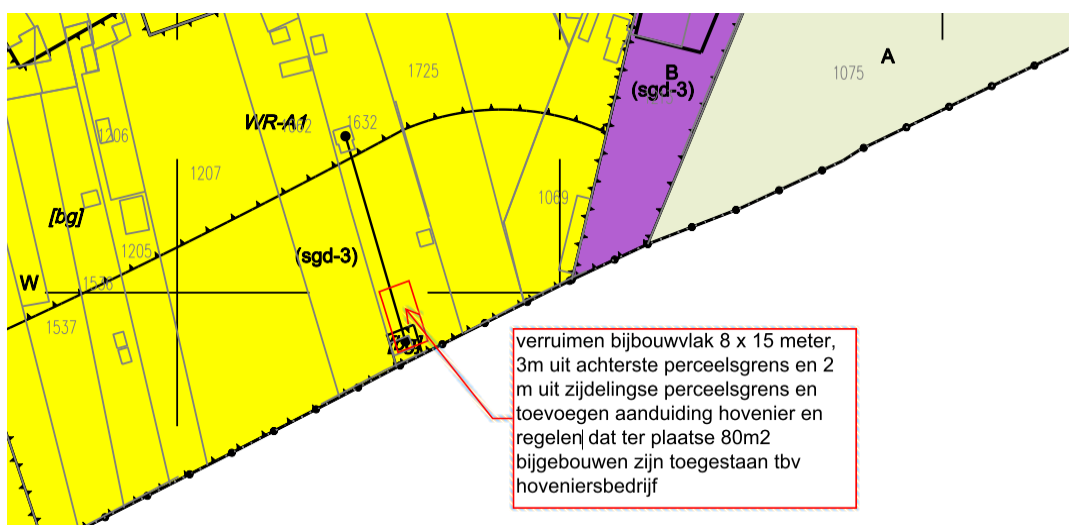
Gezien de grootte van het perceel, de goede ontsluitingsmogelijkheid aan de achterzijde van het perceel en de oude regeling in het bestemmingsplan "Woonkernen 2000" achten wij het inwilligen van het verzoek niet onredelijk.

### 2.3.3 Conclusie en aanpassing

De zienswijze is gegrond.

Aan de achterzijde van het perceel wordt op de verbeelding een voldoende ruim bijbouwvlak opgenomen met de nadere aanduiding "hovenier". In de regels wordt onder artikel 19.1.1. een sub d toegevoegd "hoveniersbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "hovenier" op de verbeelding". Verder wordt artikel 19.2.3, sub b als volgt opgedeeld:

- b1. uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding "maximum oppervlak" waar het oppervlak aan bijgebouwen maximaal 110 m<sup>2</sup> mag bedragen met dien verstande dat de grond ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" voor maximaal 50 % mag worden gebouwd;
- b2. uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding "hovenier" is maximaal 80 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan ten behoeve van een hoveniersbedrijf.



## 2.4 Zienswijze 4

### 2.4.1 Samenvatting zienswijze

Indiener van de zienswijze hebben geluidsoverlast van de bestaande buitenschoolse opvang aan de Kloosterlaan. Zij vragen voor een oplossing, bijvoorbeeld door het oprichten van een muur ter afscherming van de speelplaats om zodoende de geluidsoverlast te beperken.

### 2.4.2 Standpunt raad

De zienswijze betreft geen verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan. De genoemde geluidsoverlast heeft immers betrekking op de bestaande situatie. Het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan verandert daar in feite niets aan. Wel is in eerdere emailcorrespondentie door de verantwoordelijke wethouder aangegeven, dat in het kader van een nog op te stellen inrichtingsplan voor de nieuwe Brede maatschappelijke Voorziening (BMV) bekeken zal worden of maatregelen ter vermindering van de overlast genomen kunnen worden. Dit inrichtingsplan zal te zijner tijd met de omwonenden worden gecommuniceerd. De daadwerkelijke realisatie van de BMV is echter op zijn vroegst in de tweede helft van 2015 de verwachten.

### 2.4.3 Conclusie en aanpassing

De zienswijze is ongegrond.

## 2.5 Zienswijze 5

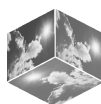
### 2.5.1 Samenvatting zienswijze

Indiener van de zienswijze geeft aan, dat in de toelichting is opgenomen dat de oppervlakte van een supermarkt 1000 m<sup>2</sup> mag bedragen, terwijl in de regels 1250 m<sup>2</sup> is genoemd. Indiener verzoekt om de maximale oppervlakte van 1250 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak ten behoeve van een supermarkt te vergroten naar 1500 m<sup>2</sup> met een mogelijke verruiming naar 1800 m<sup>2</sup>. Verder wordt verzocht om de percelen gelegen aan de Beekstraat 31 en Pres. Rooseveltstraat 9, 11, 13 en 15 te Schinveld te betrekken in de contouren van supermarkt en gestapelde woningen. Het gewenste aantal te realiseren woningen bedraagt 20.

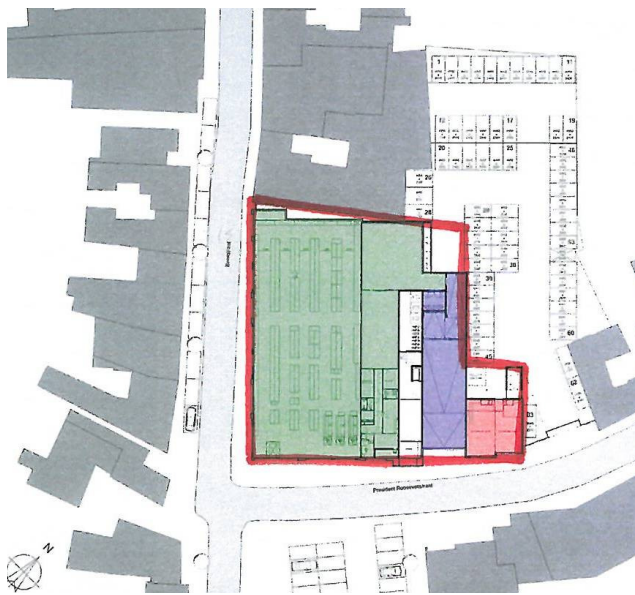
### 2.5.2 Standpunt raad

In de toelichting is aangegeven, dat volgens de Retailstructuurvisie Parkstad Limburg een plafondwaarde van 1000 m<sup>2</sup> bvo wordt aangehouden voor de omvang van een lokaal verzorgende supermarkt. Bij een grotere omvang dient een dergelijke ontwikkeling te worden voorgelegd aan de regionale toetsingscommissie. Dat houdt derhalve niet in, dat een grotere supermarkt niet mogelijk is, maar er dient regionale afstemming plaats te vinden. De regels zijn dan ook niet in strijd met de toelichting.

In de Notitie beleidsuitgangspunten is een maximum oppervlakte van 1250 m<sup>2</sup> aangegeven. Dit is als zodanig vertaald in de planregels. Een verruiming van deze maatvoering wordt vooralsnog niet noodzakelijk geacht. Zeker gezien de regionale afstemming zal voor een verruiming naar 1500 of zelfs 1800 m<sup>2</sup> een initiatief vergezeld dienen te gaan met vol-







## 2.6 Zienswijze 6

### 2.6.1 Samenvatting zienswijze

Indiener van de zienswijze verzoekt om het bestemmingsplan "Woonkernen 2013" zodanig aan te passen dat op het perceel Dorpstraat 18A te Jabeek een uitbreiding van de fysiotherapiepraktijk kan plaatsvinden met 90 m<sup>2</sup> (incl. de m<sup>2</sup> onder de poort), zodat de praktijk kan gaan voldoen aan de aangescherpte voorschriften die worden gesteld door de zorgverzekeraars.

### 2.6.2 Standpunt raad

In de bestaande situatie is reeds een oppervlakte aan bijgebouwen van meer dan 100 m<sup>2</sup> aanwezig in de vorm van een grote schuur. Deze schuur is echter ongeschikt om te verbouwen tot praktijkruimte.

In het verleden is een vrijstelling verleend voor de vestiging van twee praktijken aan huis, namelijk fysiotherapie en tandarts, omdat deze gerealiseerd konden worden binnen de bestaande bebouwing.

