

Nota vooroverleg en inspraak “Bestemmingsplan Well”

Inleiding

In deze nota worden de inspraakreacties die zijn ingekomen naar aanleiding van de inzage van het voorontwerpbestemmingsplan “Bestemmingsplan Well”, hierna te noemen het plan, kort samengevat. Vervolgens wordt bij elke reactie de gemeentelijke reactie gegeven.

Inspraakreacties Well

1. Provincie Limburg, per brief 26 april 2012:

De provincie Limburg heeft per brief van 26 april 2012 laten weten dat het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen.

- Het plan geeft op dit moment geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien de gemeente het plan op deze wijze voortzet ziet de provincie geen aanleiding om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

Reactie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

2. Rijkswaterstaat Dienst Limburg, per brief 8 mei 2012:

Rijkswaterstaat Dienst Limburg heeft per brief van 8 mei 2012 laten weten dat het plan is beoordeeld op de beheerdersaspecten zoals deze door betreffende instantie worden behartigd.

- Eerste opmerking is dat het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is geactualiseerd. Het plan moet hierop aangepast worden;
- Tweede opmerking is dat het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro) op 30 december 2011 in werking is getreden. In het besluit zijn regels opgenomen die invloed op het bestemmingsplan en bijkomende besluiten hebben. Het plan moet hierop aangepast worden;
- Derde opmerking is dat er in de toelichting is aangegeven dat het uitbreiden van de oppervlakte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, onder voorwaarden is toegestaan, maar met niet meer dan 10%. Dit is echter afhankelijk van de bestemming en de omstandigheden ter plekke. Er wordt verwezen naar het afwegingskader gesteld in de Beleidsregels Grote Rivieren. Het toevoegen van een dergelijke afweging is het verzoek;
- Binnen de bestemming Natuur is een toelaatbaarheidstoets opgenomen ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden. Wanneer initiatieven zijn gelegen in het rivierbed kunnen deze op grond van de Waterwet vergunningsplichtig danwel meldingsplichtig zijn. In dat geval dient Rijkswaterstaat te worden betrokken;
- In de toelichting wordt aangegeven dat een vergunning in het kader van de Wbr (Wet beheer rijkswaterstaatswerken) benodigd is. Dit is niet correct. Bij de inwerkingtreding van de Waterwet zijn de “natte” onderdelen van de Wbr opgegaan in de Waterwet. Er dient een watervergunning te worden verkregen;
- Bij de toelichting op het stroomvoerend en bergend regime worden de verkeerde uitgangspunten benoemd. In de Handreiking van de Beleidsregels grote rivieren (p. 21-p. 33) zijn de juiste uitgangspunten verwoord;
- In de externe veiligheidsparagraaf wordt aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen binnen de oeverlijn dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden- en groepsrisico. Het gebied waar de gebiedsaanduiding (die daarvoor is opgenomen) geldt, is niet groot genoeg. In het “Besluit tot wijziging van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gelet op de invoering van het Basisnet” is in de bijlage opgenomen met welke vervoercijfers rekening moeten worden gehouden.

Reactie:

- Het concept bestemmingsplan en voorontwerp bestemmingsplan voor de kern Well dateren van 21 december 2011 respectievelijk 7 februari 2012. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is daarna vastgesteld, op 13 maart 2012. Op die reden is het destijds geldend beleid (Nota Ruimte en Realisatieparagraaf) uiteengezet in het bestemmingsplan. Nu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld, zal dit beleidsstuk worden uiteengezet in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.
De toelichting wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast.
- Het Barro was nog niet geldend toen het concept bestemmingsplan is opgesteld. Abusievelijk is het over het hoofd gezien voor het definitief maken van het voorontwerp bestemmingsplan.

De toelichting wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast.

- Hetgeen in de toelichting geschreven betreffende de mogelijkheid voor het uitbreiden van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde met niet meer dan 10% binnen het stroomvoerend rivierbed, komt niet overeen met hetgeen geregeld in de planregels, welke leidend zijn. Deze omissie wordt uit de toelichting verwijderd.

De toelichting wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast.

- Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Well komt de bestemming 'Natuur' niet voor. Wij gaan er daarom van uit dat Rijkswaterstaat de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologische Hoofdstructuur' bedoeld omdat binnen deze dubbelbestemming de genoemde toelaatbaarheidstoets is opgenomen. Een toelaatbaarheidstoets om de EHS en de daarin aanwezige natuur te beschermen. Al het groen, bos en natuur binnen de kern is bestemd tot 'Groen', al dan niet met de dubbelbestemming ter bescherming van de EHS.

