



DE RAAD VAN DE GEMEENTE SCHINNEN

Verseonnummer:

138703

Gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d.: 31-3-2015 met nummer:

Gehoord het advies van de Raadscommissie d.d.: 11-5-2015

BESLUIT:

Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Tweede wijziging Kernen", met uitzondering van het planonderdeel met betrekking tot de locatie Altaarstraat 27 te Schinnen, als omschreven bij "zienswijze 6" en "ambtshalve wijziging C" in de Nota van Zienswijzen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering d.d.: 28 mei 2015

De Griffier

W.A.J.M. Huisinga

De Voorzitter

B.H.M. Link



Gemeente Schinnen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Bestemmingsplan Tweede Wijziging Kernen



Zienswijze 1

Indiener 1

Datum ontvangst zienswijze: 24 februari 2015

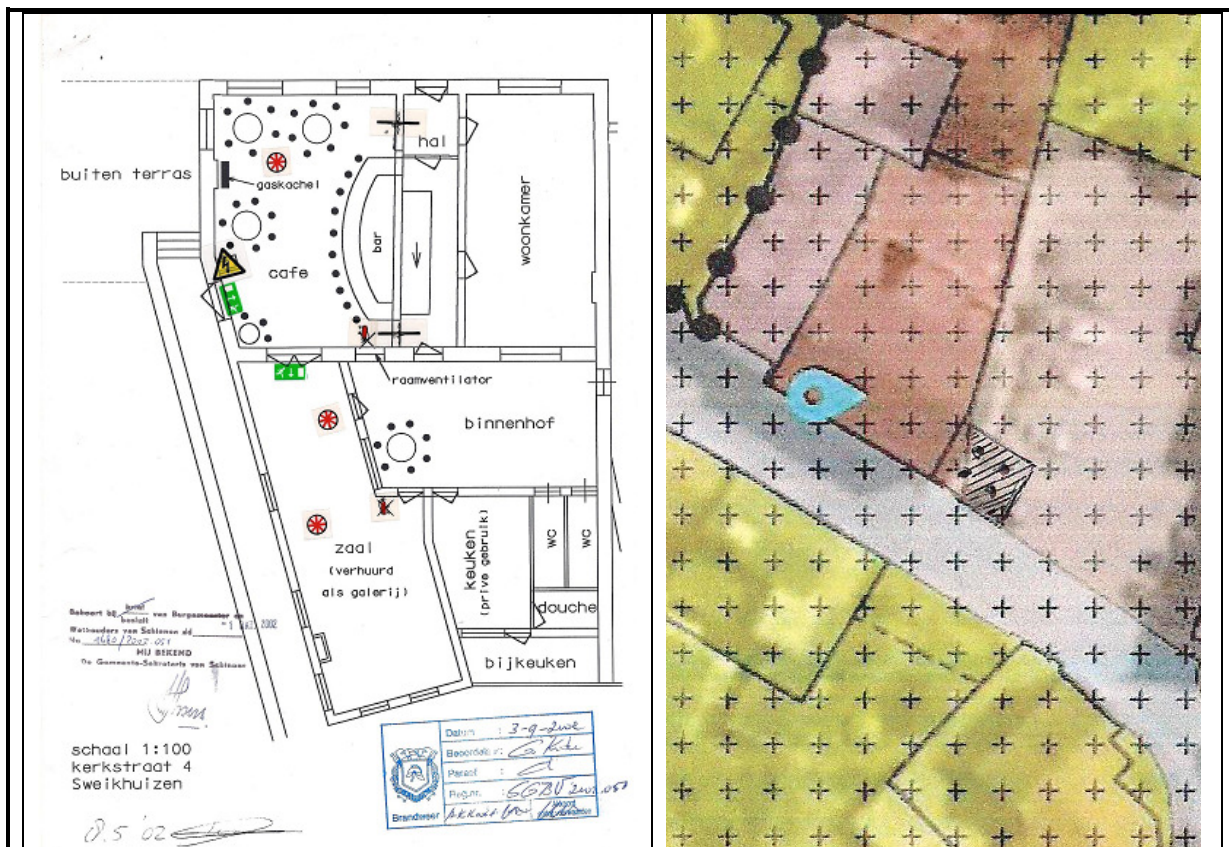
Zakelijke weergave zienswijze:

Verzoeker is woonachtig op het adres Kerkstraat 4 te Sweikhuizen. Een gedeelte van dit pand is in het verleden (tot 2000) in gebruik geweest als horecabedrijf (beter bekend als café Meels). Op dit perceel rust de bestemming "Horecadoeleinden".

Verzoeker is als kleindochter van de toenmalige uitbaters voornemens de familietraditie voort te zetten en het café (brasserie) opnieuw leven in te blazen. De hiertoe benodigde vergunningen (Drank- en Horecaverunning/Horeca-exploitatievergunning) zijn reeds aangevraagd.

Gezien de nostalgische ligging van het café (direct naast de kerk) in combinatie met de vele en mooie recreatieve fiets- en wandelroutes, is verzoeker van mening dat de realisatie van een (beperkt) terras een duidelijke versterking kan betekenen voor de horecagelegenheid. Verzocht wordt hieraan medewerking te verlenen d.m.v. een wijziging van het bestemmingsplan "kernen". Hierbij geldt als aandachtspunt dat er momenteel -t.b.v. de kerkgangers- een algemene invalidenparkeerplaats is aangelegd. Wanneer ingestemd wordt met de aanleg van een terras verdient dit aandacht. Voor de grootte en opstelling verwijs ik naar de bijgevoegde situatietekening. In het verleden is reeds sprake geweest van een terras ter plaatse.

Kortom: Onderhavig verzoek is erop gericht om een terras mogelijk te maken ter plaatse van het parkeerterrein bij het kerkplein, een en ander zoals op onderstaande tekening weergegeven.



Beoordeling zienswijze door bevoegd gezag:

Ontvankelijkheidtoets: de zienswijze heeft geen betrekking op enig plandeel van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, maar heeft betrekking op het onherroepelijke Bestemmingsplan Kernen (het moederplan uit 2013).

Deze zienswijze is derhalve niet-ontvankelijk.

Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze niet-ontvankelijk is.

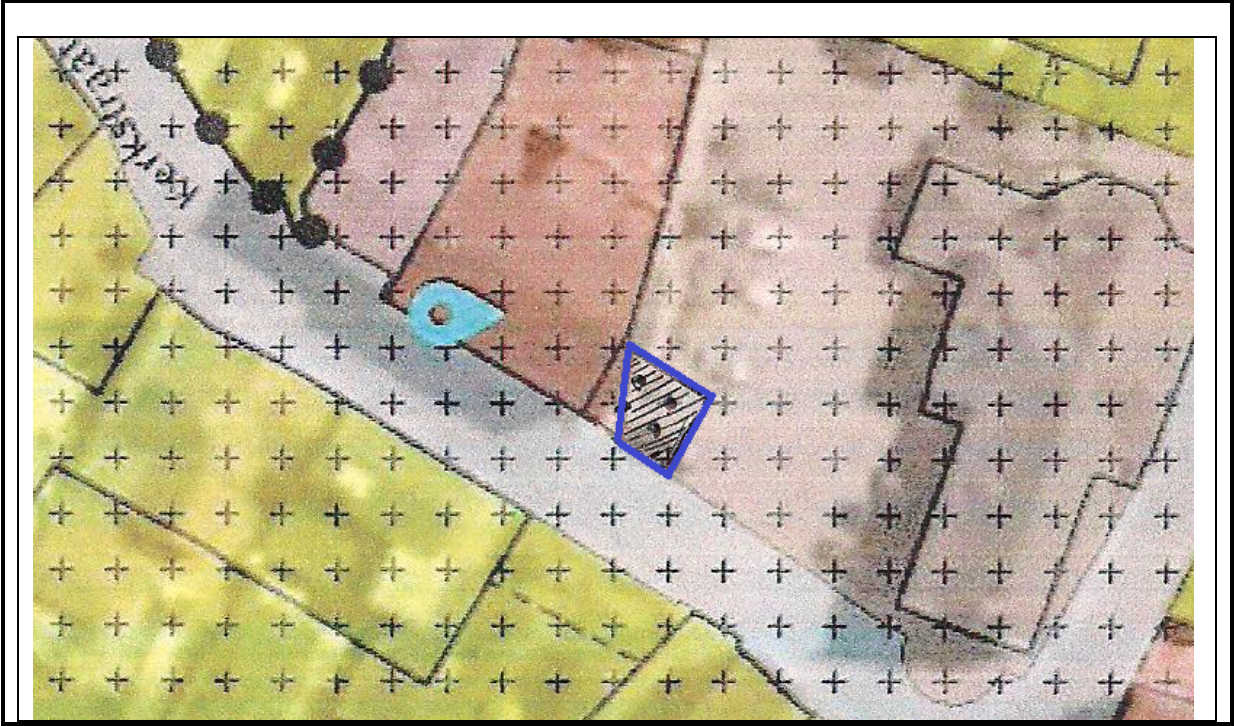
Desondanks heeft een inhoudelijke toets van de zienswijze plaatsgevonden, op basis waarvan voldoende aanknopingspunten zijn gevonden om aan het verzoek tegemoet te komen.

