

Nota van zienswijzen en wijzigingen

Bestemmingsplan Kern Asenray

Januari 2012

Afdeling Plannen en Projecten
Sector Ruimte
Gemeente Roermond

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Kern Asenray heeft vanaf 22 juni 2011 gedurende zes weken (tot en met 2 augustus 2011) ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op 21 juni 2011 op de Gemeentepagina in de Trompetter en op www.roermond.nl en in de Staatscourant. Gedurende de periode van terinzagelegging was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.ruimtelijkeplannen.roermond.nl.

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Daarvan is gebruik gemaakt door:

No.	NAAM	ADRES	DATUM INGEBOEKT
1.	Achmea Rechtsbijstand namens de heer M.W.J. Kessels	Dorpsstraat 122, 6042 LD Roermond	2 augustus 2011
2.	Mw. A. Bombeeck	Dorpsstraat 120, 6042 LD Roermond	2 augustus 2011

Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijzen en de inhoudelijke reactie daarop.

1. Zienswijze nummer 1

1. de legalisatie van een bedrijf aan de Dorpsstraat 118 is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Onduidelijk is of een bedrijf gelet op de eisen van brandveiligheid en geluid hier wel gevestigd mag zijn;
2. het ontwerpbestemmingsplan leidt tot een aantasting van het woongenot van de heer Kessels en een verminderde opbrengst van zijn boerderijcamping;
3. indien de mogelijkheden van het bestemmingsplan ten volle worden benut dan betekent dit een grote beperking van de inval van zonlicht en schaduwwerking;
4. verlies aan uitzicht;
5. waardevermindering van de woning;
6. reclamant stelt dat de bestaande bebouwing op het perceel aan de Dorpsstraat 122 op basis van het ontwerp bestemmingsplan gehandhaafd kan blijven en hij tevens een nieuwe loods mag realiseren op basis van het ontwerp bestemmingsplan.

Standpunt:

1. Er is geen sprake van een legalisatie van een bedrijf aan de Dorpsstraat 118 te Asenray. Het bedrijf aan voornoemd adres, Kadri, is toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan. In april 2011 is aan Kadri een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw. Tegen deze omgevingsvergunning heeft onder andere reclamant bezwaar gemaakt. Naar aanleiding van het ingediende bezwaarschrift is de omstrede omgevingsvergunning herroepen en de onderliggende aanvraag alsnog geweigerd. Er is dan ook geen sprake van het legaliseren van een bedrijf. Indien Kadri alsnog wenst uit te breiden dan zal hier een aanvraag omgevingsvergunning voor moeten worden ingediend en bij strijdigheid met het bestemmingsplan zal de benodigde procedure dienen te worden doorlopen. Ieder bouwplan wordt getoetst op onder andere brandveiligheid en het aspect geluid. Indien niet aan de eisen die door de wet worden gesteld wordt voldaan, wordt geen vergunning verleend.
2. Het perceel aan de Dorpsstraat 118 ligt binnen het bestemmingsplan 'Hoofdzakenplan' en de gronden zijn bestemd tot 'bebouwde kommen met hoofdwegen en aanwezige bebouwing'. In

aanvulling op dit plan zijn de voorschriften van 'stedenbouwkundige aard en bereikbaarheidseisen' uit de bouwverordening van toepassing. In het ontwerpbestemmingsplan zijn bouwregels opgenomen waardoor de mogelijkheden om ter plaatse te bouwen worden beperkt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Dit is dan ook een voordeel voor de omwonenden. In het ontwerpbestemmingsplan staat opgenomen dat de goothoogte van hoofdgebouwen ten hoogste 6 meter mag bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 10 meter. Bij nader inzien bestaan er vanuit stedenbouwkundig oogpunt bezwaren tegen de realisatie van een gebouw met een hoogte van 10 meter op deze locatie. De goothoogte zal dan ook worden teruggebracht naar 4 meter en de bouwhoogte zal worden teruggebracht naar maximaal 7 meter. Hiermee wordt aangesloten bij de hoogte van de overige bedrijfsgebouwen binnen dit bestemmingsplan. Mocht reclamant van mening zijn schade te lijden dan staat het reclamant vrij een verzoek om planschade in te dienen;