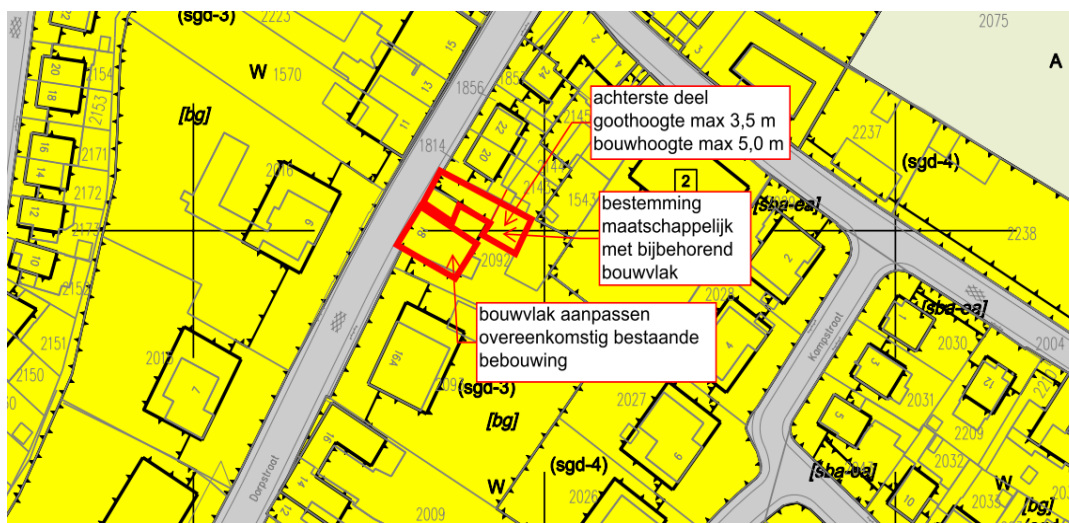
Ondanks dat een uitbreiding van het bebouwde oppervlakte nodig is, achten wij dit niet onevenredig gelet op de wens om deze voorziening te behouden voor Jabeek teneinde de leefbaarheid te handhaven c.q. te versterken. De ruimtelijke impact van de uitbreiding op de omgeving is gering.

### 2.6.3 Conclusie en aanpassing

De zienswijze is gegrond.

Op de verbeelding wordt ter plaatse van de Dorpstraat 18A te Jabeek de bestemming "wonen" gewijzigd in "maatschappelijk" met een uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van de uitbreiding van de fysiotherapie. Het nieuw te bouwen gedeelte wordt in bouwhoogte en goothoogte aangepast aan de bijgebouwenregeling, dat wil zeggen een goothoogte van maximaal 3.50 meter en een bouwhoogte van maximaal 5.00 meter.





## 2.7 Zienswijze 7

### 2.7.1 Samenvatting zienswijze

Indiener van de zienswijze verzoekt om de plangrens aan te passen in die zin, dat de locaties Viel 2 en Wiegelraderstraat 12 te Bingelrade binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Woonkernen 2013" vallen. Immers, de rest van het buurtschap Viel is wel geregeld binnen dit bestemmingsplan en er zijn grote stukken grond achter de woningen overgeheveld van het bestemmingsplan Buitengebied naar het bestemmingsplan "Woonkernen 2013".

### 2.7.2 Standpunt raad

Aanpassing van de gevraagde begrenzing van het plangebied is niet wenselijk. De aanpassing van de plangrens bij de gronden achter de woningen Viel 4 t/m 24 zijn reeds aangekondigd in het bestemmingsplan Buitengebied 2005. Deze plancorrectie is ingegeven door de ongewenste en onlogische doorkruising van kadastrale percelen. De betreffende gronden hadden in het bestemmingsplan reeds de bestemming "woondoeleinden" met de aanduiding "achtertuint". Het is een puur administratieve correctie om de volledige percelen van de woningen op te nemen in onderhavig bestemmingsplan.

Dit is anders bij de percelen Viel 2 en Wiegelraderstraat 12 te Bingelrade. Deze percelen zijn in het geheel gelegen en afdoende geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied 2005. Het plangebied heeft hier een logische begrenzing afgestemd op de ruimtelijke en fysieke situatie.

Overigens zou bij het toekennen van het verzoek hetzelfde weer gelden voor het pand Wiegelraderstraat 10 Bingelrade. Ook dit pand heeft een woonbestemming. Plangrenzen dienen uiteraard een zekere consistentie te hebben, maar wij achten dat de huidige plangrens hieraan voldoet.

### 2.7.3 Conclusie en aanpassing

De zienswijze is ongegrond.





## **2.8 Zienswijze 8**

### *2.8.1 Samenvatting zienswijze*

De provincie geeft aan dat de opmerkingen in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro in voldoende mate in het plan zijn meegenomen. Er is geen aanleiding om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen. Vertrouwen erop dat eventuele provinciale belangen als benoemd in de provinciale Belangenstaat 2008 (die is vastgesteld bij de POL-aanvulling Nieuwe Wro), maar die niet zijn opgenomen op de Interim-Belangenstaat 2012-2013, op een correcte wijze doorwerking vinden in het plan.

### *2.8.2 Standpunt raad*

De inhoud van de brief wordt voor kennisgeving aangenomen. De provinciale belangen zijn op correcte wijze doorvertaald in het bestemmingsplan.

### *2.8.3 Conclusie en aanpassing*

Voor kennisgeving aangenomen.

## **2.9 Zienswijze 9**

### *2.9.1 Samenvatting zienswijze*

Indiener van de zienswijze verzoekt om voor perceel kadastraal bekend als gemeente Merkelbeek, sectie C, nr. 1680, gelegen aan de Clemensweg in Merkelbeek een dubbelbestemming te geven, in die zin dat ook bebouwing mogelijk wordt, bijvoorbeeld voor een kantoor en/of bedrijfsruimte die dan tevens ten dienste van de huidige bestemming kan fungeren, zodra toekomstige ontwikkelingen dit noodzakelijk maken.

### *2.9.2 Standpunt raad*

Het betreft de locatie van een zendmast, die de bestemming "maatschappelijk" heeft met de nadere aanduiding "zend-/ontvangstinstallatie". Gezien de solitaire ligging van de zendmast zonder relatie met de omgeving en het ontbreken van gebouwen op het betreffende perceel alsmede het oppervlak van het perceel, achten wij het niet wenselijk op dit "achterterrein" bebouwing, bijvoorbeeld voor een kantoor c.q. bedrijf, toe te staan. Overigens is er fysiek geen/nauwelijks ruimte aanwezig om bebouwing op te richten, los van het feit of dergelijke bebouwing met een verblijfsfunctie op een korte afstand van een zendmast wettelijk al dan niet is toegestaan.

### *2.9.3 Conclusie en aanpassing*

De zienswijze is ongegrond.

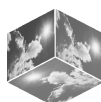
## **2.10 Zienswijze 10**

### *2.10.1 Samenvatting zienswijze*

Het Waterschap Roer en Overmaas geeft aan het plan niet te hebben ontvangen voor het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro.

Het Waterschap heeft de volgende opmerkingen in het kader van de watertoets:

Viel: opnemen van de beschermingszones langs de Nootboomsgrub en de Quabeekgrub als dubbelbestemming. Voor het overkluisde deel van de Quabeekgrub in Viel kan op de



verbeelding worden volstaan met het aangeven van de aslijn met aan weerszijden een beschermingszone.

Bingelrade: alsnog opnemen van de overkluisde Quabeeksgrub ter plaatse van de Wiegelraderstraat op de verbeelding. De Wiegelradergrub is buiten het plan gelegen. De beschermingszone van deze watergang reikt echter tot binnen het plan. Hiertoe dient de beschermingszone alsnog in de verbeelding te worden opgenomen.

Schinveld: De Einderbeek is een secundaire watergang. Het begingedeelte is op de verbeelding ten onrechte als weg aangegeven. Op de verbeelding dient deze strook als water te worden aangeduid.

### 2.10.2 Standpunt raad

Vooroverleg heeft plaatsgevonden op de gebruikelijke wijze via de provinciale site. Hierop is aangevinkt dat overleg met de waterbeheerder wenselijk is. Helaas is gebleken, dat deze site technische mankementen vertoont. Uiteraard worden de gemaakte opmerkingen in het kader van de watertoets alsnog overgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

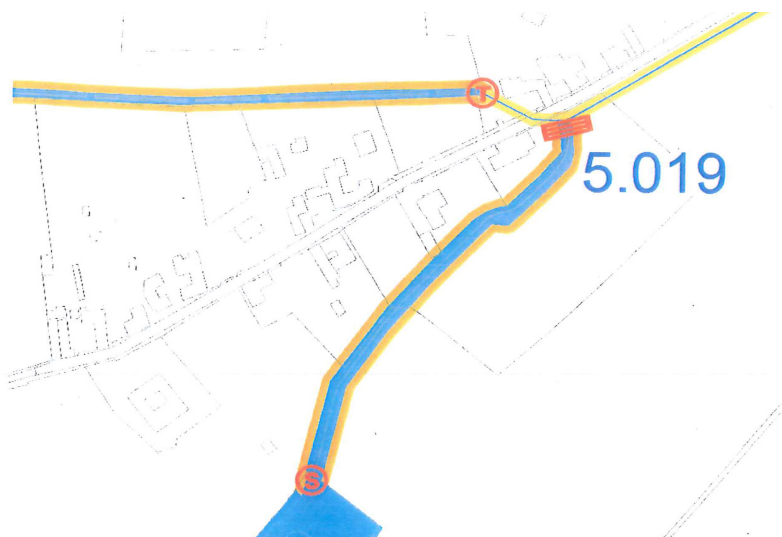
### 2.10.3 Conclusie en aanpassing

De zienswijze is gegrond.