Ambtshalve inhoudelijke toets:

In het verleden is reeds eerder een beperkte terrasfunctie aanwezig geweest op het kerkplein. Een terras bevordert de leefbaarheid ter plaatse en leidt niet in overwegende mate tot belemmeringen voor het gebruik van het kerkplein als maatschappelijke functie. Gelet op de specifieke oriëntatie van het beoogde terras mag in redelijkheid worden aangenomen dat er geen onevenredige overlast ontstaat voor omwonenden in de vorm van geluid door terrasbezoekers of parkeerproblematiek. Op voorwaarde dat het terras ongeschikt blijft aan de onderliggende maatschappelijke functies van het kerkplein wordt geconcludeerd dat het terras ter plaatse uit planologisch oogpunt aanvaardbaar geacht kan worden.

Dit geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Middels een functieaanduiding wordt het voeren van een terras toegestaan binnen de -M- bestemming conform verbeelding en in de regels. Deze mutatie wordt *ambtshalve* verwerkt.



Zienswijze 2

Indiener 2

Datum ontvangst zienswijze: 10 maart 2015

Zakelijke weergave zienswijze:

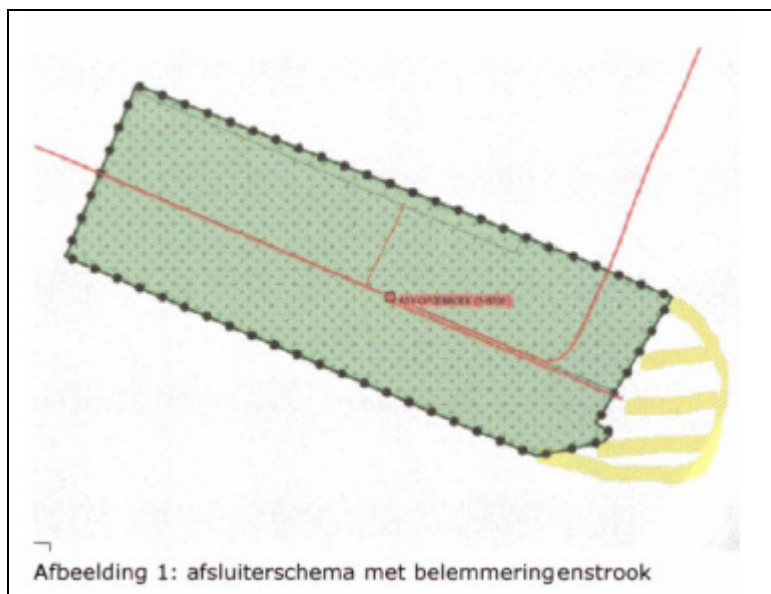
In het plangebied ligt een gastransportleiding van Gasunie Transport Services BV.

Te brede belemmeringstrook

De in het ontwerp weergegeven belemmeringstrook (dubbelbestemming leiding-gas) is te breed. Wettelijk is het voldoende om de belemmeringstrook te beperken tot een zone van 4 meter ter weerszijden van de leiding. Verzocht wordt daarom de breedte van de belemmeringstrook terug te brengen tot hierboven genoemde afstand.

Opnemen afsluiterschema

In het plangedeelte aan de Hegge, nabij de Rijksweg A76, ligt de leiding Z-503-01-KR-014. In dit leidingdeel bevindt zich een afsluiterschema. De afsluiterschema's dienen in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Het gevolg hiervan is dat de belemmeringstrook plaatselijk verbreed zal moeten worden omdat de leiding ter plaatse van het afsluiterschema meer ruimte in beslag neemt. Zie hiervoor het geel gearceerde gedeelte in afbeelding 1.



Kortom: onderhavig verzoek strekt ertoe de verbeelding aan te passen zodat de belemmeringstrook tot 4 meter buiten het afsluiterschema reikt. In verband hiermee wordt noodzakelijk geacht het plangedeelte te vergroten, zodat de aanpassing compleet wordt weergegeven. Hiertoe zijn digitale gegevens van het afsluiterschema als bijlage meegezonden bij deze zienswijze.

Beoordeling zienswijze door bevoegd gezag:

Ontvankelijkheidstoets: de zienswijze voldoet aan de vormvereisten en is tijdig ingediend.

Inhoudelijke toets:

Onderhavige zienswijze betreft een verzoek tot het technisch in overeenstemming brengen van het bestemmingsplan met de feitelijke situatie. Er zijn geen belangen die zich hiertegen verzetten. Deze zienswijze wordt om die reden gegrond verklaard en in het plan verwerkt.

Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze gegrond is.
Dit geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Het bestemmingsplan wordt aangepast conform de door de Gasunie aangeleverde (digitale) data en de (hierboven weergegeven) situatietekening. De belemmeringenstrook wordt dienovereenkomstig aangepast op de verbeelding en in de regels.

Zienswijze 3

Indiener 3

Datum ontvangst zienswijze: 17 maart 2015

Zakelijke weergave zienswijze:

De familie De la Roy is woonachtig aan de Kemkensweg 7, aangrenzend aan het perceel waar de zienswijze betrekking op heeft. Deze zienswijze omvat de volgende punten:

1. Er is geen noodzaak voor het realiseren van een bedrijfswoning en om te voorkomen dat wonen een belangrijker argument tot vestiging ter plaatse is dan het realiseren van een bedrijf wordt verzocht om het noodzakelijkheids criterium niet uit de planregels te halen. Ook bij de voormalige timmerwerkplaats is nooit een woning geweest, aangezien de eigenaar daarvoor slechts enkele panden verderop woont.
2. Volgens het bestemmingsplan zijn in het lint langs de Kemkensweg maximaal 12 woningen toegestaan. Door de bedrijfswoning bij het kantoor wordt dit aantal overschreden.
3. De bezwaarmaker geeft aan in de vorige wijziging van het bestemmingsplan onvoldoende te zijn gekend en daardoor geen zienswijze te hebben ingediend. De huidige aanpassing wordt gezien als een manier om de verleende omgevingsvergunning, waartegen thans nog een beroepszaak loopt, alsnog te rechtvaardigen.
4. In het bestemmingsplan staat als adres bij de locatie Kemkensweg 7, hetgeen niet correct is. Verzocht wordt om dit te corrigeren en duidelijk te maken om welk perceel of huisnummer het concreet gaat.
5. De bouw- en gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt zorgen voor extra verkeersbewegingen en een grotere parkeerbehoefte. De Kemkensweg is een smalle straat, die hier niet op is berekend.
6. Ten aanzien van het concrete bouwplan heeft de familie De la Roy enkele bezwaren, ten aanzien van de hoogte van de nieuwbouw, het feit dat er tegen hun huis aan wordt gebouwd en privacyschending door het balkon.
7. Er is ter plaatse nimmer een woning geweest, alleen een beperkt gebruikte werkplaats. De voorliggende plannen zullen leiden tot een waardevermindering van hun pand.

Beoordeling zienswijze door bevoegd gezag:

Ontvankelijkheidstoets: de zienswijze voldoet aan de vormvereisten en is tijdig ingediend.

Inhoudelijke toets:

1. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat de noodzaak voor een tweede bedrijfswoning, zelfs bij levende have, tegenwoordig eigenlijk niet meer aantoonbaar is. De regeling voor bedrijfswoningen in het bestemmingsplan zou hiermee verworden tot een dode letter. De bedrijfswoning komt thans dan ook niet meer voort uit noodzaak, maar uit een behoefte om wonen en werk te combineren. Door de woning wel nog als bedrijfswoning aan te merken wordt voorkomen dat deze als separate woonruimte wordt gebruikt. Hiermee is naar het oordeel van de gemeente het ruimtelijk belang in voldoende mate gewaarborgd.
2. Uit de planregels blijkt duidelijk dat de aanduiding voor het aantal toegestane wooneenheden uitsluitend toeziet op de bestemming Wonen en niet op de bestemming Kantoor.

Het feit dat op www.ruimtelijkeplannen.nl het bijbehorende aanduidingsvlak ook over de bestemming Kantoor reikt is dan ook een technische fout/verschrijving in de plankaart, die middels deze herziening wordt gecorrigeerd.

3. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Kernen 2013 is de wettelijke voorgeschreven voorbereidingsprocedure gevolgd. Naast enkele nieuwe ontwikkelingen voorziet het thans voorliggende bestemmingsplan Kernen 2^e wijziging ook in enkele verbeteringen en correcties van omissies in het bestemmingsplan Kernen 2013.

