

Zienswijzenrapport en ambtshalve wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Ven-Zelderheide, gemeente Gennepe



Datum: 6 juli 2011
Behorende bij: Bestemmingsplan Ven-Zelderheide, gemeente Gennepe
Opgesteld door: David van Dun

Het ontwerp-bestemmingsplan Ven-Zelderheide heeft met ingang van 14 april 2011 tot en met 25 mei 2011 ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Van de bevoegdheid om zienswijzen kenbaar te maken werd door zes reclamanten gebruik gemaakt.

Vijf zienswijzen werden tijdig – dat wil zeggen binnen de daarvoor gestelde termijn - ingediend. Deze reclamanten kunnen in hun zienswijzen worden ontvangen.

Een zienswijze (reclamant 6) is op 26 mei 2011 om 19.21 uur per telefax binnengekomen. Tot en met 25 mei 2011 bestond de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. De zienswijze is buiten de termijn ingediend en wordt daarmee buiten beschouwing gelaten.

Conform de richtlijn van het College Bescherming Persoonsgegevens (CBP), gepubliceerd in de Staatscourant op 11 december 2007, zijn de namen en adresgegevens van de reclamanten niet opgenomen in de digitale versie van de planstukken zoals die wordt gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl, aangezien deze bestanden NAW-gegevens bevatten die niet zonder uitdrukkelijke toestemming van de betrokkene op internet gepubliceerd mogen worden. Een volledige lijst met persoons- en adresgegevens kan bij de gemeente worden opgevraagd.

Ten aanzien van de ingediende zienswijzen wordt het volgende overwogen.

1. Zienswijze reclamant 1

Merkt op:

In het plangebied zijn geen 110 kV-, 150 kV-, 220 kV-, 380 kV- ondergrondse hoogspanningskabels, noch 110 kV-, 150 kV-, 220 kV, 380 kV – bovengrondse hoogspanningslijnen gelegen. Er worden derhalve geen opmerkingen over het ontwerp bestemmingsplan gemaakt.

Standpunt:

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Zienswijzenrapport en ambtshalve wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Ven-Zelderheide, gemeente Gennepe



Conclusie

Er wordt geen aanleiding gevonden om het bestemmingsplan aan te passen.

2. *Zienswijze reclamant 2*

Merkt op:

Geen aanleiding te hebben tot het indienen van een zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan. Wel wordt verzocht om bij de definitieve uitwerking van het plan rekening gehouden met de aanwezige infrastructuur voor de distributie van elektriciteit en gas.

Standpunt:

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

Er wordt geen aanleiding gevonden om het bestemmingsplan aan te passen.

3. *Zienswijze reclamant 3*

Merkt op:

In de waterparagraaf is aangegeven dat de Beleidslijn grote rivieren in 2009 is vervangen door het Besluit Rijksrivieren. Tevens is vermeld dat dit besluit op 18 juli 2009 in werking is getreden en per 22 december 2009 is geïntegreerd in de Waterwet. Dit is niet correct. Het Besluit Rijksrivieren regelde tot de komst van de Waterwet zowel de begrenzing van het rivierbed van de grote rivieren waar primaire waterkeringen ontbreken als de begrenzingen van die gebieden voor die delen van het rivierbed waarvoor geen vergunning op grond van de Wbr vereist was (de zogenoemde uitvoeringsgebieden). De belijning van het Besluit Rijksrivieren vormde de grens van het toepassingsgebied van de Beleidsregels grote rivieren. Het Besluit Rijksrivieren is met de inwerkingtreding op 22 december 2009 van rechtswege komen te vervallen. De Beleidsregels grote rivieren zijn echter nog steeds van kracht. Zij berusten op artikel 6.12 van het Waterbesluit. De meest recente kaarten behorende bij Beleidsregels grote rivieren zijn op 17 december 2009 in werking getreden (Staatscourant, nr. 18976, 15 december 2009). Op deze kaarten wordt nog gesproken over 'gebieden WBR artikel 2a'. De "natte" onderdelen van de Wbr zijn opgegaan in de Waterwet. Feitelijk betekent dit dat deze gebieden uitgezonderd blijven van de vergunningsplicht voor wat betreft de toets aan de Beleidsregels grote rivieren. Verzocht wordt om de plantoelichting hierop aan te passen.

