

Overleg artikel 10 Bro.

Door onderstaande instanties is in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1995 (hierna Bro) een schriftelijke reactie ingediend inzake het voorontwerp bestemmingsplan Kleine kernen.

1. Provincie Limburg (VROM-inspectie);
2. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM)
3. Waterschap Roer en Overmaas (Waterschapsbedrijf Limburg);
4. IMD Beek Nuth Stein.

1. Provincie Limburg.

Een kopie van het advies van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling is opgenomen in Bijlage 1.

Standpunt college.

1. Planopzet.

De drie bouwkavels in het noordoosten van Kamp zijn per abuis opgenomen.

De plankaart zal hierop worden aangepast.

Met toekenning van de Wonen-Uit te werken bestemming wordt niet voldaan aan de voorwaarden uit de POL-herziening op onderdelen contourenbeleid.

De bestemming Wonen-Uit te werken zal gewijzigd worden naar de bestemming van het omliggende gebied. Echter zal op de locatie, voor zover in het verleden geen goedkeuring onthouden is aan de uit te werken bestemming, nog wel een wijzigingsbevoegdheid naar Wonen opgenomen worden omdat de mogelijkheid om ter plaatse een woning op te richten een bestaand recht is. Dit bestaande recht wil de gemeente de eigenaren van de gronden niet ontnemen (planschade). Aan de wijzigingsbevoegdheid zullen voorwaarden gekoppeld worden waaraan voldaan moet worden. Een van die voorwaarden is een voldoen van een tegenprestatie.

Twee in Swier gelegen onbebouwde percelen hebben een woonbestemming met bouwvlak gekregen. In Wissengracht is één perceel met de bestemming Wonen zonder bouwvlak gelegen.



De bouw van twee woningen in Swier is een bestaand recht. Dit recht wil de gemeente de eigenaren van de gronden niet ontnemen (planschade). Deze vigerende bouwtitels zullen dan ook niet verwijderd worden. Het perceel in Wissengracht is als tuin van de naastgelegen woning in gebruik en gelegen binnen 40 meter uit de weg en is derhalve bestemd als Wonen. Ter plaatse is het echter niet mogelijk om een woning op te richten.

Rondom de molen zou ter bescherming van de molentbiotoop een beschermingszone met aanlegvergunningenstelsel opgenomen kunnen worden.

Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

Bijgebouwen groter dan de 80 m² zijn alleen mogelijk als deze qua omvang en verschijningsvorm passen bij de aard en kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde omgeving.

Deze voorwaarde zal aan de planregels worden toegevoegd.

De bestemming Recreatie mag alleen gewijzigd worden in Wonen als er een goede planologische afweging is gemaakt en tegenprestatie is geleverd.

Deze wijzigingsbevoegdheid zal worden geschrapt. Indien van deze omzetting in de toekomst gebruik wordt gemaakt dan dit met een buitenplanse procedure gedaan moeten worden. Daarbij kan dan een goede planologische afweging gemaakt worden en kan ook een tegenprestatie gevraagd worden (mogelijk toepassing provinciale regelingen).

De tekst onder de wijziging naar Wonen klopt niet.

De tekst zal conform voorstel worden aangepast waardoor deze in overeenstemming met de bestemming wordt gebracht.

De bestemming van Hellebroek 37 is gewijzigd van 'Wonen' naar 'Bedrijf' en de bestemming van Hellebroek 61 is gewijzigd van 'Wonen' naar 'Gemengde doeleinden'.

De huidige bestemming van deze percelen is Wonen II. Binnen deze bestemming is meer dan alleen wonen toegestaan. Een autohandelaar en horecavoorziening



passen hierbinnen. In deze nieuwe bestemmingsplan-regeling is gekeken naar een bestemming die hierbij beste aansluit. Dit is de respectievelijk bestemming 'Bedrijf' en 'Gemengd' met de aanduiding 'horeca'. Er is feitelijk gezien dan ook geen sprake van een wijziging van de bestemming. Het plan hoeft hierop niet te worden aangepast.