4. Het bouwplan is gesitueerd op het kadastrale perceel AMS, sectie A, nummer 2171.

In het kader van de verleende omgevingsvergunning zijn aan de te realiseren bebouwing de huisnummers 6a, 6b en 6c toegekend voor de poortwoning, het kantoor en bedrijfswoning. De adressering in de toelichting zal worden gewijzigd in Kemkensweg 6a, 6b en 6c.

5. De afweging ten aanzien van de het aspect verkeer/parkeren heeft reeds bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Kernen 2013 plaats gevonden. Hierbij is met name overwogen dat het perceel voorheen een bedrijfsbestemming had, die in potentie leidt tot meer verkeersbewegingen (van werknemers, afnemers en leveranciers) dan de beoogde toekomstige invulling van het perceel. Bovendien biedt het perceel voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein.

6. De bouw mogelijkheden zijn bepaald in het bestemmingsplan Kernen 2013. Bij de besluitvorming omtrent de aangevraagde omgevingsvergunning is rekening gehouden met de wettelijke regels ten aanzien van bouwen, zoals de bouwregels in het bestemmingsplan en het Bouwbesluit. Het bouwplan voldoet naar het oordeel van de gemeente aan deze voorwaarden en de gemeente had derhalve geen grond om de vergunning te weigeren.

7. Planschade maakt geen onderdeel uit van de ruimtelijke afweging. Ten overvloede wordt er op gewezen dat de staat van de voormalige bedrijfsbebouwing dermate slecht was dat deze uiteindelijk, mede op aandringen van de familie De la Roy, is afgebroken. Indien bezwaarmaker van mening is dat de waarde van zijn woning afneemt door deze ontwikkeling dan heeft hij de mogelijkheid om een gefundeerde planschadeclaim in te dienen. Planschadeclaims worden door middel van een separate procedure behandeld.

Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze ongegrond is.

Dit geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen, behoudens de correctie van het adres (Kemkensweg 7 wordt "Kemkensweg 6A, 6B en 6C" in de toelichting).

Zienswijze 4

Indiener 4

Datum ontvangst zienswijze: 6 maart 2015

Zakelijke weergave zienswijze:

Op dit moment is het bestemmingsplan “maatschappelijk” op onze gebouwen van toepassing, graag willen we hier de functie “wonen” aan toevoegen.

Al sinds de oprichting, in 1970, van Evangelie gemeente Kom en Zie aan de Breinder 5 te Schinnen zijn er meerdere woningen in gebruik voor permanent wonen en recreatief wonen.

Al die jaren zijn hiervoor ook gemeentelijke belastingen geïnd. Daarnaast heeft de gemeente Schinnen mensen die woningnood hadden, doorverwezen naar Kom en Zie voor tijdelijke opvang en hebben wij daarvoor appartementen beschikbaar gesteld.

Op dit moment zijn drie woningen permanent bewoond.

Namelijk huisnummer 5a, 5c en de woning gelegen achter 5a (deze woning heeft op de kadasterkaart geen afzonderlijk huisnummer). Daarnaast zijn er twee recreatieve woningen aanwezig in huisnummer 5b beiden op de eerste verdieping.

Overzicht van het gebruik van onze ruimtes:

Zondag: op zondag zijn er meerder ruimtes in gebruik met maatschappelijke functie.

Huisnummer 6 Op de eerste verdieping, onze kerkzaal. Op de begane grond is een ruimte in gebruik voor opvang van kinderen.

Huisnummer 5 Op de eerste verdieping zijn twee ruimtes in gebruik voor opvang van kinderen. Op de begane grond een ruimte in gebruik als ontmoetingsruimte.

Huisnummer 5b Een ruimte op de begane grond in gebruik als crèche voor kinderen tot 4 jaar. Een ruimte op de begane grond voor opvang van kinderen. Een ruimte op de eerste verdieping voor opvang van kinderen en er zijn hier een tweetal recreatieve wooneenheden aanwezig.

Weekdagen: tijdens weekdagen zijn er op meerdere dagen wisselend, meerdere ruimtes in gebruik met maatschappelijke functie.

Huisnummer 6 Op donderdag avond van ca 19.00 tot 21.30 uur is onze kerkzaal op de eerste verdieping meermaals in gebruik voor lezingen of seminars. Een aantal keer per jaar is de kerkzaal hele dagen en avonden in gebruik voor lezingen of seminars.

Huisnummer 5 Ruimtes op de begane grond en op de eerste verdieping in gebruik als vergader dan wel ontmoetingsruimtes.

Huisnummer 5b Een ruimte op de begane grond is in gebruik door het Helpcenter. Wisselend zijn er een of meerdere ruimtes in gebruik als vergader dan wel ontmoetingsruimtes. Bovendien zijn hier op de verdieping een tweetal recreatieve wooneenheden aanwezig.

Op vrijdag avond van 19 tot 21 uur zijn meerdere ruimtes van huisnummer 5, 5b en 6 in gebruik door onze christelijke scouting, de Royal Rangers.

Aangezien al vanaf de oprichting van Evangelie Gemeente Kom en Zie meerdere woningen een woonfunctie hebben en daarnaast de ruimtes en de kerkzaal gebruikt worden voor maatschappelijke doeleinden wensen we graag dat het bestemmingsplan aangepast wordt en dat de functie "Wonen" voor de 3 genoemde permanente woningen en de 2 genoemde recreatieve wonen toegevoegd wordt aan het bestaande bestemmingsplan "Maatschappelijk".

Beoordeling zienswijze door bevoegd gezag:

Ontvankelijkheidstoets: de zienswijze voldoet aan de vormvereisten en is tijdig ingediend.

Inhoudelijke toets:

Geconstateerd wordt dat op het perceel van Kom en Zie een grote verscheidenheid aan functies zijn ondergebracht. In de afgelopen jaren zijn sommigen van deze functies van karakter veranderd en bepaalde functies zijn reeds lange tijd feitelijk aanwezig.

De onderhavige bestemmingsplanprocedure is in dat perspectief een uitgelezen kans om het planologisch kader in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie, maar dit vergt per afzonderlijke functie een integrale afweging omtrent de wenselijkheid daarvan. Vooropgesteld wordt dat functies te allen tijde passend dienen te zijn binnen de omgeving. Door Kom en Zie is verzocht het perceel te bestemmen met een -M- en -W- bestemming.

1. Het verzoek van Kom en Zie is deels gericht op het legaliseren van de wooneenheden die zich bevinden binnen de huisnummers 5C, 5A en de ongenummerde ruimte achter 5A.

Op de verbeelding betreft dit de volgende gebruiksruidten:



De door verzoeker aangedragen functies en argumenten worden als volgt beoordeeld: Vooropgesteld blijft dat het perceel van Kom en Zie als hoofdbestemming –M– Maatschappelijk dient te houden, omdat deze functie gelet op de activiteiten ter plaatse essentieel is.

De in pandige wooneenheden binnen het complex dienen ondergeschikt te worden geacht aan de maatschappelijke hoofdfunctie. Daarom worden deze wooneenheden als woningen aangemerkt door middel van een specifieke functieaanduiding –W– wonen als ondergeschikt binnen de bestemming –M– maatschappelijk. Dit geldt voor de wooneenheden die op bovenstaande kadastertekening zijn voorzien van de huisnummers 5A (donkerblauw) en de ongenummerde woning daarachter (lichtblauw). Deze beide woningen zijn sinds jaar en dag bewoond en zijn voorzien van de benodigde vergunningen.

Hoewel de woning met huisnummer 5C (rood) als losstaand ruimtelijk element kan worden beschouwd, geldt dat ook deze wooneenheid vanuit historisch perspectief altijd wezenlijk onderdeel heeft uitgemaakt van het maatschappelijke complex. Ook deze woning krijgt binnen de –M– bestemming de nadere functieaanduiding –W– waarmee deze woning wordt toegestaan.

2. De maatschappelijke functie van het complex komt tot uiting in de gebruiksruidten die zijn ondergebracht binnen de huisnummers 5, 5B en 6.

Op de verbeelding betreft dit de volgende gebruiksruidten:



Deze gebruiksruidten worden als volgt gekwalificeerd:

Huisnummer 6 Deze gebruiksruidte wordt zowel doordeweeks als in het weekend primair gebruikt als kerkzaal, lezingen, seminars en opvang voor kinderen. Al deze functies passen binnen de bestemming -M- maatschappelijk. Deze ruidte behoudt de -M- bestemming.

Huisnummer 5 Deze gebruiksruidte wordt zowel doordeweeks als in het weekend primair gebruikt als ontmoetingscentrum, vergaderzaal en opvang voor kinderen. Al deze functies passen binnen de bestemming -M- maatschappelijk. Deze ruidte behoudt de -M- bestemming.

Huisnummer 5b Deze gebruiksruidte wordt zowel doordeweeks als in het weekend primair gebruikt als ontmoetingscentrum, vergaderzaal en opvang voor kinderen. Deze functies passen binnen de bestemming -M- maatschappelijk.