3. Zoals onder punt 2. reeds is aangegeven zal zowel de goothoogte als de bouwhoogte worden teruggebracht van 6 respectievelijk 10 meter naar 4 respectievelijk 7 meter. Hierdoor zal ook eventuele schaduwwerking worden beperkt. Op basis van het vigerende plan was het mogelijk een bedrijfsgebouw met een hogere bouwhoogte te realiseren. Mocht reclamant van mening zijn schade te lijden dan staat het reclamant vrij een verzoek om planschade in te dienen;
4. Ook op basis van het vigerende bestemmingsplan kan op het perceel aan de Dorpsstraat 118 worden gebouwd. Reclamant wordt niet onevenredig in zijn belangen geschaad, omdat de openheid verdwijnt. Er bestaat ook geen recht op vrij uitzicht of op een bepaald uitzicht. Dit is vaste jurisprudentie van de Raad van State. Recent is dit nogmaals bevestigd in de uitspraak van 21 april 2010, zaaknummer: 200904821/1/R3;
5. Voor wat betreft de door reclamant gestelde waardevermindering wordt verwezen naar de mogelijkheid tot het indienen van een zogenaamd verzoek tot planschadevergoeding (artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Dit verzoek dient gericht te worden aan het college van B&W binnen vijf jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden;
6. De bestaande bebouwing op het perceel aan de Dorpsstraat 122 kan blijven gehandhaafd op basis van het nog vast te stellen bestemmingsplan. Indien reclamant een loods wil realiseren op zijn perceel dan dient hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning te worden ingediend. Op basis van deze aanvraag zal worden beoordeeld of de realisatie van een loods is toegestaan volgens de regels van het bestemmingsplan.

De zienswijze leidt tot een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Zienswijze nummer 2

1. reclamant heeft bezwaar tegen de komst van een bedrijf aan de Dorpsstraat 118 te Asenray;
2. Geluid- en parkeeroverlast als gevolg van de vestiging van een bedrijf aan de Dorpsstraat 118;
3. waardedaling van de woning.

Standpunt:

1. Kadri is al jaren gevestigd aan de Dorpsstraat 118 te Asenray. Dit bedrijf is volgens het vigerende bestemmingsplan ook toegestaan. In het nu voorliggende bestemmingsplan 'Kern Asenray' wordt het bedrijf positief te bestemd. Uitgangspunt van een actualiseringsplan is de bestaande situatie positief te bestemmen. Dit is dan ook gebeurd.
2. Kadri voldoet aan de parkeernormen zoals opgenomen in de parkeernota. De parkeerplaatsen zijn op eigen terrein gerealiseerd. Ook met betrekking tot het aspect geluid wordt voldaan aan de geluidsnormen.

3. Voor wat betreft de door reclamant gestelde waardevermindering wordt verwezen naar de mogelijkheid tot het indienen van een zogenaamd verzoek tot planschadevergoeding (artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Dit verzoek dient gericht te worden aan het college van B&W binnen vijf jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden;

De zienswijze leidt niet tot een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp

Hieronder worden de aanpassingen weergegeven die in het vast te stellen bestemmingsplan worden doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijzen en/of ambtshalve. Ondergeschikte ambtshalve aanpassingen worden niet genoemd.

- binnen de bedrijvenbestemming wordt de maximale goothoogte teruggebracht naar 4 meter;
- binnen de bedrijvenbestemming wordt de maximale bouwhoogte teruggebracht naar 7 meter;
- op de plankaart is de brandstofleiding met bijbehorende beschermingszone weergegeven;
- aan de Spikkerweg zijn, ter hoogte van nr 151, 2 bouwvlakken opgenomen waar woningbouw is toegestaan. Voor deze woningen is in 2007 reeds vrijstelling verleend;
- Aan Scheepers projectontwikkeling is vrijstelling verleend om 33 woningen te realiseren op het perceel tussen de Maalderstraat en de Dorpsstraat. Dit plan is op de plankaart opgenomen;
- binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' is een bebouwingspercentage opgenomen;
- de aanduiding 'Specifieke vorm van detailhandel-Growshop' is van het perceel aan de Maalbroek 139 afgehaald.

Roermond, 7 februari 2012