Mocht hetzelfde gebied naast de EHS tevens in het stroomvoerend of waterbergend rivierbed liggen, dan geldt op basis van die dubbelbestemmingen een extra bescherming waarbij de betrokkenheid van Rijkswaterstaat is vastgelegd. Op die manier is het vergunningenstelsel uit de Waterwet voldoende geborgd in het bestemmingsplan.

Overigens is het enige gebied dat is aangewezen als EHS gelegen tegen de Rijksweg en zodoende niet in het stroomvoerend of waterbergend rivierbed.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- In de toelichting is een chronologische opsomming van de beleidsstukken Beleidslijn Grote rivieren en Waterwet opgenomen. Dit komt de leesbaarheid niet ten goede omdat de Waterwet zaken uit de Beleidslijn weer wijzigt. Om de leesbaarheid en overzichtelijkheid van de toelichting te verbeteren worden beide beleidsstukken omgedraaid en de correcte inhoud van de Beleidslijn behandeld, zoals die momenteel is met inachtneming van de Waterwet.

De toelichting wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast.

- Zoals in punt 3 reeds is aangegeven, staan inderdaad bij de toelichting op deze dubbelbestemmingen enkele omissies. Deze omissies worden uit de toelichting verwijderd.

De toelichting wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast.

- De plaatsgebonden risicocontour komt volgens het 'Definitief ontwerp Basisnet Water' bij de zogeheten 'zwarte routes' (waartoe de Maas behoort) naar verwachting niet verder dan de oevers. Voor wat betreft plasbrandaandachtsgebieden geldt dat bij vrijstromende rivieren de begrenzing van de vaarweg gedefinieerd wordt als de 'oeverlijnen'. Deze hebben een overschrijdingsfrequentie van circa 50 dagen per jaar. Buiten de oeverlijnen geldt 25 meter plasbrandaandachtsgebied. Het plasbrandaandachtsgebied reikt om die reden niet tot aan Well. Voor wat betreft het groepsrisico geldt dat bij de 'zwarte routes' in principe een verantwoording nodig is. Bij een bevolkingsdichtheid beneden de 1.500 personen per hectare dubbelzijdig en 2.250 personen per hectare enkelzijdig is een berekening van het groepsrisico echter niet verplicht. In Well wonen minder dan 1.500 personen per hectare. Een berekening van het groepsrisico is daarom niet benodigd.

In het bestemmingsplan dient daarom het plaatsgebonden risico binnen het plasbrandaandachtsgebied geborgd te worden. Hiervoor is de betreffende gebiedsaanduiding opgenomen. De begrenzing is echter gebaseerd op 25 m vanaf de oever. Het blijkt dat de begrenzing gemeten dient te worden vanaf de begrenzing van de vaarweg, dit dient gewijzigd te worden op de verbeelding. De gebiedsaanduiding reikt dan niet meer tot het plangebied en is daarom verwijderd.

De toelichting, verbeelding en planregels worden aangepast naar aanleiding van deze reactie.

3. *Waterschap Peel en Maasvallei, per brief 12 juli 2012*

Waterschap Peel en Maasvallei heeft per brief van 12 juli 2012 laten weten dat het plan is beoordeeld op de wateraspecten zoals deze door betreffende instantie worden behartigd.

- Binnen de beschermingszone van een waterkering worden vanuit de Keur beperkingen gesteld aan het hebben of werken met overdruk van 10 bar of meer. Verzocht wordt om artikel 21.4.1 aan te vullen.
- Legalisatie van illegale situaties binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen' dient vermeden te worden. Vanuit het waterschap wordt geen medewerking verleend aan legalisatie van illegale bouwwerken. Hiervoor dient eerst een ontheffing op basis van de Keur te worden aangevraagd. Het heeft daarom de voorkeur artikel 22.1 lid b aan te passen danwel te schrappen.
- De waterkering met beschermingszone is niet correct opgenomen op de verbeelding. Nabij de Grotestraat is de waterkering met beschermingszone niet bestemd. Vanaf de begraafplaats naar

het oosten is enkel de fysieke waterkering bestemd. Hier dient tevens de beschermingszone te worden opgenomen.