Daarnaast geeft verzoeker aan dat hier op de verdieping tevens een tweetal recreatieve woningen aanwezig zijn. Omdat binnen het totale perceel van Kom en Zie reeds een drietal permanente wooneenheden zijn gesitueerd, die positief zullen worden bestemd, wordt ten aanzien van de twee recreatieve woningen geoordeeld dat deze een te grote impact hebben in relatie tot de omgeving en de maatschappelijke functies binnen het gehele complex. Aan deze overweging wordt het feit ten grondslag gelegd dat deze eenheden niet als zodanig vergund zijn en recreatieve woningen doorgaans alleen worden toegestaan in de vorm van een cluster, binnen een daartoe aangewezen recreatiegebied (zoals een camping). De bewuste twee eenheden zijn niet gelegen binnen een gebied dat ook specifiek is ingericht voor recreatief gebruik. Het toestaan van twee recreatieve wooneenheden zou, vanwege een cumulatie c.q. confrontatie van functies, een aantasting van het omliggende woon- en leefklimaat kunnen veroorzaken. Redengevend om het verzoek voor het planologisch regelen van twee recreatiewoningen af te wijzen. Dit oordeel zou overigens niet anders zijn geweest indien zou zijn verzocht om twee reguliere wooneenheden in plaats van recreatiewoningen, omdat mag worden aangenomen dat ook in dat geval het aanwezige woon- en leefklimaat wordt aangetast.

Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze gedeeltelijk gegrond is. Dit geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

De maatschappelijke functies zijn reeds in het vigerende regime bestemd.

De wooneenheden 5C, 5A en de daarachtergelegen ongenummerde ruidte worden binnen de -M- bestemming voorzien van een nadere functieaanduiding -W-.

Zienswijze 5

Indiener 5

Datum ontvangst zienswijze: 23 maart 2015

Zakelijke weergave zienswijze:

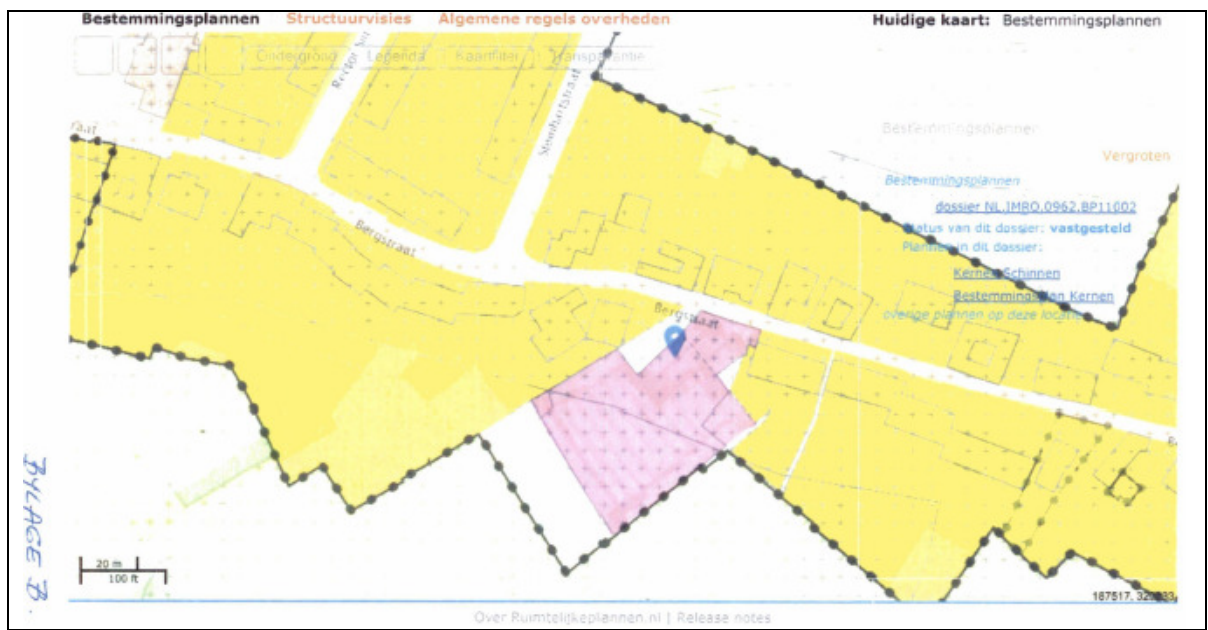
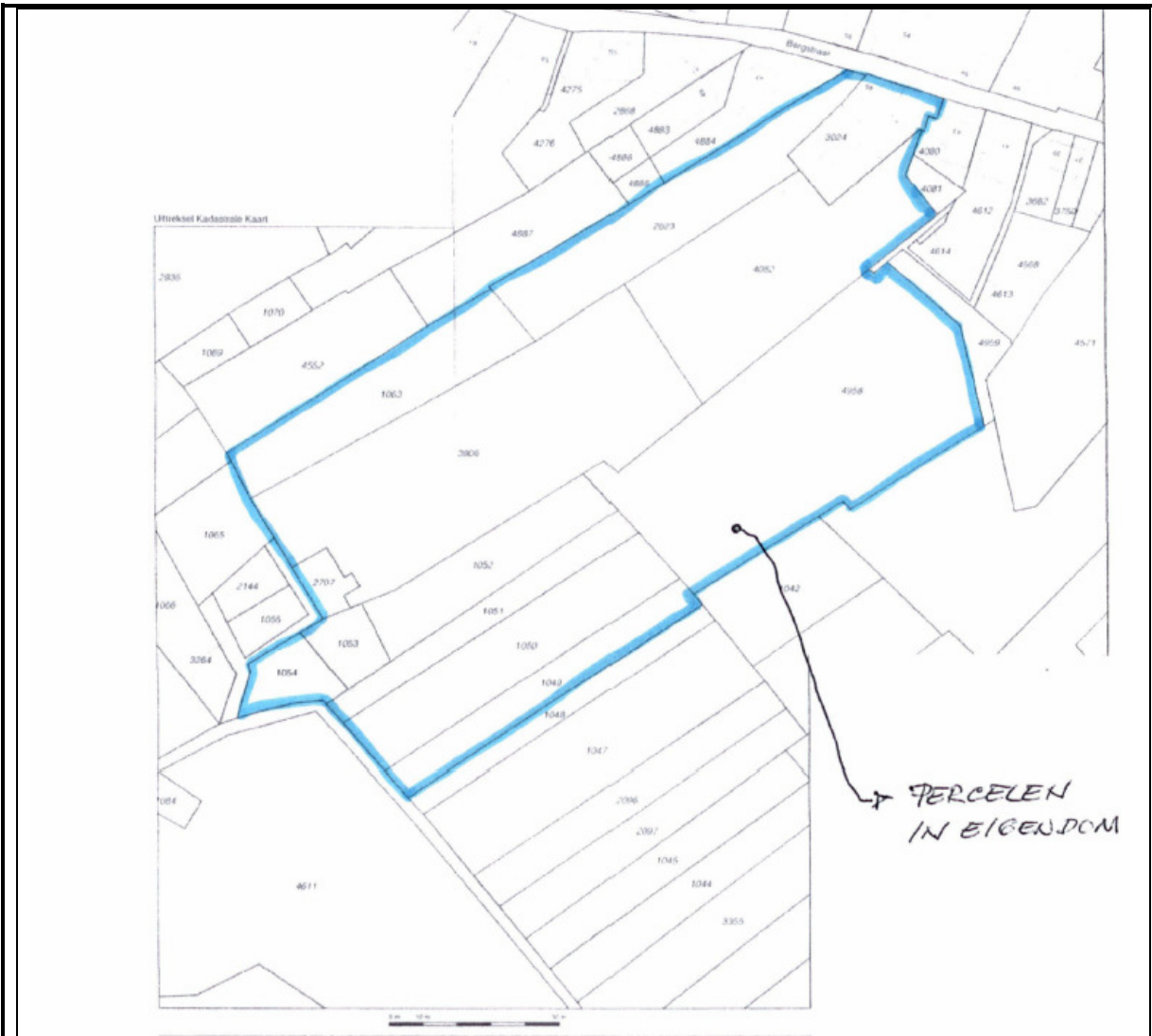
Bergstraat 45 te Sweikhuizen heeft momenteel de bestemming agrarisch. Verzoeker heeft de gebouwen en gronden in 2013 aangekocht en de akte van levering is gepasseerd in 2014. Verzoeker heeft geen agrarisch bedrijf zoals de vorige eigenaren dat hadden. Verzocht wordt voormelde bestemming te wijzigen om de navolgende redenen.

Verzoeker stelt een grote affiniteit met het aangrenzende Limburgse heuvellandschap te hebben en dit zoveel als mogelijk in ere te willen herstellen danwel passend herinrichten. Niet alleen voor verzoeker zelf, maar ook voor de vele wandelaars in Sweikhuizen. Een gedeelte van verzoekers percelen is recent – in nauwe samenwerking met de gemeente – ingericht als boomgaard met (Limburgse) hoogstamfruitbomen. Voorts heeft verzoeker plannen om een wijngaard aan te leggen. In de nabijheid van de wijn- en boomgaard wil verzoeker in een van de bestaande (agrarische) opstallen een "proeflokaal" openen voor zowel de wijn als de (verwerkte) vruchten van de Limburgse hoogstamfruitbomen.