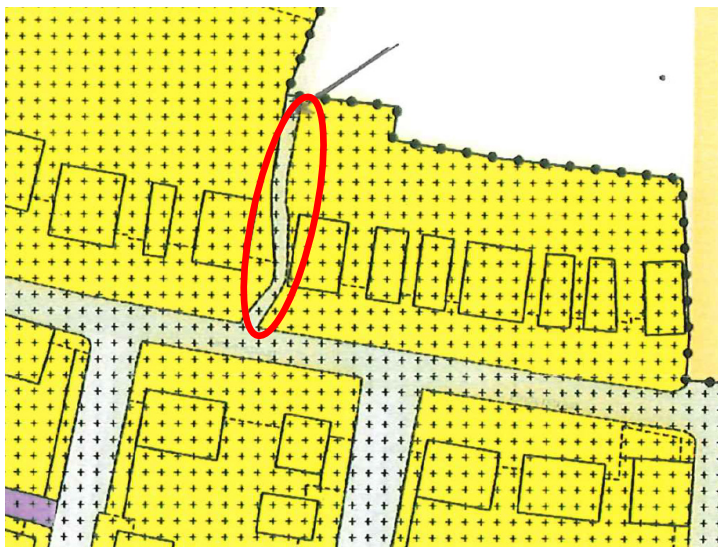
Viel: op de verbeelding de beschermingszone aangeven middels dubbelbestemming Waterstaat – Waterlopen. Bestemming water voor het gedeelte wat overkluisd is wijzigen in groen met de dubbelbestemming Waterstaat – Waterlopen.

Bingelrade: op de verbeelding de overkluising en beschermingszone aangeven middels dubbelbestemming Waterstaat – Waterlopen

Schinveld: op de verbeelding de bestemming verkeer ter plaatse van de Einderstraat wijzigen in water.







## 2.11 Zienswijze 11

### 2.11.1 Samenvatting zienswijze

Indieners van de zienswijze kunnen instemmen met een aantal eerder doorgevoerde wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Indieners zijn van mening dat de tekst in de vijfde alinea van hoofdstuk 2.7 van de toelichting disfunctioneel is en kan worden weggelaten. Er wordt namelijk verder vooruitgekeken dan de looptijd van dit bestemmingsplan. Indieners zijn voorstander van een neutrale handhaving van de bouwtitels gedurende de looptijd van het bestemmingsplan onder toepassing van de gebruikelijke bevoegdheden van raad en college.

De genoemde datum van het raadsbesluit in hoofdstuk 2.7 is onjuist.



### *2.11.2 Standpunt raad*

De opmerkingen over de alinea's 1 t/m 4 met betrekking tot de doorgevoerde wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan worden voor kennisgeving aangenomen.

Verder wordt een doorkijk ná de periode van dit bestemmingsplan niet overbodig geacht. In de toelichting wordt duidelijk aangegeven hoe omgegaan is met de huidige bouwrechten en op welke wijze (uiteraard met alle voorbehoud van gewijzigde inzichten) in de toekomst kan worden omgegaan met de bouwtitels. Gezien de gevoeligheid van dit onderwerp is het juist goed om het beleid te formuleren voor nu en in de toekomst. Dit gezien in het perspectief van de krimpopgave en de in de nabije toekomst vast te stellen Verordening Wonen van de provincie (naar verwachting per 1 juli 2013). Hierdoor wordt ook naar de toekomst toe voorzienbaarheid gecreëerd.

De onjuist vermelde datum van het raadsbesluit zal worden gewijzigd in 21 juni 2012.

### *2.11.3 Conclusie en aanpassing*

De zienswijze is deels gegrond voor wat betreft de onjuiste vermelding van de datum.

De onjuist vermelde datum van het raadsbesluit in hoofdstuk 2.7 van de toelichting wordt gewijzigd in 21 juni 2012.

## **2.12 Zienswijze 12**

### *2.12.1 Samenvatting zienswijze*

Indiener van de zienswijze verzoekt om tussen huisnummer 16 en 18 van de Bingelraderweg te Jabeek een bouwkaavel op te nemen. Indiener geeft aan, dat door de waarnemend burgemeester Zuidgeest verwachtingen zijn gewekt bij zijn brief van 30 april 2006.

### *2.12.2 Standpunt raad*

Het opnemen van een bouwkaavel vindt uitsluitend plaats als sprake is van een bestaand planologisch recht in de vorm van een vigerende bouwtitel. In de situatie van het perceel tussen de nummers 16 en 18 is hiervan geen sprake.

Wij betreuren het uiteraard als de brief van de waarnemend burgemeester bij verzoeker zulke positieve verwachtingen heeft gewekt. Wij kunnen deze conclusie echter niet onderschrijven.

Eenzijds heeft de brief van de waarnemend burgemeester ons inziens geen verkeerde verwachtingen gewekt, maar geeft aan "dat het aan het college is om een beslissing te nemen. Het college kan op grond van nieuwe inzichten en nieuwe informatie komen tot een nieuw besluit om wel medewerking te verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan".

Anderzijds kan een (waarnemend) burgemeester niet in de beslissingsbevoegdheid van de raad treden. Immers, de raad is het bevoegde orgaan om een bestemmingsplan vast te stellen. Gezien het ingenomen beleidsuitgangspunt, dat alleen de bestaande bouwrechten (vigerende bouwtitels) worden overgenomen en de inmiddels ingezette bevolkingskrimp in de regio, is de toevoeging van een nieuwe bouwkaavel ter plaatse niet aan de orde.

Tenslotte achten wij bij medewerking de kans op precedentwerking erg groot.



### *2.12.3 Conclusie en aanpassing*

De zienswijze is ongegrond.

## **2.13 Zienswijze 13**

### *2.13.1 Samenvatting zienswijze*

Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk om op de hoek Beekstraat en Pres. Rooseveltstraat in het centrum van de kern Schinveld een (discount)supermarkt te realiseren. Reeds in het kader van het Masterplan en het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft indiener van de zienswijze deze twijfels over de wenselijkheid en haalbaarheid van een dergelijke substantiële uitbreiding met nieuw winkelareaal in de kern Schinveld uitgesproken. Verzoeker is van mening dat tenminste dient te worden bezien of op basis van de actuele situatie de uitgangspunten voor de beoogde ontwikkeling in stand kunnen blijven. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en verzoekt om de voorbereiding op dit onderdeel van het plan te stoppen dan wel af te wijzen.

### *2.13.2 Standpunt raad*

Het voorliggende bestemmingsplan maakt o.a. de ontwikkeling voor de vestiging van een supermarkt/discounter planologisch mogelijk op basis van vastgesteld gemeentelijk beleid (Masterplan Schinveld). In de toelichting onder hoofdstuk 3.5.4. is aangegeven op welke wijze de deelgebieden uit het Masterplan hun weerslag vinden in het ontwerpbestemmingsplan. De besluitvorming omtrent het rechtstreeks mogelijk maken van de supermarkt is voldoende afgewogen. Wij erkennen dat de economische situatie op dit moment de onderhandelingen met de marktpartijen bemoeilijkt, maar als aan deze zienswijze tegemoet zou worden gekomen, zou de realisatie bij voorbaat onmogelijk zijn.

Verder wijst ook het uitgevoerde distributie-planologisch onderzoek uit, dat de vestiging van een tweede supermarkt in Schinveld verantwoord is.

Bij de realisatie van de supermarkt en de woningen zal in voldoende mate in parkeergelegenheid (op eigen terrein) worden voorzien overeenkomstig de thans geldende parkeernormen (CROW) met een eventuele overloop naar het aangrenzende plein.

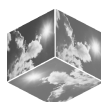
### *2.13.3 Conclusie en aanpassing*

De zienswijze is ongegrond. Zie tevens zienswijze 5 (onder paragraaf 2.6) voor wat betreft de kleine ambtshalve aanpassing.

## **2.14 Zienswijze 14**

### *2.14.1 Samenvatting zienswijze*

1. De garageboxen, gelegen tussen de Pastoor Greijmansstraat, In 't Kleinven en In de Kweddel zijn op de verbeelding niet aangeduid met 'garage'. Dit betekent dat op deze locatie volgens de regels bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht met een maximum bouwhoogte van 5 meter. Verzoekt om de garageboxen aan te duiden inclusief het opnemen van maximum afmetingen;
2. Voor de locatie voor de nieuwe supermarkt ter plaatse van de Rabobank zijn niet de benodigde milieutechnische onderzoeken opgenomen. Tevens is op deze locatie de aanduiding 'gestapeld' opgenomen. Hier worden woningen opgenomen hoewel het



- geen vigerende bouwtitels betreffen en de hiertoe benodigde concrete plannen en milieutechnische onderzoeken ontbreken;
3. In het bestemmingsplan is niet opgenomen hoe het parkeren dient te worden opgelost voor de nieuwe supermarkt en de 15 nieuwe woningen;
  4. De bestemmingen Groen en Verkeer zijn tevens bestemd voor hondenuitlaatterrein en losloopgebieden. Deze begrippen zijn niet nader gedefinieerd en bovendien is het los laten lopen van honden op de openbare weg strijdig met de APV, tenzij deze gronden expliciet zijn aangewezen door het college;
  5. Waarom is de groenstrook tussen de woningen gelegen aan de Meigraaf 14 en 20 bestemd als verkeer;
  6. Voor wat betreft de positief bestemde bouwtitels die nog niet zijn gerealiseerd, als ook voor de nieuwe supermarkt en de 15 nieuwe woningen, dient de financiële haalbaarheid en de milieutechnische onderzoeken te worden aangetoond;
  7. Ook voor de wijziging van het gebruik dient een exploitatieplan te worden opgesteld. De economische uitvoerbaarheid is niet aangetoond;
  8. De vooroverleg- en inspraakreacties en de reactie van de gemeente hierop is niet ter inzage gelegd bij het ontwerpbestemmingsplan. Hiermee wordt niet voldaan aan artikel 3.1.6. lid 1 sub c Bro.