- Ter plekke van de kruising Grote Molenbeek – Grotestraat is de bestemming 'Waterstaat – Waterlopen' niet opgenomen. Omdat op de overkluisde watergang eveneens bepalingen uit de Keur van toepassing zijn, wordt verzocht de verbeelding hierop aan te passen.
- Het begin (overnamepunt) van de rioolwatertransportleiding Well – rioolgemaal Well is binnen het plangebied gelegen. De rioolwatertransportleiding is niet afgebeeld op de verbeelding.
- In paragraaf 4.2.5 van de toelichting staat vermeld dat in of nabij het plangebied geen leidingen zijn gelegen die een juridische – planologische beschermingszone behoeven. Binnen het plangebied bevindt zich echter de rioolwatertransportleiding Well – rioolgemaal Well. In het plangebied betreft deze leiding een betonnen leiding met een diameter van 400 mm. Verzocht wordt betreffende paragraaf hierop aan te passen.
- De planologische beschermingszone van de rioolwatertransportleiding is 5 m breed (2 keer 2,5 m aan weerszijde van de leiding, gemeten vanuit hart leiding). Verzocht wordt de beschermingszone in de toelichting te vermelden en op te nemen op verbeelding en in de planregels.

Reactie:

- In de gestelde voorwaarden zijn geen beperkingen gesteld aan het hebben of werken met overdruk van 10 bar of meer. Vanuit de Keur worden hier wel voorwaarden aan verbonden. In de planregels dient deze beperking dan ook aan de gestelde voorwaarden toegevoegd te worden. De planregels worden aangepast naar aanleiding van deze reactie.
 - Binnen de begrenzing van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen' bevinden zich reeds in de bestaande situatie verscheidene gebouwen en bouwwerken. Dit betreffen legale gebouwen en bouwwerken, opgericht met een benodigde vergunning. Van illegale bouwwerken is derhalve geen sprake. Om deze gebouwen positief te regelen is betreffende bepaling opgenomen. Deze is niet bedoeld om illegale bouwwerken te legaliseren. Nieuwe bouwwerken zijn uitgesloten, waardoor wordt voldaan aan de Keur.
Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
 - Abusievelijk is de beschermingszone van de waterkering ter plaatse van de begraafplaats niet opgenomen op de verbeelding. Deze omissie wordt aangepast.
De verbeelding wordt aangepast naar aanleiding van deze reactie.
 - Het was niet bekend dat voor de overkluisde watergang ook de Keur van toepassing is. Deze omissie wordt aangepast.
De verbeelding wordt aangepast naar aanleiding van deze reactie.
 - De aanwezigheid van de ondergrondse rioolwatertransportleiding was niet bekend. Inmiddels zijn de gegevens voor deze leiding voorhanden en zullen worden verwerkt op de verbeelding en in de planregels.
De verbeelding en planregels worden aangepast naar aanleiding van deze reactie.
 - Zoals in punt 5 reeds is aangegeven, was de aanwezigheid van deze leiding niet bekend. Deze omissie wordt uit de toelichting verwijderd.
De toelichting wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast.
 - Zie punten 5 en 6. De rioolwatertransportleiding en beschermingszone van 5 m breed worden op de verbeelding en in de planregels opgenomen.
De verbeelding en planregels worden aangepast naar aanleiding van deze reactie.
4. *De heer E. Brauckmann, Grotestraat 23, 5855AL te Well, per brief 23 mei 2012:*
De heer Brauckmann wil de huidige zaal, gelegen aan de Grotestraat 60 in Well, verbouwen tot vier woonunits. De woonunits krijgen een grootte van ca. 500 m² met eigen toegang en ruime parkeerplaatsen. De heer Brauckmann heeft het verzoek aan dit plan medewerking te verlenen. Er is namelijk zeer veel vraag naar tijdelijke woonruimtes in Well.

Reactie:

Algemeen uitgangspunt van het bestemmingsplan Well is dat hetgeen (legaal) aanwezig is binnen het plangebied, wordt voorzien van een passende planologische regeling (actualisatie). De actualisatie van het bestemmingsplan is gericht op het toepassen van een moderne plansystematiek, niet op het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen dienen allereerst getoetst te worden aan het beleid en er liggen meerdere onderzoeksverplichtingen aan vast (ruimtelijke onderbouwing). Het proces van totstandkoming van het bestemmingsplan zou onnodig vertraagd worden indien ontwikkelingen zouden worden opgenomen.

U wenst op de locatie Grotestraat 60 binnen een bestaand pand vier wooneenheden in te richten. Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Kom Well 1984" is de locatie bestemd als 'Horecavoorzieningen', overeenkomstig het vroegere gebruik als horecazaal. Inmiddels is er al jarenlang geen sprake meer van horeca-activiteiten en wordt er alleen nog maar gewoond. In het voorontwerp bestemmingsplan is daarom de locatie bestemd als 'Wonen'. Op basis van het voorontwerp bestemmingsplan is de realisatie van vier wooneenheden niet toegestaan. In de planregels is namelijk geregeld dat per bouwperceel maximaal één woning is toegestaan en nieuwe woningen niet gerealiseerd mogen worden. Bewoning als afhankelijke woonruimte is expliciet uitgesloten.