Tevens zal in een van de bestaande (agrarische) opstallen een ruimte ingericht blijven als stallingsruimte voor maaier etc. t.b.v. het toekomstige onderhoud van de wijn- en boomgaard.

Na een grondige verbouwing woont verzoeker sinds medio 2014 in de oorspronkelijke boerderij. Verzoeker heeft een Notariaat alsmede een Bewindvoerderskantoor te Beek. Men wil graag de mogelijkheid hebben om een (bij-)kantoor aan huis te hebben, waarbij op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig is voor de (weinige) bezoekers die dit met zich mee zal brengen.

Voorgaande brengt met zich mee dat verzoeker wonen en werken wil combineren op het bestaande (agrarische) bouwblok (zie bijlage B). Het woonhuis en de boomgaard heeft verzoeker twee jaar na aankoop reeds weten te realiseren. Verdere plannen c.q. wensen wil verzoeker gefaseerd uitvoeren. Verzocht wordt de bestemming aan te passen aan verzoekers toekomstvisie en wel op een wijze dat deze bestemming voldoende flexibiliteit geeft aan de gewenste, toekomstige situatie.



Beoordeling zienswijze door bevoegd gezag:

Ontvankelijkheidstoets: de zienswijze heeft geen betrekking op enig plandeel van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, maar heeft betrekking op het onherroepelijke Bestemmingsplan Kernen (het moederplan uit 2013).

Deze zienswijze is derhalve niet-ontvankelijk.

Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze niet-ontvankelijk is.

Desondanks heeft een inhoudelijke toets van de zienswijze plaatsgevonden, op basis waarvan voldoende aanknopingspunten zijn gevonden om aan het verzoek tegemoet te komen.

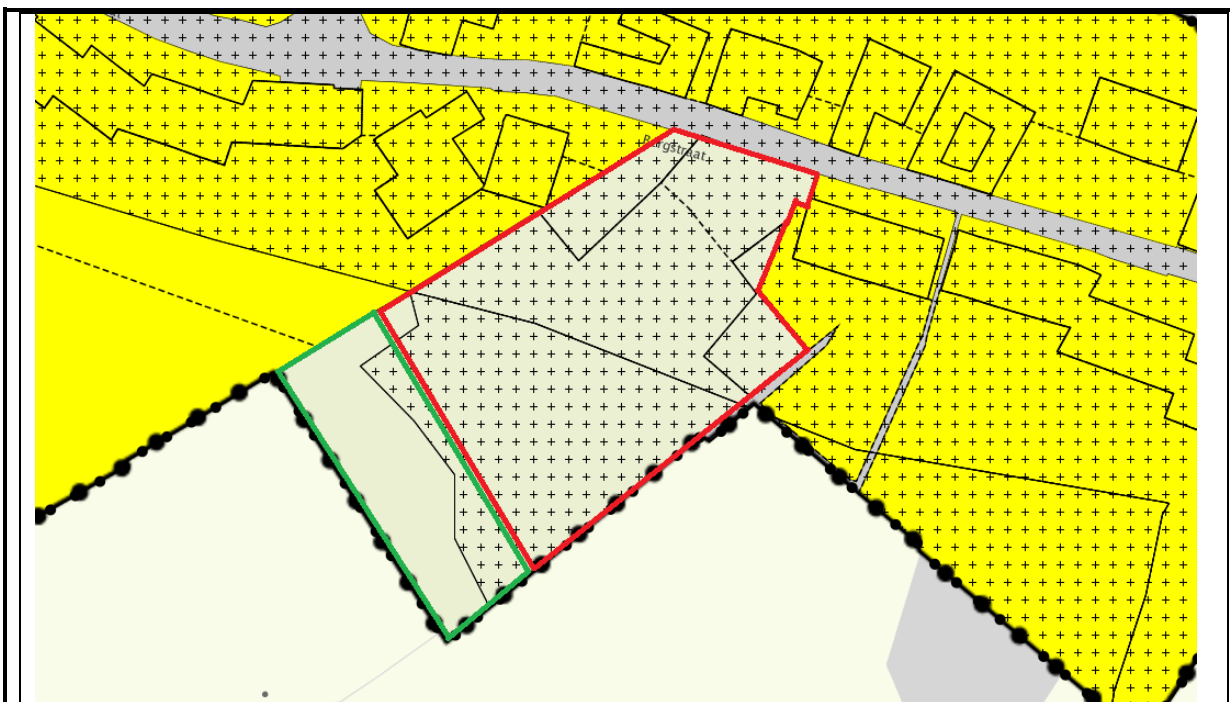
Ambtshalve inhoudelijke toets:

Thans is het betreffende perceeldeel bestemd als -Ab- agrarisch bedrijf. Binnen die bestemming zijn uitsluitend agrarische functies toegestaan. Uit de zienswijze van verzoeker blijkt duidelijk dat geen sprake (meer) is van bedrijfsmatige activiteiten en dat de agrarische functie op dit moment ondergeschikt is aan de woonfunctie. Vanuit dit gegeven wordt overwogen dat een -W- woonfunctie meer recht doet aan het feitelijke gebruik van het perceel dan de vigerende -Ab- agrarische bedrijf bestemming.

Verzoeker heeft voorts een concrete ontwikkeling geschetst. Deze ontwikkeling houdt in dat verzoeker op termijn overweegt om een wijngaard met proeflokaal te realiseren. Uit de bijlagen bij deze zienswijze kan worden afgeleid dat deze ontwikkeling naar alle waarschijnlijk voornamelijk zal worden geprojecteerd op de gronden van verzoeker die in het Buitengebied zijn gelegen. De aldaar thans vigerende -A- agrarische bestemming sluit in dat perspectief naadloos aan bij het plan voor een wijngaard.

Kortom, voor wat betreft de hoofdbestemming die in de kern is gelegen wordt een -W- woonbestemming (rood) toegekend aan het gedeelte van het perceel van verzoeker waarop hoofdbebouwing aanwezig is. Het resterende gedeelte van de percelen die zijn gelegen in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan Tweede Wijziging Kernen zal wijzigen van een -Ab- agrarische bedrijf bestemming naar een -A- bestemming (groen), met het oog op de mogelijkheid voor fruitbomen/wijngaard.

Een en ander komt er op de verbeelding als volgt uit te zien:



De toekenning van deze -W- woonbestemming is uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Deze bestemming strookt met het feitelijke gebruik en sluit aan bij woonfuncties in de omgeving.

Voor zover de zienswijze van verzoeker betrekking heeft op gronden die zijn gelegen in het Bestemmingsplan Buitengebied geldt, dat deze in de onderhavige procedure geen wijziging kunnen teweegbrengen. Op basis van de globale strekking van deze zienswijze wordt evenwel geconcludeerd dat het gewenste toekomstige gebruik van deze gronden voor fruitgaard c.q. wijngaard reeds in overeenstemming is met de huidige -A- bestemming in het Bestemmingsplan Buitengebied. Het is in de weg van verzoeker gelegen om bij de eerstvolgende herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied middels een concreet plan aan te tonen dat de gewenste ontwikkeling qua gebruik en bebouwing daadwerkelijk zal worden voorzien van een passend planologisch regime. Omdat deze gronden zijn gelegen in het Buitengebied komt dit gedeelte van het geschetste toekomstscenario binnen de huidige procedure niet voor een beoordeling in aanmerking.

Dit geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan *ambtshalve* aan te passen. Aan de feitelijke woongedeelten wordt een -W- woonbestemming toegekend. De resterende perceelsgedeelten zullen wijzigen van een (bedrijfsmatige) -Ab- naar een -A- bestemming.

Zienswijze 6

Indiener 6

Datum ontvangst zienswijze: 23 maart 2015

Zakelijke weergave zienswijze:

Door de ligging van het pand aan de Altaarstraat 27 is verstandig dat het bestemmingsplan uitgebreid wordt met een ruimere commerciële bestemming en een woonbestemming zowel voor woning als appartementen bouw.

Verzoeker stelt dat het zowel voor de gemeente als voor hem zelf voordelig is dat deze locatie een juiste bestemming krijgt gezien de prominente ligging aan de grote doorgangsweg in Schinnen. Om in dit stadium een definitieve bestemming aan te geven is niet aan de orde, stelt verzoeker.

Verzoeker stelt voorts een gezamenlijk gesprek voor om te bezien wat er in de toekomst mogelijk is.

Beoordeling zienswijze door bevoegd gezag:

Ontvankelijkheidstoets: de zienswijze heeft geen betrekking op enig plandeel van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, maar heeft betrekking op het onherroepelijke Bestemmingsplan Kernen (het moederplan uit 2013).

Deze zienswijze is derhalve niet-ontvankelijk.

Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze niet-ontvankelijk is.

Dit geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

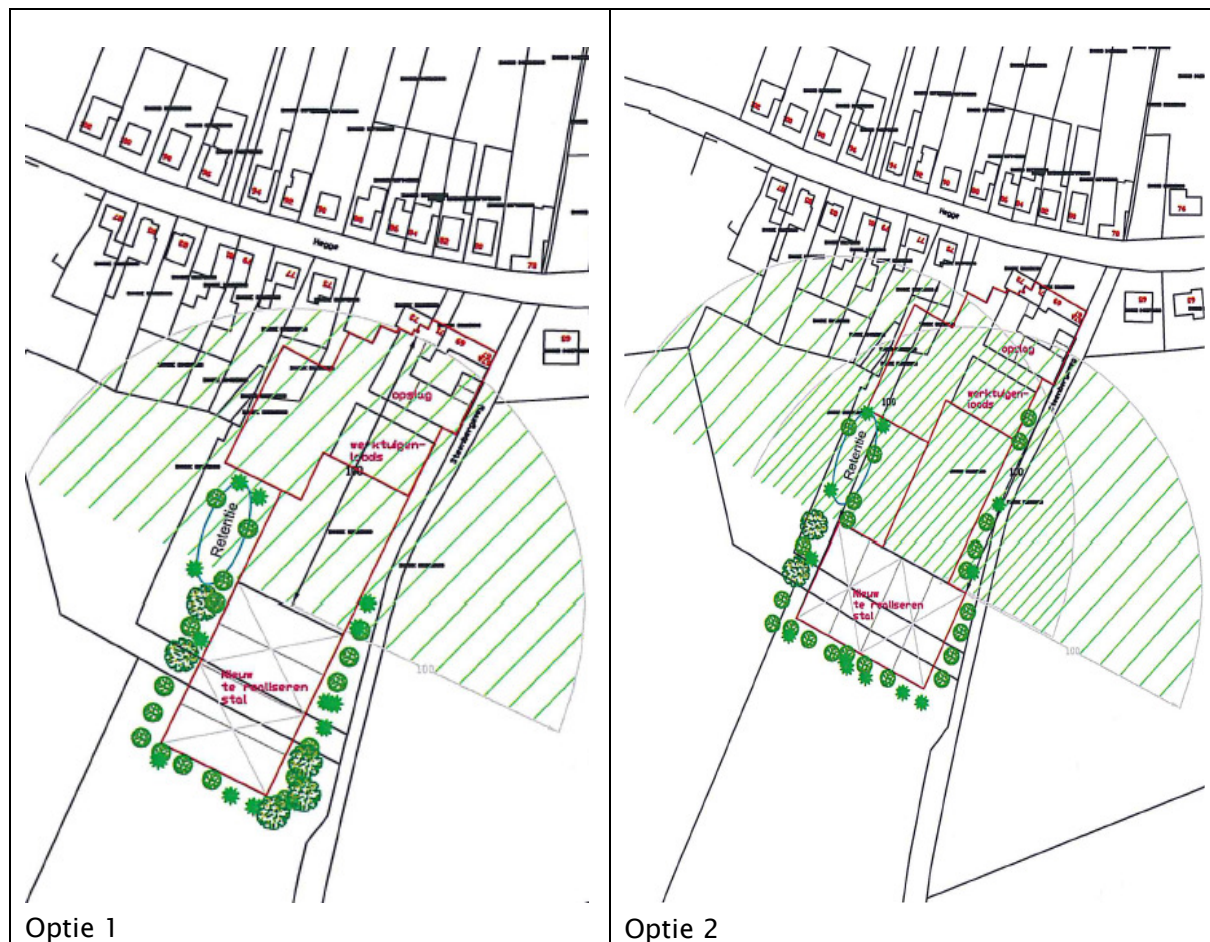
Zienswijze 7

Indiener 7

Datum ontvangst zienswijze: 10 december 2014

Zakelijke weergave zienswijze:

Verzoeker heeft –kort weergegeven– verzocht om een regime vast te stellen op basis waarvan toekomstige uitbreiding van het agrarisch bedrijf aan de Hegge 69 te Schinnen mogelijk wordt gemaakt. Verzoeker heeft de volgende twee situatietekeningen ingediend:



Beoordeling zienswijze door bevoegd gezag:

Ontvankelijkheidtoets: de zienswijze heeft geen betrekking op enig plandeel van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, maar heeft betrekking op het onherroepelijke Bestemmingsplan Kernen (het moederplan uit 2013) en grotendeels op het Bestemmingsplan Buitengebied. Deze zienswijze is derhalve niet-ontvankelijk.

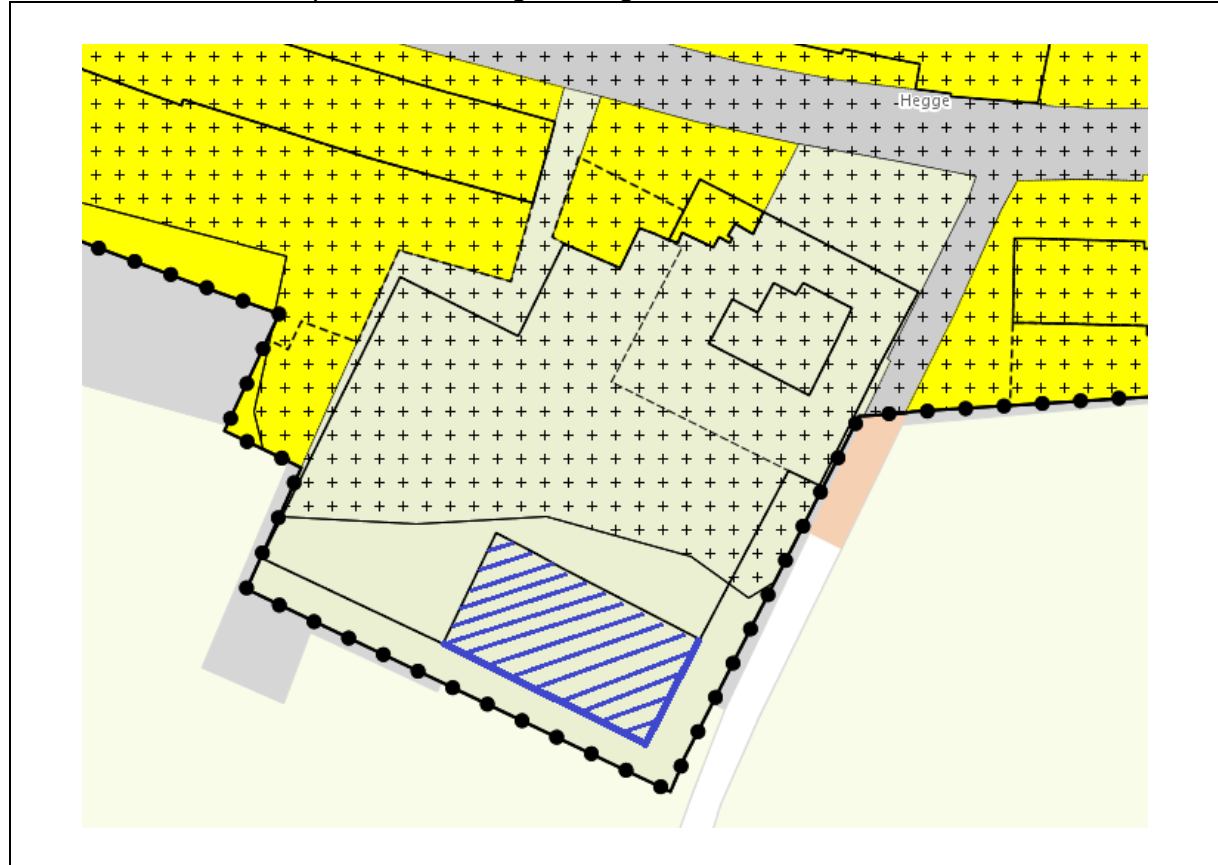
Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze niet-ontvankelijk is. Desondanks heeft een inhoudelijke toets van de zienswijze plaatsgevonden, op basis waarvan voldoende aanknopingspunten zijn gevonden om aan het verzoek tegemoet te komen.

Ambtshalve inhoudelijke toets:

Thans is het betreffende perceeldeel bestemd als -Ab- agrarisch bedrijf. Binnen die bestemming zijn uitsluitend agrarische functies toegestaan. Bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen het daartoe bestemde bouwvlak. Het planvoornemen van verzoeker bevat onder andere het realiseren van een loods achter de bestaande stal. Deze loods beschikt reeds over een op 8 mei 2011 verleend milieuvergunning. Teneinde de bouwactiviteiten voor deze loods in de toekomst te faciliteren wordt het planologisch regime aangepast door het bouwvlak ter plaatse van de betreffende loods te verruimen.