#### *2.14.2 Standpunt raad*

Ad 1. Wij kunnen instemmen met het opnemen van de garageboxen op verbeelding en een maximale bouwhoogte in de regels;

Ad 2. In de toelichting is in paragraaf 3.5.4. aangegeven hoe de deelgebieden uit het Masterplan in dit bestemmingsplan worden opgenomen. Voor deelgebied 2 houdt dat in, dat voor de vestiging van de supermarkt een ruim bouwvlak wordt opgenomen en de mogelijkheid bestaat om 18 appartementen rechtstreeks mogelijk te maken. Gezien de huidige bebouwing en functie ter plaatse, kan ten aanzien van de milieuaspecten het volgende worden opgemerkt:

- Bodem: kan worden getoetst bij vergunningverlening
- Geluid: betreft een 30 km gebied
- Lucht: NIBM
- Veiligheid: er zijn geen risicovolle objecten in de directe omgeving aanwezig en transport gevaarlijke stoffen vindt niet plaats door Schinveld
- Archeologie: grond is reeds geroerd door fundering bestaande bebouwing
- Flora/Fauna: geen natuurwaarde aanwezig, reeds volledig bebouwd gebied
- Water: infiltratie binnen plangebied.

Ten aanzien van de aantallen woningen is in de envelop voor het Masterplan Schinveld een aantal van 40 gereserveerd. Concreet worden aan de locatie boven de nieuwe supermarkt netto 15 woningen toegevoegd. Het zijn weliswaar geen rechtstreekse bouwtitels, maar het betreft de realisering van (een deel van) het Masterplan Schinveld.

Ad 3. Het parkeren wordt getoetst aan de parkeernormen van de CROW.

Ad 4. Hondenuitlaatterreinen en losloopgebieden zijn net als speelvoorzieningen aangegeven in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen verkeer en groen, zodat deze planologisch zijn toegestaan. Het is correct dat geen definitie is opgenomen. Dit zal



worden hersteld. Daarnaast dient uiteraard aan de richtlijnen van de APV te worden voldaan en moeten de gebieden aangewezen worden door het college.

Ad 5 De bestemming verkeer is overeenkomstig de vigerende situatie. Desondanks kan aan het verzoek tegemoet worden gekomen, omdat het perceel is ingericht met bomen en een groene uitstraling heeft.

Ad 6. De locaties zijn op milieutechnische aspecten zoals bodem (onverdacht) en geluid bezien. Zie hoofdstuk 6.2. en 6.3 van de toelichting. De overige aspecten zijn vooralsnog niet aan de orde. Verder zijn de bouwtitels financieel haalbaar aangezien de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk is voor de realisatie. Er zijn vanuit gemeentewege geen kosten te verhalen, behoudens de normale legeskosten voor bijvoorbeeld de omgevingsvergunning (o.a. activiteit bouwen en inrit), aangezien de bouwtitels reeds gelegen zijn aan bestaande openbare infrastructuur. Voor het masterplan zijn middelen gereserveerd op de gemeentelijke begroting en wordt voor de realisatie een overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar.

Ad 7. Bij wijziging van gebruik is een exploitatieplan niet noodzakelijk omdat dit alleen betrekking heeft op bouwplannen en bovendien zijn de te verhalen kosten gering.

Ad 8. Bij de tervisielegging in het gemeentehuis is de Nota van vooroverleg en inspraak bijgevoegd. In verband met de aanwezige privacygevoelige informatie is de nota niet algemeen digitaal beschikbaar gesteld op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De Nota is wel beschikbaar gesteld voor de vooroverlegpartners.

#### 2.14.3 Conclusie en aanpassing

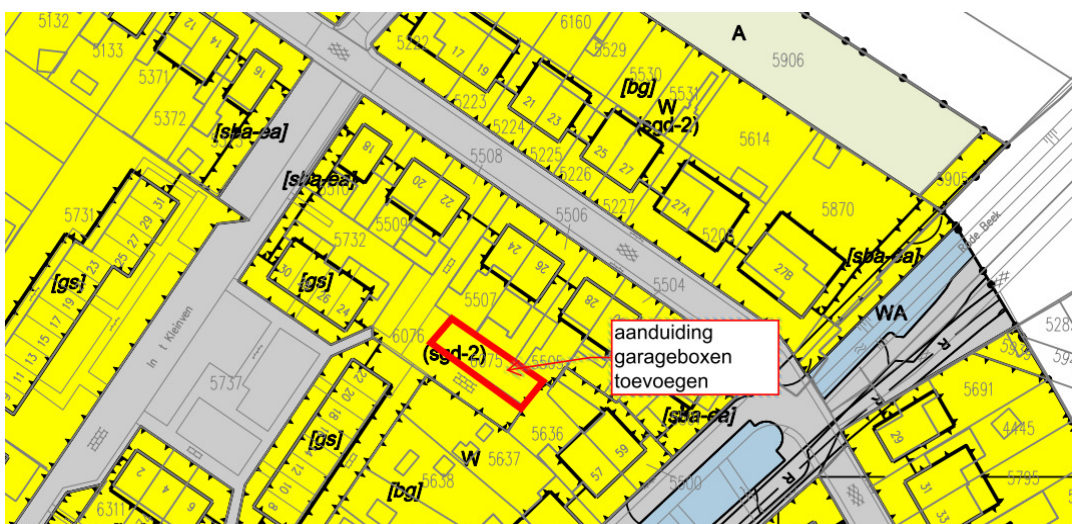
De zienswijze is deels gegrond, namelijk ten aanzien van de punten 1, 4 en 5.

Op de verbeelding worden de garageboxen tussen de Pastoor Greijmansstraat, In 't Kleinven en In de Kweddel aangeduid als "garageboxen".

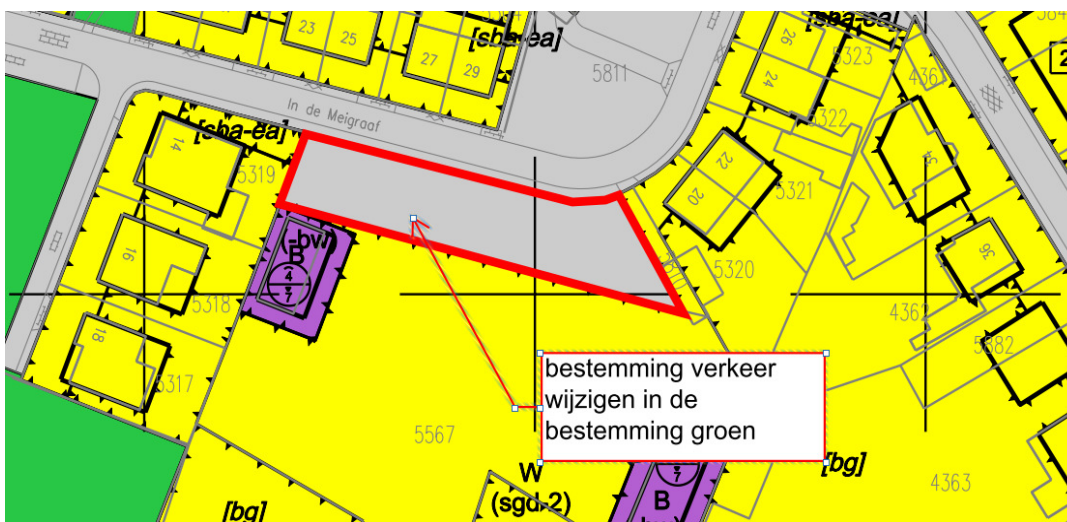
In artikel 1 van de regels wordt in alfabetische volgorde het begrip "hondenuitlaatterrein / losloopgebied" tussengevoegd met de volgende definitie "een afgebakend en aangeduid terrein specifiek bedoeld voor het uitlaten van honden, waar honden hun behoefte kunnen doen en tevens vrij kunnen rondlopen zonder aangelijnd te zijn". De overige begrippen schuiven door.