Daarnaast zien wij de ontwikkeling van 4 woonunits achter een gemeentelijk monument en achter het bestaande historisch lint aan de Grotestraat niet als een gewenste ontwikkeling. Aan de Grotestraat liggen meerdere panden naast elkaar met diepe achtererven. Deze achtererven zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd tot 'Achtertuin'. De als zodanig aangewezen gronden zijn daarmee bestemd als overwegend onbebouwd erf. In het nieuwe bestemmingsplan krijgen deze achtererven de bestemming 'Wonen'. Dit betekent dat de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen bij de woning hier toenemen. Het is echter niet de bedoeling op deze achtererven ook bouwmogelijkheden voor woningen mogelijk te maken. Dit levert ons inziens geen positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van Well. Bovendien zou dit kunnen leiden tot de aantasting van privacy van omwonenden omdat die te maken krijgen met inkijk in hun achtertuin. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. *De heer A. van Vegchel, Papenbeek 42, 4855BE te Well, per brief 22 mei 2012:*

Betreft de schuur gelegen op De Paad 6 in 1986 juridisch geplaatst op het woonerf van De Paad 8 (F5371). De heer van Vegchel is eigenaar van de grond van de schuur.

- Verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan zodat, bij eventuele verkoop van de schuur, afhankelijkheid van De Paad 8 weggenomen wordt;
- Daarnaast het verzoek om meer informatie over het gebruik van de schuur (voor welke doeleinden de schuur gebruikt mag worden).

Reactie:

- De betreffende schuur is bestemd als 'Wonen' en maakt op basis van het voorontwerp bestemmingsplan inderdaad deel uit van het perceel De Paad 8. Doordat de schuur reeds jaren geleden is verkocht aan een andere partij (de inspreker) maakt deze echter feitelijk geen deel meer uit van het perceel De Paad 8.
Op basis van het bestemmingsplan dient de afhankelijkheid van het perceel De Paad 8 inderdaad te worden weggenomen. Aan de locatie wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bijgebouw' toegekend. In de planregels wordt opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding een onafhankelijk bijbehorend bouwwerk is toegestaan. De afhankelijkheid met het perceel De Paad 8 wordt daarmee weggenomen.
 - De locatie is bestemd als 'Wonen'. De gronden en daarop aanwezige gebouwen mogen worden gebruikt ten behoeve van het wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep. Tot een strijdig gebruik van gronden en gebouwen wordt in elk geval gerekend het gebruik voor een aan-huis-verbonden bedrijf, permanente of tijdelijke bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken, bewoning als afhankelijke woonruimte, kamerbewoning en als seksinrichting.
6. *De heer F.H.M Krebbers, Moleneind 10, 5855CB te Well, per brief 23 mei 2012:*
- Per 1 maart 2011 zijn de directe activiteiten van het Taxibedrijf J. Krebbers tijdelijk gestaakt. Het bedrijf is nog steeds ingeschreven en geregistreerd bij de KvK. Een hernieuwde start (door vormwijziging of een mogelijke verkoop) wordt niet uitgesloten. In het plan is de bestemming van de percelen behorende bij het adres Moleneind 10 (F5073 en F5075) zonder overleg gewijzigd van bedrijfsbestemming naar woonbestemming. Derhalve is de heer Krebbers het hier niet mee eens.
- De voorkeur gaat uit naar de wijziging van bedrijfsbestemming naar woonbestemming, echter alleen en uitsluitend op voorwaarde dat ook de huidige bewoonbare bebouwing aan de achterzijde van het woonhuis in het bestemmingsplan een woonbestemming krijgt en daarmee permanente bewoning / verhuur ervan mogelijk wordt;
 - Daarnaast het verzoek de overige voormalige bedrijfsbebouwing achter het woonhuis de woonbestemming te geven zodat nog eens maximaal twee bewoonbare / verhuurbare appartementen kunnen en mogen worden verbouwd en gebruikt;

- Indien punt twee en punt drie niet gehonoreerd kunnen worden heeft de bedrijfsbestemming de voorkeur, zoals het voorheen van toepassing was. Dit om een zinvolle en betaalbare exploitatie van de percelen naar de toekomst toe mogelijk te maken.