Standpunt:

De plantoelichting wordt naar aanleiding van het bovenstaande aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

Gemeente Gennepe

Ellen Hoffmannplein 1, Postbus 9003, 6590 HD Gennepe

Tel. 0485-494141 Fax 0485-515544

E-mail: gemeente@gennepe.nl Website: www.gennepe.nl

Zienswijzenrapport en ambtshalve wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Ven-Zelderheide, gemeente Gennepe



4. Zienswijze reclamant 4

Merkt op:

Op de verbeelding is een Wro-zone opgenomen met het oog op eventuele uitbreiding van bedrijven gelegen aan de Vensestraat (saunabedrijf, kaasmakerij, timmerwerkplaats en caravanstalling). Deze Wro-zone beslaat gronden gelegen buiten de rode contour. Hierop is het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing. Een belangrijke voorwaarde voor een eventuele ontwikkeling buiten de contour is dat deze moet leiden tot een compensatie van verlies aan omgevingskwaliteit, resulterend in een verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. In de in artikel 25.2 van de regels opgenomen voorwaarden voor toepassing van de betreffende wijzigingsbevoegdheid heeft dit basisprincipe ten onrechte geen vertaling gevonden. Verzocht wordt om adequate voorwaarden in de regels op te nemen.

Standpunt:

In artikel 25.2 lid e is opgenomen dat het Limburgs Kwaliteitsmenu in acht wordt genomen. De wijzigingsbevoegdheid wordt verduidelijkt door op te nemen dat er volgens het Limburgs Kwaliteitsmenu een kwaliteitsverbetering van het gebied plaats dient te vinden. In artikel 1 “Begrippen” worden begrippen opgenomen voor Limburgs Kwaliteitsmenu (inclusief datum vaststelling) en voor kwaliteitsverbetering. Verder wordt de toelichting aangevuld met een paragraaf over Limburgs Kwaliteitsmenu en welke stappen er gezet dienen te worden bij toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu indien de gemeente geen Structuurvisie heeft.

Voor de locatie Vensestraat 49 is het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing, aangezien het om een VAB (Vrijkomende agrarische bebouwing) gaat. Bij het omzetten van een voormalige agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming is wel de regeling volgens het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) van toepassing. Volgens het POL is hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied voor kleinschalige vormen van bedrijvigheid onder voorwaarden mogelijk. Wro-wijzigingsbevoegdheid wordt aangepast, waarbij voor de locatie Vensestraat 49 een aparte regeling wordt opgenomen waarbij onder andere voorwaarden overeenkomstig het POL worden opgenomen. Volgens het POL is hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied voor kleinschalige vormen van bedrijvigheid mogelijk mits:

- gezorgd wordt voor een goede landschappelijke inpassing;
- de monumentale/architectonische kenmerken worden gerespecteerd;
- de bouwmassa niet toeneemt;
- er geen negatieve milieueffecten of belemmeringen optreden voor nabijgelegen functies;
- er geen verstoring optreedt van het bundelingsbeleid voor wonen en werken;
- uitgangspunt is dat overtollige gebouwen zoveel mogelijk worden gesloopt.

De verbeelding wordt aangepast, waarbij er een aanduiding ‘wro-zone wijzigingsgebied 1’ en ‘wro-zone wijzigingsgebied 2’ wordt opgenomen.

Conclusie:

De regels (Wro-zone – wijzigingsbevoegdheid en Begrippen) en de toelichting worden aangepast.

Zienswijzenrapport en ambtshalve wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Ven-Zelderheide, gemeente Gennepe



5. Zienswijze reclamant 5

Merkt op:

Het bouwkveld aan de Kleefseweg 85B is in het ontwerp-bestemmingsplan verkleind ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. In de Nota van inspraak en overleg is aangegeven dat dit aangepast zou worden. In het ontwerp bestemmingsplan is het echter niet aangepast.

Standpunt:

Het is juist dat in het ontwerp-bestemmingsplan het bouwvlak niet is aangepast, terwijl in de Nota inspraak en overleg is aangegeven dat de verbeelding op dit punt wel aangepast zou worden. Dat is abusievelijk niet gebeurd. De verbeelding wordt alsnog aangepast, waarbij het bouwvlak aan de oostzijde wordt vergroot conform het vigerende bestemmingsplan "Ven-Zelderheide 1997".

Conclusie:

De verbeelding wordt aangepast door het vergroten van het bouwvlak aan de oostzijde.

6. Zienswijze reclamant 6

Merkt op:

In het ontwerp bestemmingsplan is aan de gronden gelegen aan Kleefseweg 45 de bestemming Wonen gegeven. In het bestemmingsplan dat gold vóór bestemmingsplan "Ven-Zelderheide 1997" waren de gronden bestemd voor detailhandel. Verzocht wordt om het bestemmingsplan aan te passen in overeenstemming met de aard en gebruik van het pand en gronden. Sinds 1 januari 2002 wordt er een kruidentuin geëxploiteerd die in het seizoen open is voor publiek en worden er exposities gehouden van regionale kunstenaars, cursussen en lezingen gegeven over bloemen, planten en kruiden in het bijzonder. Gevraagd wordt om de bestemming te wijzigen in gemengd woon- en bedrijfsgebruik met eventueel specifiek de functie van een voor publiek toegankelijke kruidentuin met enige detailhandel van onder meer regionale ambachtelijke producten.