De aanduiding toetsingsgebied dient nader gespecificeerd te worden.

Het toetsingsgebied is komen te vervallen. Hiervoor is een veiligheidszone in plaats gekomen. In het kader van externe veiligheid heeft Windmill hiervoor onderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 9.11 en vertaald naar de planregels en verbeelding.

Opnemen rode contour op de plankaart.

De rode contour wordt niet op de plankaart opgenomen omwille van de leesbaarheid daarvan. Teveel informatie op een plankaart maakt dat het overzicht verloren gaat. Bovendien betreft het hier hogere regelgeving die voor haar geldigheid niet afhankelijk is van opname in het bestemmingsplan.

2. Agrarische aspecten.

Bij een groot aantal bouwkvavels is een deel van de zone waaraan goedkeuring is onthouden in stand gelaten zonder motivering. Deze zones dienen per individuele bouwkvavel gemotiveerd te worden en in voorkomende gevallen de BOM+-procedure doorlopen.

Het betreft delen die zijn gelegen tussen de bouwkvavel en de weg. Deze gebieden zijn veelal in gebruik als tuin of oprit. Gezien dit gebruik en om praktische redenen zijn deze gebieden binnen de bouwkvavel (onbebouwd) gebracht. Er is dan bijvoorbeeld geen aanlegvergunning nodig bij uitbreiding van de verharding. Het doorlopen van een BOM+-procedure is hierbij niet gewenst. Voor alle bouwkvavels is het gebruik als tuin/oprit met luchtfoto's van maart 2007 aangetoond. Deze luchtfoto's maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar zijn als losse bijlage beschikbaar.



Voor Nieuwenhuijsstraat 29 dient een BOM+ procedure doorlopen te worden.

Voor deze locatie is in het verleden reeds een procedure opgestart. Abusievelijk is echter vergeten deze procedure door te zetten tot de goedkeuring van de provincie. Momenteel is de gemeente in overleg met de provincie aan het bepalen hoe hiermee omgegaan kan worden. Bij vaststelling van het bestemmingsplan zullen de resultaten hiervan verwerkt worden.

De voorgestelde uitzondering voor zorgboerderijen ondergeschikt aan de agrarische (hoofd)bedrijfsactiviteiten dient te worden geschrapt omdat deze niet strookt met het provinciale beleid.

Dit zal in de planregels geschrapt worden.

Bij de bestemming VAB dient tot uitdrukking te komen dat nieuwe functies alleen zijn toegestaan in voormalige bestaande bedrijfsgebouwen. Verder dient te worden toegevoegd dat woningbouw alleen is toegestaan in hoofdbouw.

De bestemming VAB is gewijzigd in de bestemming Gemengd – 1 omdat voldaan moet worden aan de SVBP2008. Binnen deze bestemming zullen genoemde voorwaarden opgenomen worden.

Aan de vrijstellingsbevoegdheid voor het toelaten van niet agrarische activiteiten naast agrarische activiteiten dient te worden toegevoegd dat in geval van uitbreiding of vervangende nieuwbouw en bij kamperen bij de boer BOM+ dient te worden toegepast.

Binnen het bestemmingsplan zijn de agrarische bouwkveld ingeperkt conform de voorwaarden van BOM+. Indien een agrariër zijn bouwkveld uit wil breiden zal deze uitbreiding dan waarschijnlijk zijn gelegen in het bestemmingsplan buitengebied. In dit bestemmingsplan zal dan opgenomen moeten zijn dat BOM+ wordt toegepast. Toevoeging van de voorwaarde bij vervangende nieuwbouw en kamperen bij de boer op het perceel waarop BOM+ reeds is toegepast wordt niet wenselijk. Door de inperking zijn de reeds onbebouwde delen van de agrarische bouwkveld naar het buitengebied gebracht en zijn de mogelijkheden beperkt. Indien voor de bouwkveld dan ook nog BOM+ voorwaarden opgenomen moeten worden



betekent dit een dubbele last voor de agrariër. Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.