Reactie:

Het bestemmingsplan Well betreft een conserverend bestemmingsplan waarin de huidige (legale) situatie in een passend planologisch kader wordt gegoten. Betreffende locatie is in het vigerende bestemmingsplan "Kom Well Papenbeek 1986" bestemd als 'Woningen, winkels en / of kleine bedrijven toegestaan met bijbehorende erven' en 'Achtertuin'. De locatie is daarnaast gelegen binnen bebouwingsvlak II, waardoor het niet gebruikt mag worden voor woondoeleinden. Doordat woondoeleinden nu reeds zijn uitgesloten op de locatie, kan het wonen niet worden toegestaan zonder besluit van het college en goede ruimtelijke onderbouwing. Het college heeft in een eerder stadium negatief gereageerd op het mogelijk maken van wonen ter plaatse (7 april 2011). Dit standpunt blijft overeind.

Sinds 2011 wordt de locatie niet meer gebruikt voor bedrijfsdoeleinden, maar u geeft aan dat dit in de toekomst weer het geval zou kunnen zijn. Doordat de bedrijfsactiviteiten ter plaatse (tijdelijk) gestaakt zijn is abusievelijk de toegestane functie over het hoofd gezien, zijnde bedrijfsdoeleinden. Aan de locatie zal daarom de bestemming 'Bedrijf' worden toegekend met bijbehorend bouwvlak, bebouwingspercentage en de aanduiding voor één bedrijfswoning (gebaseerd op de huidige rechten).

De verbeelding en toelichting worden naar aanleiding van deze reactie aangepast.

7. *De heer R. Hebben, Kasteellaan 12a, 5855AE te Well, verstuurd vanaf de website op 30 mei 2012:*

De heer Hebben is eigenaar van het pand gelegen aan de Papenbeek 2/2a / Kasteellaan 12a te Well (F4917). In het plan is het pand bestemd als Gemengd.

- De eigenaar wil graag al eerder van de nieuwe bestemming gebruik maken;
- Daarnaast verzoekt de eigenaar of er buiten de bestemming Gemengd ook een woonbestemming kan worden opgenomen (dat geldt nu alleen voor de bovenverdieping). Derhalve kan meneer de benedenverdieping anders gaan gebruiken ten behoeve van: woonruimte voor zijn kinderen, mantelzorg voor zijn ouders, bed&breakfast, of verhuur van appartementen. Zo wordt leegstand tegengegaan.
- Mocht een woonbestemming niet mogelijk zijn, wordt er verzocht de mogelijkheid in de toekomst de bestemming te wijzigen zonder dat de gehele procedure gevolgd hoeft te worden.

Reactie:

- Inspreker kan pas van de nieuwe bestemming gebruik maken nadat het bestemmingsplan Well onherroepelijk is geworden. Hiervoor dient het bestemmingsplan eerst te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Hiervan is in dit stadium nog geen sprake. Tot die tijd blijft het bestemmingsplan "Kom Well Papenbeek 1986" van kracht.
- Verwezen wordt naar inspraakreactie 3. Het bestemmingsplan Well betreft een conserverend bestemmingsplan waarin de huidige (legale) situatie in een passend planologisch kader wordt gegoten. Betreffende locatie is in het vigerende bestemmingsplan "Kom Well Papenbeek 1986" bestemd als 'Woningen, dienstverlenende bedrijven toegestaan met bijbehorende erven' en 'Voorerf'. Eerstgenoemde bestemming is onderverdeeld in bebouwingsvlak I en II. De tot 'Voorerf' aangewezen gronden zijn bestemd voor onbebouwd erf en het gebruik van deze gronden ten dienste van aangrenzende bestemming. In dit geval betreft dat de bestemming 'Woningen, dienstverlenende bedrijven toegestaan met bijbehorende erven'. De als zodanig bestemde gronden zijn bestemd voor woondoeleinden en dienstverlenende bedrijven. Er mag uitsluitend gewoond worden binnen bebouwingsvlak I. De dienstverlenende activiteiten zijn binnen de gehele bestemming toegestaan. Dit betekent dat binnen bebouwingsvlak I op zowel de begane grond als de verdieping gewoond mag worden. Dit recht dient behouden te blijven. Aan hetzelfde vlak als bebouwingsvlak I wordt een aanduiding opgenomen, waarmee bewoning van de begane grond mogelijk is.
- Het pand bevindt zich in het bebouwingslint van zowel de Kasteellaan en Papenbeek, welke beide gekenmerkt worden door de aanwezigheid van woningen. Woning(en) ter plaatse worden derhalve goed mogelijk geacht. Aangezien vigerende rechten behouden blijven is het niet mogelijk zomaar een woonbestemming aan het pand toe te kennen. Dienstverlenende activiteiten zouden daarmee namelijk worden uitgesloten. Aan de locatie zal echter wel een wijzigingsbevoegdheid

worden opgenomen, waardoor, na het volgen van een wijzigingsprocedure, de bestemming 'Gemengd' gewijzigd kan worden naar 'Wonen'.