In de regels wordt in artikel 19.2.3, onder f toegevoegd: "uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding "garageboxen" waar de bouwhoogte maximaal 3.00 meter mag bedragen.

Op de verbeelding wordt het perceel tussen de Meigraaf 14 en 20 bestemd als "groen".







## 2.15 Zienswijze 15

### 2.15.1 Samenvatting zienswijze

Indieners van de zienswijze zijn van mening dat onvoldoende rekening wordt gehouden met de ontwikkelingen van de afgelopen 12 jaar rondom het Burgemeester Adamssportpark. Gelet op reeds bestaande overlast van de AWACS-vliegtuigen wordt het toelaten van nieuwe zeer luide geluidsbronnen in de vorm van evenementen op deze locatie om redenen van volksgezondheid onaanvaardbaar. Op grond van artikel 3.2 Awb en artikel 3.1.6. van het Bro dient de nodige kennis omtrent de relevante feiten en af te wegen belangen te worden vergaard en de uitkomsten van dit onderzoek in de toelichting te worden vermeld.

### 2.15.2 Standpunt raad

Het Burgemeester Adamssportpark is reeds vele jaren aangewezen als evenemententerrein en dit is vastgelegd in het gemeentelijk beleid (Evenementennota). In het kader van deze nota heeft een belangenafweging plaatsgevonden, waarbij ook de geluidsaspecten zijn meegenomen.

De planologische verankering van het evenemententerrein was tot op heden achterwege gebleven, omdat in de tussentijd volstaan kon worden met het afgeven van omgevingsvergunningen (beoordeling per evenement en getoetst aan het Evenementenbeleid). Nu een algehele actualisatie van het bestemmingsplan Woonkernen aan de orde is, wordt het betreffende evenemententerrein planologisch geregeld conform het reeds jaren gangbare beleid.

Overigens is door de indiener van de zienswijze bij brief van 30 januari 2011 een verzoek gedaan om het bestemmingsplan aan te passen, zodat het evenemententerrein planologisch verankerd wordt. Een partiële herziening uitsluitend voor het evenemententerrein hebben wij destijds afgewezen, omdat een algehele actualisatie van het bestemmingsplan Woonkernen reeds in het vooruitzicht lag. De planologische verankering vindt plaats met deze actualisering van het bestemmingsplan "Woonkernen 2013".

### 2.15.3 Conclusie en aanpassing

De zienswijze is ongegrond.



## 2.16 Zienswijze 16

### 2.16.1 Samenvatting zienswijze

Indieners van de zienswijze verzoeken om de bestemming van Etzenraderstraat 9 te Jabeek te wijzigen van de bestemming "detailhandel" naar de bestemming "wonen", omdat deze bestemming voldoende mogelijkheden biedt en zelfs meer voordelen biedt. Verder wordt opgemerkt dat de ingetekende bestemming niet overeenkomt met het kadastrale eigendom. Naar aanleiding van de inspraakreactie is de bestemming van het pand Etzenraderstraat 11 Jabeek gewijzigd naar de bestemming "horeca" met de aanduiding "horeca van categorie 4". Gelet op de reeds bestaande (geluids-)overlast en de mogelijkheden die de woonbestemming biedt, wordt gevraagd om de bestemming van dit pand eveneens te wijzigen naar wonen.

### 2.16.2 Standpunt raad

Aan het verzoek tot het omzetten van de bestemming "detailhandel" naar de bestemming "wonen" kan worden meegewerkt. Het is juist, dat de bestemming wonen meer mogelijkheden biedt dan uitsluitend wonen. Ondergeschikt aan de bestemming wonen is het o.a. toegestaan om activiteiten aan huis, detailhandel als aan huis gebonden activiteit en horeca in de categorie 1 en 2 uit te oefenen (zie artikel 19.1.1. onder 1 t/m 10).

Ook zal de juiste kadastrale eigendomsgrens van verzoekers in acht worden genomen. Ten aanzien van het pand Etzenraderstraat 11 is gebleken, dat er geen sprake meer is van actuele milieu- en/of DHW vergunningen. Dat houdt in, dat er (bedrijfsmatig) geen horeca-activiteiten meer zijn toegestaan. Een wijziging naar wonen is hier het meest voor de hand liggend. Gezien de extra activiteiten en functies die bij deze bestemming zijn toegestaan (eventueel ook horeca in categorie 1 en 2), hoeft een bestemming wonen voor dit pand geen onevenredige belemmering te zijn. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is deze wijziging toelaatbaar.

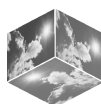
### 2.16.3 Conclusie en aanpassing

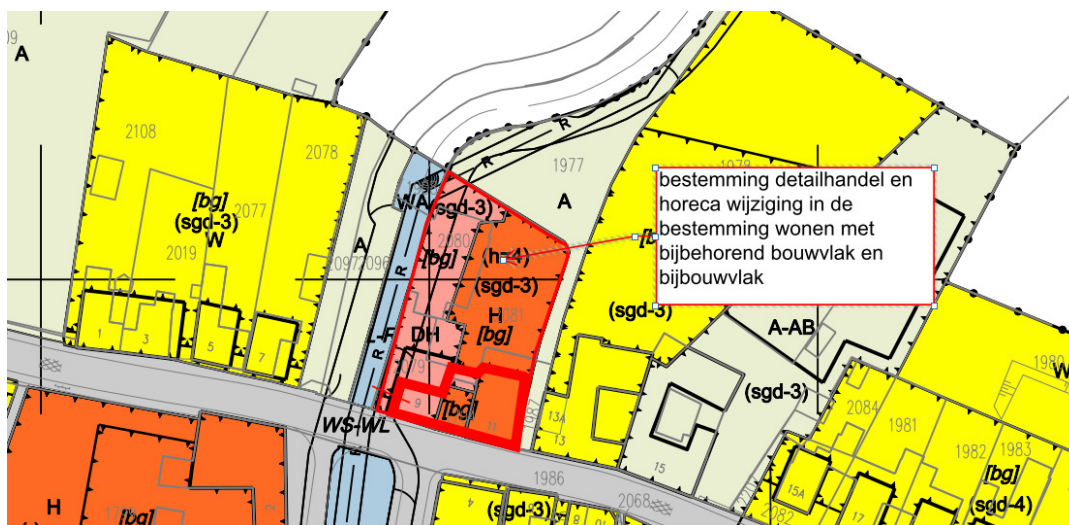
De zienswijze is gegrond.

*NB: de rechthebbende van het pand Etzenraderstraat 11 zal in kennis worden gesteld van de bestemmingswijziging.*

Op de verbeelding wordt de bestemming "detailhandel" gewijzigd naar de bestemming "wonen" ter plaatse van het pand Etzenraderstraat 9 te Jabeek. Hierbij wordt de juiste kadastrale eigendomsgrens aangehouden en het bouwvlak afgestemd op de bestaande bebouwing.

Ook wordt op de verbeelding de bestemming "horeca" gewijzigd naar wonen ter plaatse van het pand Etzenraderstraat 11 te Jabeek.





## 2.17 Zienswijze 17

### 2.17.1 Samenvatting zienswijze

Indieners van de zienswijze verzoeken om de bouwkevel naast hun huis bij de woning/tuin te betrekken, zodat de bouw van een garage van ongeveer 7 x 9 m mogelijk wordt.

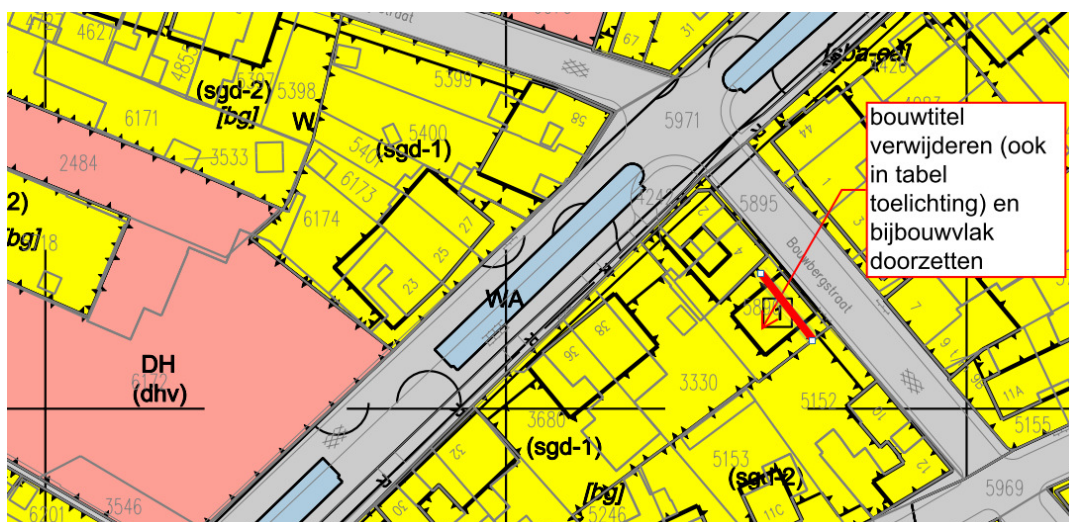
### 2.17.2 Standpunt raad

Aan het verzoek om de bouwtitel weg te bestemmen om deze te betrekken bij de tuin en de bouw van een garage mogelijk te maken kan medewerking worden verleend. Hiermee wordt op vrijwillige basis afstand gedaan van de vigerende bouwtitel ter plaatse en komt het recht op eventuele planschade daarmee te vervallen.