Aan de ontheffingsbevoegdheid voor teeltondersteunende voorzieningen dient te worden toegevoegd dat bij negatief advies van de Adviescommissie BOM+ alleen ontheffing mag worden verleend, nadat GS hiervoor een verklaring van geen bezwaar hebben afgegeven.

De planregels zullen hierop worden aangevuld.

3. Recreatie

De gewenste omzetting van de verblijfsrecreatieve bestemming naar wonen voor de locatie Wissengracht dient te worden getoetst aan de voorwaarden POL herziening op onderdelen contourenbeleid.

De verblijfsrecreatieve bestemming blijft voor deze locatie toch ongewijzigd gehandhaafd. De toelichting en plankaart zullen hierop worden aangepast.

4. Externe Veiligheid.

Het aspect externe veiligheid dient te worden onderzocht.

Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast. Voor het bestemmingsplan is een onderzoek ingesteld. De conclusies uit dit onderzoek zijn in de toelichting opgenomen (zie paragraaf 8.11 externe veiligheid).

5. Bodemkwaliteit.

Bodemonderzoek voor locaties met een gewijzigde bestemming of nog niet gerealiseerde bestemming.

In zijn algemeenheid geldt dat enkel bodemonderzoek hoeft te worden uitgevoerd indien het gebruik van een perceel daadwerkelijk wijzigt. Bij bijvoorbeeld een bestaande woning zullen monsters genomen moeten worden, maar alleen dan wanneer een strook grond als privé tuin in gebruik genomen wordt, welke voorheen een bedrijfsbestemming had.

Binnen het plangebied zijn geen locaties aanwezig waarvan de bestemming/het gebruik in de bestemmingsplan daadwerkelijk is gewijzigd. Bodemonderzoeken hoeven dan ook niet te worden uitgevoerd. In de toelichting zullen dan ook geen conclusie worden



verwoord.

Tevens dient een kostenraming opgenomen te worden in verband met de realiteitswaarde van het plan.

De bestemming Wonen – Uit te werken komt te vervallen. Het opnemen van een kostenraming is hierdoor niet langer noodzakelijk.

Voorwaarde uitvoeren bodemonderzoek opnemen in wijzigings- en ontheffingsbevoegdheden.

Daar waar door een wijziging of ontheffing het gebruik wijzigt zal aan de bevoegdheid de voorwaarde worden toegevoegd dat uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

7. Archeologie.

Verwijzing naar en doorvertaling van het beleid van Archeologische verwachtings- en advieskaart, wordt gemist.

De regelingen die in de archeologische verwachtings- en advieskaart voor de gemeente Nuth, vanuit Parkstad, zijn opgenomen, komen niet overeen met de richtlijnen die de gemeente zou willen volgen. De kaart is dan ook nog niet door de gemeenteraad geaccordeerd en dus nog geen vastgesteld beleid. De kaart maakt dan ook vooralsnog geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

In artikel 4 lid C dient archeologische waardevolle terreinen gewijzigd te worden in archeologische vindplaatsen.

De planregels zullen hierop worden aangepast.

Het voorschrift omtrent archeologie dient verduidelijkt te worden door de IKAW kaart en de AMK kaart van Limburg weer te geven en te verwijzen naar het archeologisch systeem ARCHIS.

De binnen het plangebied gelegen AMK terreinen zullen middels de dubbelbestemming Waarde-Archeologie op kaart gezet worden en in de planregels van een passende regeling voorzien worden. Het voorschrift omtrent archeologie kan komen te vervallen. Hiervoor in plaats is bij ontwikkelingen (wijzigingsbevoegdheden) de bepaling opgenomen dat uit



onderzoek moet blijken dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hieronder is ook archeologisch (voor)onderzoek begrepen. Om te bepalen of zo'n onderzoek noodzakelijk is zal gekeken moeten worden naar de IKAW kaart en de AMK kaart van Limburg. Dit hoeft niet expliciet in de voorschriften/regels vermeld te worden.

Voorwaarde uitvoeren archeologisch onderzoek opnemen in wijzigingsbevoegdheden.