Een en ander komt er op de verbeelding als volgt uit te zien:



Alle overige onderdelen van het toekomstige plan van verzoeker hebben betrekking op gronden die zijn gelegen binnen het Bestemmingsplan Buitengebied. Voor zover de zienswijze van verzoeker betrekking heeft op gronden die zijn gelegen in het Bestemmingsplan Buitengebied geldt, dat deze in de onderhavige procedure geen wijziging kunnen teweegbrengen. Het is in de weg van verzoeker gelegen om bij de eerstvolgende herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied middels een concreet plan aan te tonen dat de gewenste ontwikkeling qua gebruik en bebouwing daadwerkelijk zal worden voorzien van een passend planologisch regime. Gelet op de omvangrijke impact van de beoogde ontwikkeling zal dit binnen het juiste kader nog een integrale afweging vergen. Omdat deze gronden zijn gelegen in het Buitengebied komt dit gedeelte van het geschetste toekomstscenario binnen de huidige procedure niet voor een beoordeling in aanmerking.

Dit geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan *ambtshalve* aan te passen. Het bouwvlak ter plaatse van de vergunde loods wordt dienovereenkomstig verruimd.



Gemeente Schinnen

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Bestemmingsplan Tweede Wijziging Kernen



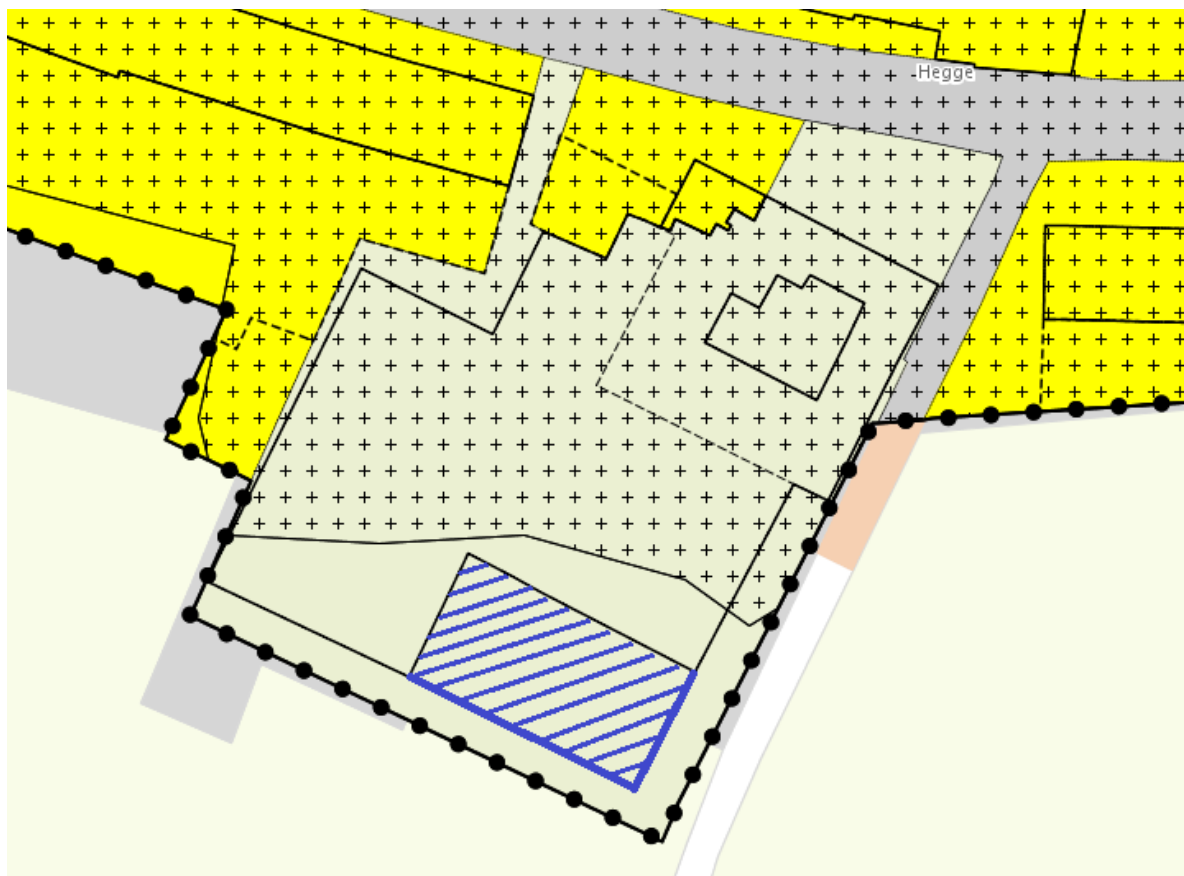
Als gevolg van tussentijdse ontwikkelingen, geconstateerde omissies en gewijzigde inzichten worden de volgende ambtshalve wijzigingen bij vaststelling van het bestemmingsplan meegenomen:

A. Ambtshalve verwerking van de strekking zoals verwoord bij zienswijze 1. Middels een functieaanduiding wordt ter plaatse het voeren van een terras toegestaan conform bijgaande verbeelding. Binnen de maatschappelijke -M- bestemming wordt dit in de regels verankerd.

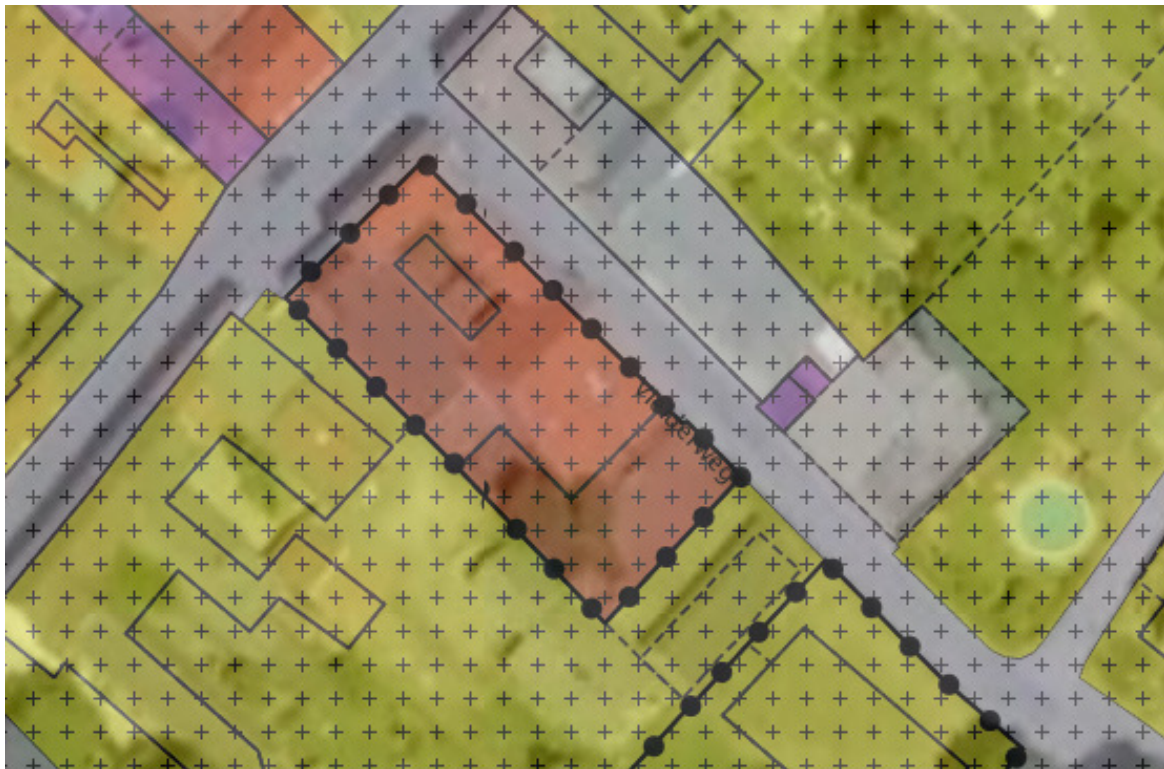
B. Ambtshalve verwerking van de strekking zoals verwoord bij zienswijze 5. Aan de feitelijke woongedeelten wordt een -W- woonbestemming toegekend. De resterende perceelsgedeelten zullen wijzigen van een (bedrijfsmatige) -Ab- naar een -A- bestemming.

C. De onderhavige ambtshalve wijziging is bij raadsbesluit van 28 mei 2015 vervallen. De strekking als verwoord bij zienswijze 6 is bij de vaststelling buiten het plan gebleven.

D. Ambtshalve verwerking van de strekking zoals verwoord bij zienswijze 7. Het bouwvlak wordt *ambtshalve* verruimd om de vergunde loods achter de stal planologisch te regelen.