Standpunt:

De zienswijze is buiten de termijn ingediend en daarmee niet ontvankelijk (zie bovenstaande). De gronden zijn in het bestemmingsplan "Ven-Zelderheide 1997" bestemd als wonen. De bestemming blijft Wonen. Het openstellen van de tuin voor publiek, het houden van exposities en het geven van lezingen is uitsluitend toegestaan indien dit ondergeschikt is aan de woonfunctie en slechts incidenteel plaats vindt. Zodra het niet meer ondergeschikt is, dient de bestemming gewijzigd te worden in bijvoorbeeld een bestemming Maatschappelijk. Een dergelijk herzieningsplan dient ter inzage te worden gelegd waarbij de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen. Voorafgaand daaraan dienen onderzoeken verricht te worden (bijvoorbeeld naar verkeer en parkeren) en dient een overeenkomst getekend te worden waarbij de initiatiefnemer mogelijke planschadeclaims op zich neemt.

Zienswijzenrapport en ambtshalve wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Ven-Zelderheide, gemeente Gennepe



Conclusie:

De zienswijze is niet ontvankelijk. Er wordt geen aanleiding gevonden om het bestemmingsplan aan te passen.

Ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan wordt, behalve naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, tevens ambtshalve op bepaalde onderdelen aangepast. Hieronder zijn de aanpassingen beschreven.

Toelichting

Figuur 1: planbegrenzing wordt aangepast aan de plangrens.

In hoofdstuk 4 wordt de datum opgenomen waarop het projectbesluit voor het woonkamerproject te Ven-Zelderheide is genomen, namelijk op 13 april 2011.

In paragraaf 5.11 wordt toegevoegd dat voor de ontwikkeling van het perceel aan de Spiekerbeekstraat een anterieure overeenkomst is gesloten en dat daarmee er voor de ontwikkeling van het plan voor de gemeente geen kosten zijn.

Paragraaf 7.2 is gewijzigd. Er is een separate zienswijzennota opgenomen als bijlage bij het raadsbesluit.

Regels

Het IMRO nummer wordt gewijzigd in:
NL.IMRO.0907.BP10009KERNVEZ-VA01

Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Groen te kunnen wijzigen in Verkeer, indien dit nodig is vanwege te nemen verkeerskundige maatregelen.

Verbeelding

Het IMRO nummer wordt gewijzigd in:
NL.IMRO.0907.BP10009KERNVEZ-VA01

Aan de noordoostzijde van het plangebied (ten oosten van Vensestraat 64) wordt de plangrens aangepast en komt te liggen op de rode contour.

De aanduiding 'hartlijn leiding – riool' ontbreekt. Deze wordt alsnog opgenomen.

Zienswijzenrapport en ambtshalve wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Ven-Zelderheide, gemeente Gennepe



De woningen Kluizenaarstraat 1 tot en met 7 zijn gerealiseerd. De aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' kan daarmee komen te vervallen.

Voor het perceel welke op de verbeelding is aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf – timmerwerkplaats, reparatie machines en opslag' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de agrarische bestemming te kunnen wijzigen in een bedrijfsbestemming ten behoeve van de timmerwerkplaats, reparatie machines en opslag. De aanduiding voor specifieke vorm van bedrijf komt te vervallen, aangezien het bedrijf via een wijzigingsbevoegdheid toegestaan kan worden. De regels en de verbeelding wordt op dit punt aangepast.

Tussen de kapel en de recreatiewoning aan de oostzijde van de Vensestraat wordt op gronden die bestemd zijn als Recreatie een parkeerterrein aangelegd. Hiermee kan het parkeerprobleem dat hier bestaat worden opgelost. Op de verbeelding wordt een aanduiding opgenomen voor parkeerterrein, waarbij geregeld wordt dat parkeren is toegestaan ten behoeve van de bestemming recreatie en ten behoeve van andere bestemmingen.

De bestemming Dienstverlening ter plaatse van de sauna wordt aangepast, waarbij wordt aangesloten op de regeling uit het vigerende bestemmingsplan. Er wordt een aanduiding 'overige dienstverlening' opgenomen op het perceel van de sauna. In de begripsomschrijvingen wordt het begrip 'overige dienstverlening' uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen, zijnde: een bedrijf dat is gericht op het leveren van consumentverzorgende diensten, zoals taxibedrijven, reisbureaus, kapsalons, sauna's, wasserettes en stomerijen.