Daar waar door een wijziging het gebruik wijzigt zal aan de bevoegdheid de voorwaarde worden toegevoegd dat uit een noodzakelijke onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt is voor het beoogde gebruik. Hieronder valt archeologisch onderzoek

8. Water.

Er dient rekening gehouden te worden met de opmerkingen uit het negatieve wateradvies.

Verderop, onder de behandeling van de reactie van het waterschap, wordt aangegeven hoe hiermee om is gegaan.

9. Overige aspecten

Het bestemmingsplan zal na vaststelling als SVBP2008, IMRO2008, GML-uitwisselingsbestand, ter goedkeuring aangeboden worden aan de provincie. E.e.a. conform de afspraken vastgelegd in het Convenant.

10. Voorschriften/planregels.

De opmerkingen is voor kennisgeving aangenomen.

11. Toepassing artikel 19 lid 2 WRO.

De opmerkingen is voor kennisgeving aangenomen.

2. RACM.

Een kopie van het advies van Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten is opgenomen in Bijlage 1. bij de toelichting.

Standpunt college.

1. Beschermd dorpsgezicht Terstraten

Geadviseerd wordt om in de voorschriften/planregels op te nemen dat B&W de monumentencommissie om



advies vragen indien er sprake is van een aanlegvergunning.

De voorschriften/planregels zullen hierop worden aangevuld.

Bij de ontheffing wordt verwezen naar Monumentenzorg. Aangenomen wordt dat de monumentencommissie en de afdeling monumentenzorg wordt bedoeld.

De voorschriften/planregels zullen hierop worden aangevuld.

In Terstraten zijn de boomgaarden direct rond de nederzetting gelegen. Het is niet duidelijk in hoeverre deze behouden en versterkt worden.

Het artikel Beschermd Dorpsgezicht zal aangevuld worden met de voorwaarde dat ook beeldbepalende landschappelijke structuren binnen het beschermd dorpsgezicht behouden en versterkt moeten worden. De voorschriften/planregels zullen hierop worden aangepast.

De regenwaterbuffer past niet in het vigerende bestemmingsplan en wordt positief bestemd in voorliggend plan.

Voor de regenwaterbuffer is een aanlegvergunning afgegeven. Deze aanlegvergunning wordt nu meegenomen in dit bestemmingsplan door een positieve bestemming.

Hoe wordt omgegaan met de landschappelijke inpassing van de regenwaterbuffer? In hoeverre is rekening gehouden met de karakteristieken van het beschermde dorpsgezicht.

Voor de regenwaterbuffer is een aanlegvergunning afgegeven. In deze aanlegvergunning is aangegeven waar rekening meegehouden moet worden. In dat kader dient de aanlegvergunning dan ook nagezien te worden. Landschappelijke inpassing is niet iets wat nu in het bestemmingsplan geregeld kan worden. Het bestemmingsplan hoeft hierop niet te worden aangepast.

2. Archeologie

Het plangebied herbergt veel AMK-terreinen. Daarbij



zijn een aantal aandachtspunten van belang.

De AMK-terreinen zullen van een dubbelbestemming Waarde-Archeologie voorzien worden. In de voorschriften/planregels zullen hier aanvullende bepalingen voor worden opgenomen. Hierdoor zijn de AMK-terreinen in het kader van het bestemmingsplan beschermd.

3. Nationaal Landschap

Het is niet altijd duidelijk hoe de aanwezige kernkwaliteiten worden bereikt. Daarnaast zijn er nog een aantal uitwerkingsbevoegdheden waarbij geen relatie wordt gelegd hoe deze te situeren zijn binnen het karakteristieke bebouwingspatroon en nationaal landschap.

De kernkwaliteiten worden door de dubbelbestemmingen onder andere Waarde-Cultuurhistorie, Waarde-Archeologie, Waarde-Ecologie en Waarde-Beekdal beschermd.

De uitwerkingsbevoegdheden zullen omgezet worden naar wijzigingsbevoegdheden. De uitwerkingsbevoegdheden zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Het betreft dus een bestaand recht om ter plaatse onder voorwaarden een woning te realiseren. De gemeente wil en kan dit recht niet ongedaan maken mede gelet op mogelijke planschade-eisen.

Aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zal wel de bepaling toegevoegd worden dat de woningen ingepast moeten worden binnen het stedenbouwkundige en landschappelijke patroon.

3. Waterschap Roer en Overmaas.

Een kopie van het wateradvies van het Waterschap Roer en Overmaas is opgenomen in Bijlage 1. bij de toelichting. Het waterschap heeft nog enkele opmerkingen.

Standpunt college.

1. Aan de bestemmingen 'Wonen' en 'Groen' en de overige bestemmingen is geen passage toegevoegd hoe met hemelwater wordt omgegaan en dat voorzieningen voor infiltreren, bergen en afvoeren van water binnen de bestemmingen zijn toegestaan.



De bestemmingsomschrijving zal hierop aangevuld worden.

2. Binnen het differentiatievlak 'Erosie' (dubbelbestemming Waterstaat-Erosie) een verwijzing opnemen naar de Erosieverordening.

De planregels zullen hierop worden aangepast.

3. De tekst voor de bestemming 'Water' afstemmen op de voorbeeldvoorschriften.

Waar nodig zal de bestemming hierop worden aangepast.

4. De beschermingszone water niet als aanduiding maar als differentiatievlak (dubbelbestemming) opnemen.

De beschermingszone water zal conform de richtlijnen uit de SVBP2008 bestemd worden als 'Waterstaat-Waterlopen'.

5. Gelieve de watergang in de kernen Oensel, Wissengracht, Grijzegrubben, Hunnecum, Tervorst en Nierhoven en Kamp en de regenwaterbuffer in Terstraten positief te bestemmen.

Daar waar het gaat om primaire wateren zullen de watergangen positief bestemd worden. Tevens zal de regenwaterbuffer in Terstraten als 'Water' bestemd worden.

5. In de paragraaf water een passage opnemen omtrent het beleid ten aanzien van het afkoppelen van hemelwater.

De toelichting zal hierop aangevuld worden.

4. Intergemeentelijke Milieudienst Beek-Nuth-Stein (IMD).

Een kopie van het advies van de IMD is opgenomen in Bijlage 1. bij de toelichting. De IMD heeft nog enkele opmerkingen.

Standpunt college.

1. Algemeen.

De opmerkingen hebben betrekking op een viertal bestemmingsplannen die aan de IMD zijn aangeboden voor een reactie. Het betreft voornamelijk tekst-



voorstellen en tekstuele aanpassingen. Deze zullen in zowel de toelichting als voorschriften/planregels worden verwerkt.

2. Bijlage 1 van de voorschriften/planregels.

Het is belangrijk om de nodige aandacht te besteden aan de lijst met bedrijfsactiviteiten omdat het vaak het enige toetsingsmiddels is om te voorkomen dat niet wenselijk geachte bedrijfsvestigingen zich niet in de bebouwde kom kunnen vestigen.

De bijlage zal gescreend worden en niet gewenste bedrijven in de bebouwde kom zullen uit de lijst geschrapt worden zodat ze zich er niet kunnen vestigen.

3. Verboden gebruik.

Waarom worden in schema's met verboden gebruik niet gewenste activiteiten niet expliciet verboden.

De schema's met verboden gebruik zijn conform de SVBP opgenomen in de desbetreffende artikelen. Niet van toepassing voor het bestemmingsplan Nuth. Onder de gebruiksregels is opgenomen welk gebruik ter plaatse niet wenselijk is.

4. Bodemonderzoek.

Daar waar gebieden een andere bestemming hebben gekregen moet aangetoond worden dat het gebied geschikt is voor het bestemde doel.

Het bestemmingsplan betreft een actualisatie van het geldende bestemmingsplan. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Alleen daar waar het gebruik afwijkt van de geldende bestemming, kan een andere bestemming aan de gronden zijn gegeven. Bodemonderzoek kan hiervoor niet worden uitgevoerd. Zie daarnaast tevens de beantwoording van de reactie van de provincie.