### 2.17.3 Conclusie en aanpassing

De zienswijze is gegrond.

Op de verbeelding wordt de inbreidingslocatie ter plaatse van de Bouwbergstraat naast nummer 4 gewijzigd in "wonen" met de aanduidingen bijgebouwen om zodoende de bouw van een garage en het gebruik als tuin mogelijk te maken.





## 2.18 Zienswijze 18

### 2.18.1 Samenvatting zienswijze

Indiener van de zienswijze verzoekt om de gronden tussen de Windmolenweg 11 en 13 te Merkelbeek, die nu de bestemming “agrarisch” hebben gekregen te wijzigen in de bestemming “wonen”. De achterliggende landbouwgronden kunnen via de Amstenraderweg en de Bovenderstraat worden bereikt.

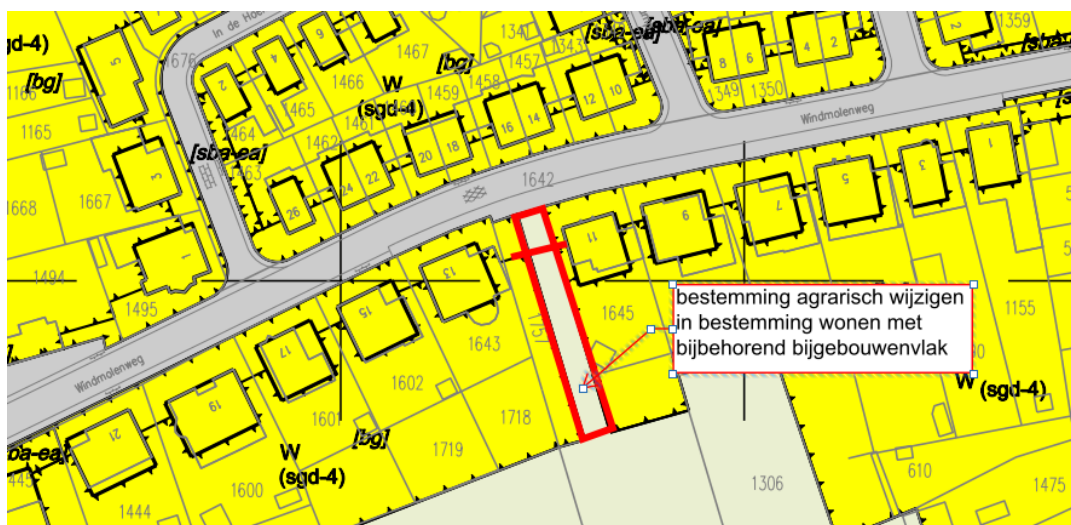
### 2.18.2 Standpunt raad

Aangezien de bereikbaarheid van het agrarische perceel aan de achterzijde van de woning gewaarborgd is en de strook feitelijk als tuin in gebruik is, bestaan er geen planologische bezwaren om deze strook te bestemmen tot wonen tot een diepte overeenkomstig de aangrenzende bestemming wonen in combinatie met de aanduiding bijgebouwen.

### 2.18.3 Conclusie en aanpassing

De zienswijze is gegrond.

De strook grond tussen de woningen Windmolenweg 11 en 13 te Merkelbeek wordt op de verbeelding gewijzigd in de bestemming "wonen" met de aanduiding “bijgebouwen”.



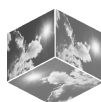
## 2.19 Zienswijze 19

### 2.19.1 Samenvatting zienswijze

Indiener van de zienswijze verzoekt om het vrijstaande bijgebouw op het perceel A ge Water 56 te Schinveld tijdelijk te mogen te gebruiken als zorgwoning ten behoeve van de zorg voor de dochter. Gedacht wordt aan een termijn van 1 jaar, maar met een verlenging van deze termijn tot maximaal 5 jaar.

### 2.19.2 Standpunt raad

Gezien de ernst van de situatie (noodzaak is gebleken) en de tijdelijkheid (een vooraf bepaalde periode van maximaal 5 jaar) kan worden ingestemd met een tijdelijk zorgwoning in het vrijstaande bijgebouw op het betreffende perceel.



Hiervoor is een bestemmingsplanaanpassing echter niet nodig, omdat met een tijdelijke omgevingsvergunning (op basis van artikel 4, lid 9 van bijlage 2 bij het Besluit omgevingsrecht) aan het verzoek kan worden meegewerkt. Verzoeker dient daartoe een ontvankelijkke aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen. Na het verstrijken van de periode vervalt dan de omgevingsvergunning en kan indien nodig handhavend worden opgetreden.

### *2.19.3 Conclusie en aanpassing*

De zienswijze is ongegrond.

## **2.20 Zienswijze 20**

### *2.20.1 Samenvatting zienswijze*

De woninginrichting aan de Brunsummerstraat 21-23-25 te Schinveld heeft de bestemming 'bedrijf' toegekend gekregen met de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - branche gerelateerde detailhandel". Indieners van de zienswijze vragen om de aanduiding "branche gerelateerd" te verwijderen, zodat meerdere vormen van detailhandel mogelijk zijn.

### *2.20.2 Standpunt raad*

De continuering van bedrijven is in eerste instantie gericht op de bedrijfsmatige activiteiten en niet op eventuele nevenactiviteiten in de vorm van detailhandel. Dit is een activiteit van ondergeschikte aard inherent aan bedrijfsactiviteiten. Door de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – branche gerelateerde detailhandel" is de detailhandel qua functie al gelijk gesteld aan de bedrijfsactiviteiten, mits deze verwant zijn met de hoofdactiviteit van het bedrijf ter waarborging van de continuïteit.

Andere vormen van detailhandel, welke geen relatie hebben met het bedrijf, zijn op deze locatie niet wenselijk gezien het gemeentelijk beleid van concentratie in het kernwinkelgebied met aangrenzend overloopgebied.

Om bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten te kunnen inspelen op een nieuwe ontwikkeling, wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar "detailhandel" exclusief de branches food en drogisterij, onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein kan worden gerealiseerd.

### *2.20.3 Conclusie en aanpassing*

De zienswijze is deels gegrond.

Op de plankaart wordt ter plaatse van de Brunsummerstraat 21-23-25 Schinveld een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

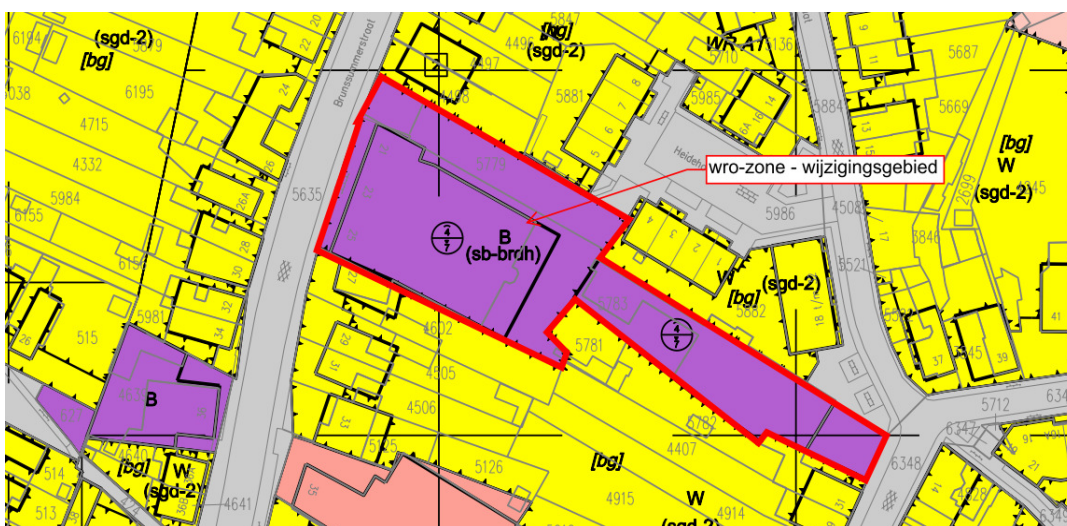
In artikel 5 wordt artikel 5.9.4 toegevoegd "wijziging in de bestemming detailhandel" met de volgende omschrijving:

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming "bedrijf" ter plaatse van de aanduiding 'wro zone – wijzigingsgebied' wijzigen in de bestemming "detailhandel", met dien verstande dat:

- a. de bedrijfsfunctie geheel is komen te vervallen;
- b. detailhandel in de sectoren food en drogisterij uitgesloten is;



- c. de nieuwe functie wordt gevestigd in de bestaande bebouwing;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - 1. de verkeersveiligheid;
  - 2. de milieusituatie;
  - 3. het woon- en leefklimaat;
  - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- f. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets);
- g. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein;
- h. omliggende functies niet worden gehinderd;
- i. bij de wijziging in de bestemming "detailhandel" voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 10 van deze regels.



## 2.21 Zienswijze 21

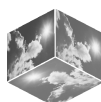
### 2.21.1 Samenvatting zienswijze

Indieners van de zienswijze verzoeken om aan de Steegweg te Jabeek 2 bouwkavels in plaats van 1 bouwkavel op te nemen.

### 2.21.2 Standpunt raad

Op basis van de plankaart (bouwstrook eindigt 5.00 meter uit de rechter zijdelingse perceelsgrens) en bijbehorende planregels (minimale voorgevelbreedte 7.00 meter) van het vigerende bestemmingsplan In de Dreef is slechts nog voldoende ruimte voorhanden voor de bouw van 1 woning. Een en ander is het gevolg van de ruimere verkaveling van de woningen Steegweg 6 en 8, waardoor de restruimte voor de beoogde woningen 2 en 4 te smal is.

Op basis van de regels in het nieuwe bestemmingsplan "Woonkernen 2013" (een minimale voorgevelbreedte van 6 meter en afstand tot zijdelingse perceelsgrens van 3 meter) is de beschikbare ruimte voor de bouw van 2 woningen (2 x 12 meter) fysiek aanwezig. Het betreffen reeds 2 afzonderlijke kadastrale percelen.

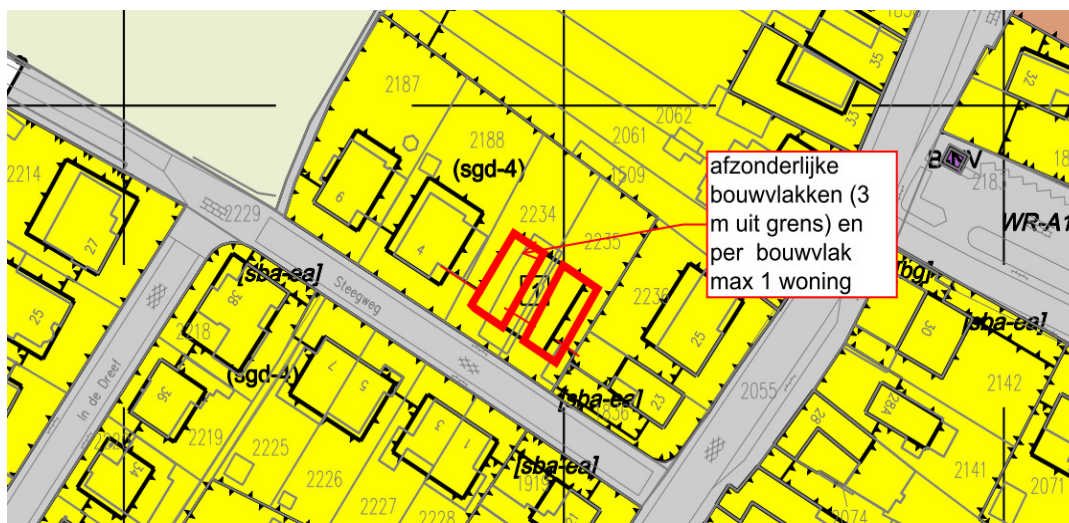


Wij achten het verzoek tot het opnemen van 2 bouwkvavels, zoals in het oorspronkelijke inrichtingsplan was beoogd, dan ook niet onevenredig en kunnen hiermee instemmen.

### 2.21.3 Conclusie en aanpassing

De zienswijze is gegrond.

Op de verbeelding worden ter plaatse van de inbreidingslocatie aan de Steegweg Jabeek twee inbreidingslocaties opgenomen, waarbij een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens en een minimale voorgevelbreedte van 6 meter in acht wordt genomen.



## 2.22 Zienswijze 22

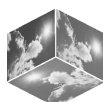
### 2.22.1 Samenvatting zienswijze

Indiener van de zienswijze verzoekt om het bestemmingsplan te wijzigen zodat de plannen voor de hoek Beekstraat en Pres. Rooseveltstraat in Schinveld volledig passen binnen het bestemmingsplan. Het betreft concreet de volgende onderdelen:

- verruiming van de functieaanduiding "supermarkt" in de richting van Beekstraat 31 en Pres. Rooseveltstraat 7 en 9;
- aanpassing van het maximum aantal m<sup>2</sup> voor een supermarkt naar 1500 m<sup>2</sup>;
- aanpassing van de bouwaanduiding "gestapeld" naar de percelen Beekstraat 31 en Pres. Rooseveltstraat 9-13;
- aanpassing van het aantal gestapelde woningen tot maximaal 20;
- aanpassing van de bouwhoogte van 12 naar 14 meter, omdat de eerste bouwlaag 4.20 hoog is;
- aanpassing van de bestemming "wonen" op de percelen Pres. Rooseveltstraat 11 en 13, zodat op de gronden van deze percelen ook parkeren is toegestaan.

### 2.22.2 Standpunt raad

Zie ook de beantwoording zienswijze 5 (onder paragraaf 2.6).



Ad a. De verruiming van de functieaanduiding "supermarkt" in de richting van Beekstraat 31 en Pres. Rooseveltstraat 7 is in overeenstemming met de schetsplannen en wordt derhalve overgenomen.

Ad b. Met een verruiming van het oppervlakte naar 1500 m<sup>2</sup> kan vooralsnog niet worden ingestemd. In de Notitie beleidsuitgangspunten is een maximum oppervlakte van 1250 m<sup>2</sup> aangegeven. Dit is als zodanig vertaald in de planregels. Een verruiming van deze maatvoering is vooralsnog niet noodzakelijk geacht. Zeker gezien de regionale afstemming zal voor een verruiming naar 1500 m<sup>2</sup> een initiatief vergezeld dienen te gaan met voldoende informatie over locatie, omvang, invulling, te verwachten effecten, meerwaarde e.d.

Ad c. Met een verruiming van de aanduiding "gestapeld" naar Beekstraat 31 en tot en met Pres. Rooseveltstraat 11 kan worden ingestemd, omdat dit overeenkomt met de schetsplannen.

Ad d. Het aantal toe te voegen woningen wordt conform het schetsplan verruimd naar 18 woningen. Door de sloop van enkele woningen zal er een maximale netto toevoeging van 15 woningen plaatsvinden. Aangezien in de regels (artikel 8.2, sub d) is aangegeven, dat maximaal 15 woningen zijn toegestaan, is een aanpassing van dit voorschrift noodzakelijk.

Ad e. Op basis van de Intergemeentelijke structuurvisie wordt voor het centrum van Schinveld 4 bouwlagen acceptabel geacht. Voor de bepaling van de bouwhoogte van een bouwlaag is uitgegaan van 3.50 meter per bouwlaag. Deze maat is opgebouwd uit een hoogte van 3.00 meter en een marge van 10 %. Bij een afronding naar boven is dit 3.50 meter. Uitgaande van 4 bouwlagen wordt een bouwhoogte van 14 meter derhalve acceptabel geacht.

Ad f. Niet duidelijk is welke wijziging beoogd is. De percelen Pres. Rooseveltstraat 11 en 13 hebben de bestemming "Centrum 1", waarbinnen parkeren is toegestaan.

### *2.22.3 Conclusie en aanpassing*

De zienswijze is deels gegrond, namelijk voor de onderdelen a, c, d en e. Zie tevens zienswijze 5 (onder paragraaf 2.6).

Het pand Beekstraat 31 wordt op de verbeelding toegevoegd aan de begrenzing van de aanduidingen "supermarkt" en "gestapeld".

In de regels wordt in artikel 8.2., sub d het aantal van "maximaal 15" gewijzigd in "maximaal 18".

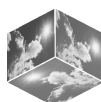
Op de verbeelding zal de aanduiding "maximale bouwhoogte" worden opgenomen tot een maximale bouwhoogte van 14 meter, gebaseerd op 4 bouwlagen.

Verder zal een ambtshalve aanpassing plaatsvinden van de begrenzing met betrekking tot het bouwvlak tussen de nummers 7 en 9 en achter de nummers 9 en 11, waarbij de begrenzing van de aanduiding "supermarkt" loopt tot en met nummer 7 (incl. kadastraal perceel 2589). De aanduiding "gestapeld" loopt helemaal door tot en met nummer 11.

## **2.23 Zienswijze 23**

### *2.23.1 Samenvatting zienswijze*

Het perceel Haagstraat 7-9 Merkelbeek heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming "verspreide voorziening" met de nadere aanduiding "detailhandel". In het ontwerpbe-





stemmingsplan heeft dit perceel een woonbestemming gekregen. Indieners van de zienswijze verzoeken om de oorspronkelijke bestemming "detailhandel" te handhaven.

Het perceel Haagstraat 5 heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming "verspreide voorziening" met de nadere aanduiding "horeca". In het ontwerpbestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming "horeca" van categorie 3 gekregen. Ter plaatse is sprake van een café-restaurant en een hotel. Het exploiteren van een hotel is in categorie 3 niet toegestaan. Verzocht wordt om ook horeca categorie 4 toe te staan.

### 2.23.2 Standpunt raad

Aan het respecteren van de bestaande rechten in de vorm van de bestemming "detailhandel" bestaan geen bezwaren.

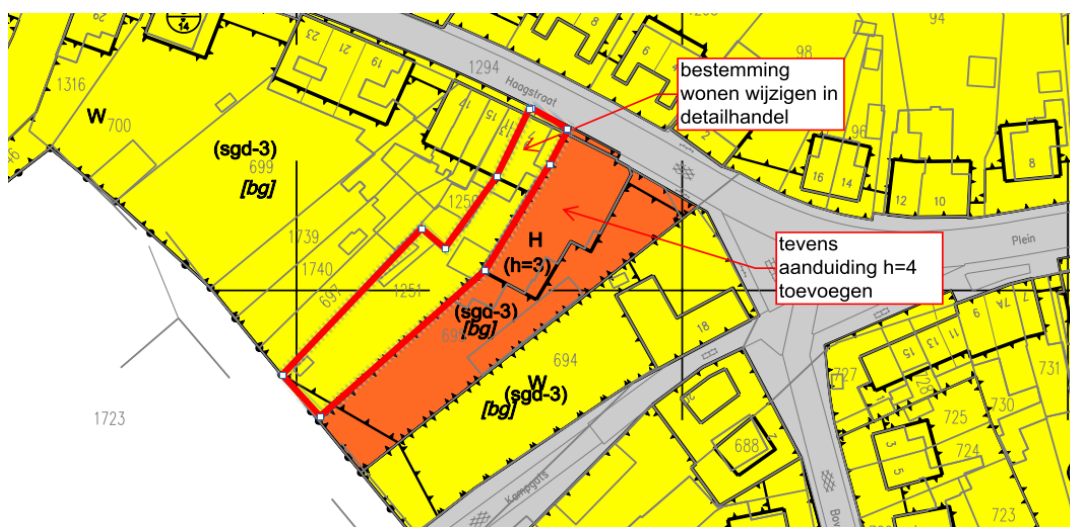
Dit geldt ook voor het respecteren van het hotel in de vorm van horeca in de categorie 4.

### 2.23.3 Conclusie en aanpassing

De zienswijze is gegrond.

Op de verbeelding wordt ter plaatse van Haagstraat 7-9 Merkelbeek de bestemming "wonen" gewijzigd in de bestemming "detailhandel".

Op de verbeelding wordt ter plaatse van Haagstraat 5 Merkelbeek bij de bestemming "horeca" naast de aanduiding "horeca van categorie 3" de aanduiding "horeca van categorie 4" toegevoegd.



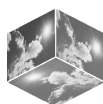
## 2.24 Zienswijze 24

### 2.24.1 Samenvatting zienswijze

Indieners van de zienswijze verzoeken om aan de Steegweg te Jabeek 2 bouwkavels in plaats van 1 bouwkavel op te nemen.

### 2.24.2 Standpunt raad

Deze zienswijze is gelijkloidend aan zienswijze 21. Voor het standpunt van de raad wordt verwezen naar 2.21.2.



### 2.24.3 Conclusie en aanpassing

Voor de conclusie en aanpassing wordt verwezen naar zienswijze 21 onder paragraaf 2.21.3.

## 2.25 Zienswijze 25

### 2.25.1 Samenvatting zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel Douve 10 te Merkelbeek de bestemming "wonen" gekregen. Indien er van de zienswijze verzoekt om de vigerende bestemming "agrarisch bedrijf" te handhaven.

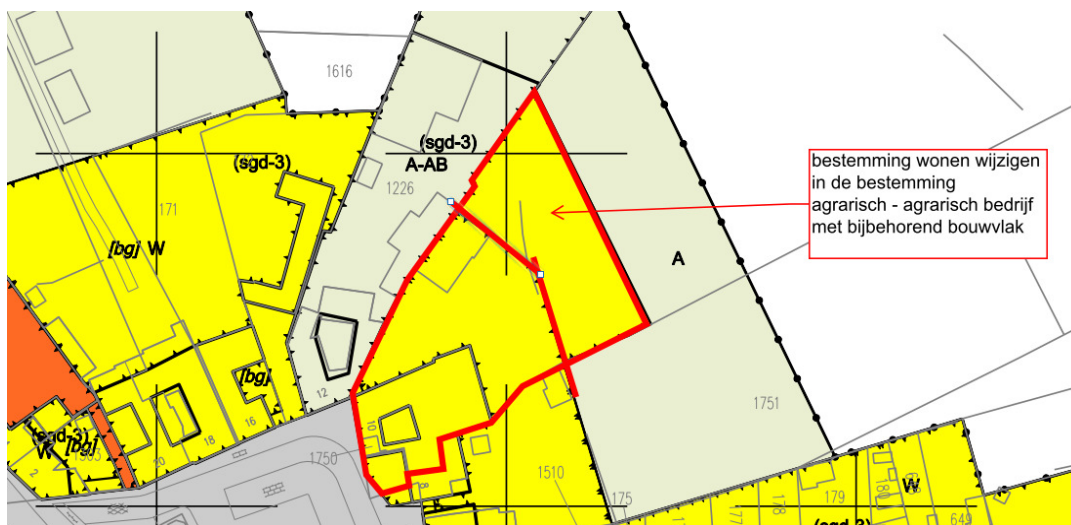
### 2.25.2 Standpunt raad

Er is nog in beperkte mate sprake van agrarische activiteiten. Aan het respecteren van de bestaande rechten in de vorm van de bestemming "agrarisch – agrarisch bedrijf" bestaan geen bezwaren.

### 2.25.3 Conclusie en aanpassing

De zienswijze is gegrond.

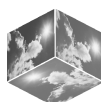
Op de verbeelding wordt ter plaatse van Douve 10 te Merkelbeek de bestemming "wonen" gewijzigd in "agrarisch – agrarisch bedrijf" met bijbehorende bouwvlak.



## 2.26 Zienswijze 26

### 2.26.1 Samenvatting zienswijze

Indien er van de zienswijze verzoekt om een bouwkegel op te nemen ter plaatse van de Merkelbeekerstraat (naast nr. 4) te Schinveld, omdat eigenaar van mening is dat hij beschikt over een rechtsgeldige bouwvergunning uit 1976 voor de bouw van een woning.



### *2.26.2 Standpunt raad*

Zowel in het bestemmingsplan Woonkernen 2000 als in het daarvoor geldende bestemmingsplan Kern Schinveld uit 1982 is ter plaatse van de Merkelbeekerstraat geen sprake van een bouwkaavel/inbreidingslocatie.

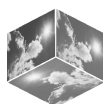
Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan, is dat het voornamelijk een conserverend karakter heeft en bestaande planologische rechten ten aanzien van particuliere bouwkaavels in stand blijven. Van een planologisch recht is in onderhavige situatie sinds 1982 geen sprake meer.

In hoeverre een oude, maar (grotendeels) niet gebruikte bouwvergunning uit 1976 nog rechtsgeldig is, zou onderwerp van discussie kunnen zijn in een intrekkingprocedure.

Als de woning daadwerkelijk wordt gerealiseerd de komende planperiode op basis van de verleende bouwvergunning, zal alsdan bij een toekomstig bestemmingsplan een woning worden opgenomen, als zijnde een bestaande situatie.

### *2.26.3 Conclusie en aanpassing*

De zienswijze is ongegrond.





### **3 Ingekomen mondelinge zienswijzen tijdens ter visie legging**

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingebracht.



## 4 Overzicht ambtshalve wijzigingen

### 4.1 Algemeen

- Meest actuele archeologische beleidskaart gebruiken ten behoeve van de belijningen van de dubbelbestemming archeologie en tevens de bijbehorende maatvoering in de regels aanpassen.
- De tabel "vigerende bouwtitels" in hoofdstuk 2.7 van de toelichting voorzien van 2 kanttekeningen:
  - Bouwkavel naast Bouwbergstraat 4 Schinveld: wordt op verzoek van eigenaar naar aanleiding van de zienswijze onder nummer 17 verwijderd.
  - Bouwkavel Steegweg Jabeek: wordt naar aanleiding van de zienswijzen onder 21 en 24 gewijzigd in 2 bouwkavels.

### 4.2 Schinveld

- ...

### 4.3 Merkelbeek

- ...

### 4.4 Bingelrade

- ...

### 4.5 Jabeek

- De bouwstrook ter plaatse van In de Dreef 19 en 21 is abusievelijk verder naar achteren geprojecteerd dan de rechten uit het bestemmingsplan In de Dreef. Deze omissie zal worden hersteld door dit gedeelte van bouwstrook naar voren te verschuiven conform de bouwstrook in het bestemmingsplan In de Dreef.