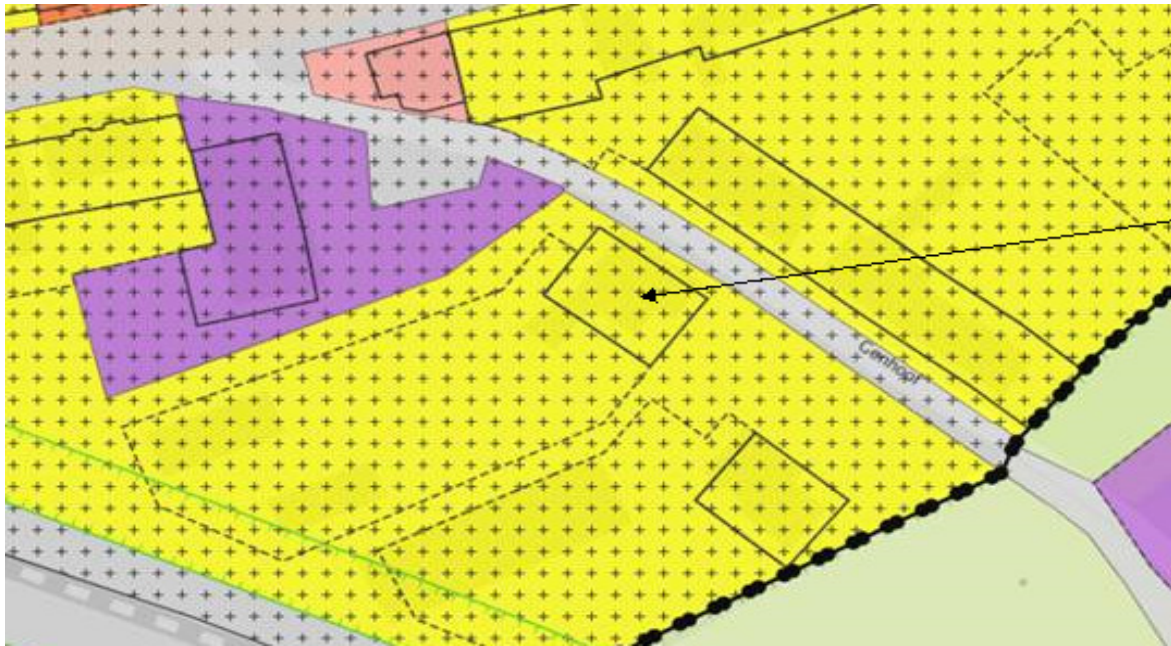
E. Locatie Kerkstraat 62 te Doenrade: -H- horeca bestemming wijzigen naar -D- detailhandel omdat sprake is van een bakkerij c.q. kruidenierszaak (geen horecafunctie).



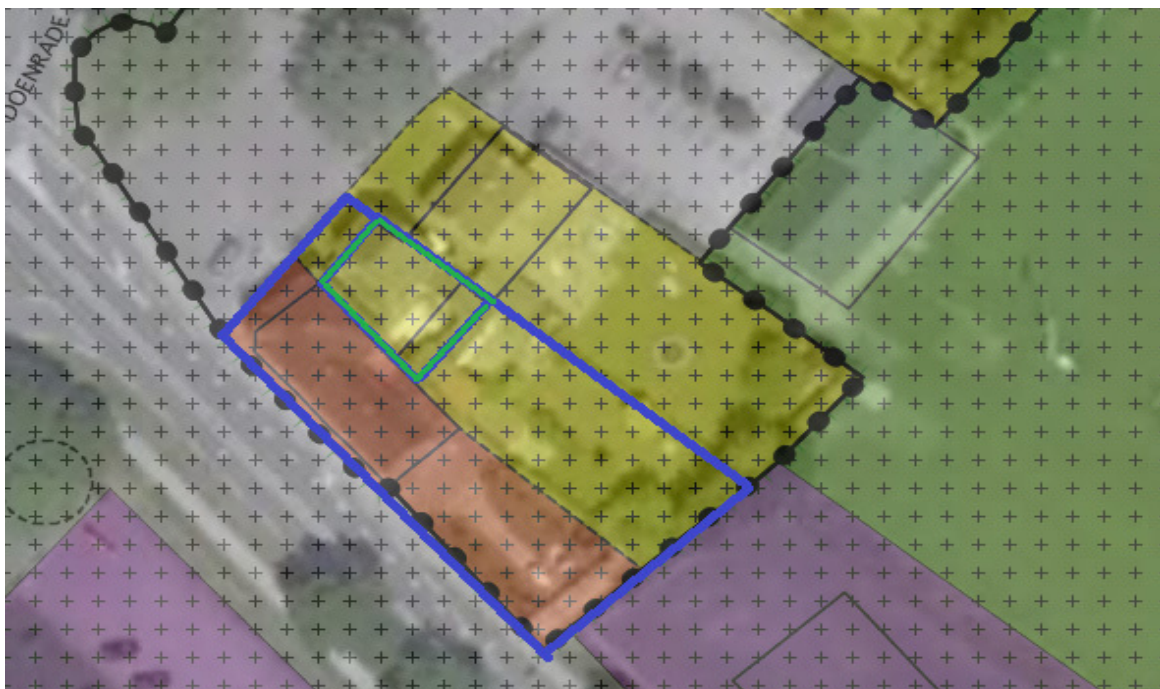
F. Locatie Provincialeweg Zuid 11a en Bellenkampweg 2 te Oirsbeek: aanpassen van het maximaal toegestane aantal wooneenheden van 19 naar 21 teneinde recht te doen aan de feitelijke situatie ter plaatse.



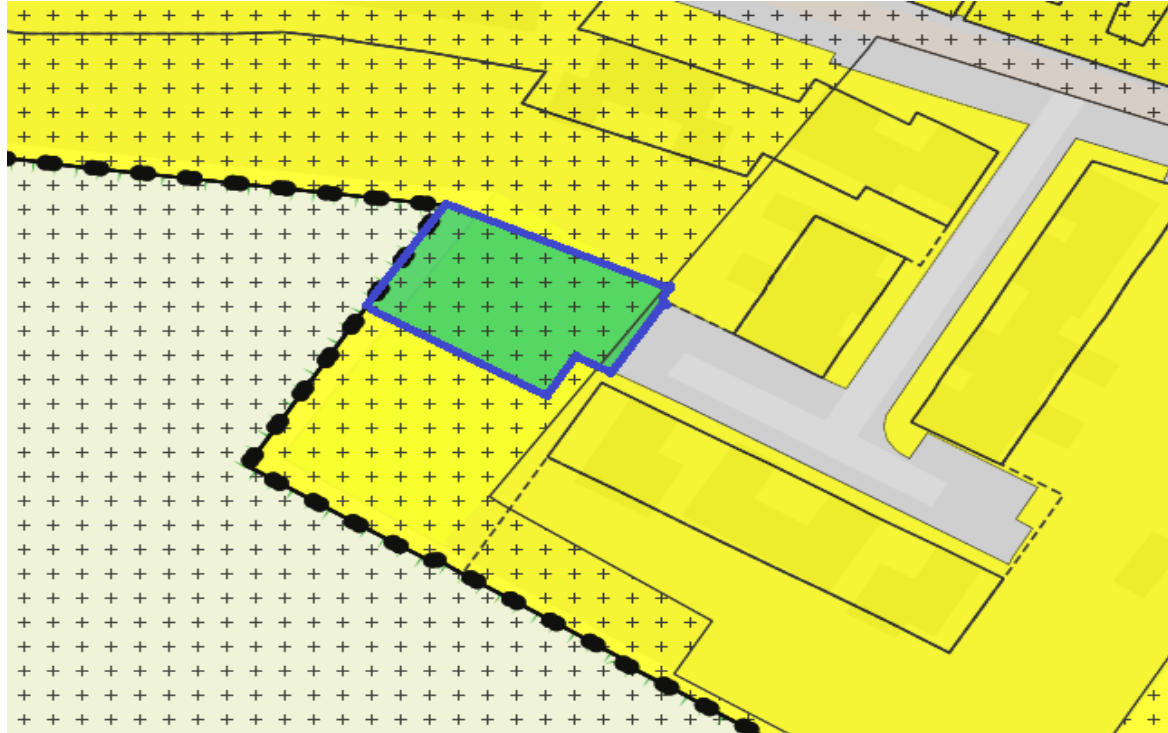
G. Locatie Genhoof 10 en 12 te Schinnen: aanpassen van het maximaal toegestane aantal wooneenheden van 1 naar 2 teneinde recht te doen aan de feitelijke situatie ter plaatse.



H. Locatie Provincialeweg 90 te Doenrade: aanpassen van het maximaal toegestane aantal wooneenheden van 1 naar 2 teneinde recht te doen aan de feitelijke situatie ter plaatse. Hoofdfunctie van horeca benadrukken door wijziging van -W- naar -H- bestemming binnen het gehele blauw omkaderde gebied. Hoofdbouwvlak binnen het groen omkaderde vlak dienovereenkomstig oprekken ter begrenzing van de feitelijke hoofdbouw ter plaatse.



I. Locatie Pastoor Lebensstraat ongenummerd: aanpassen van de -G- groenbestemming naar een -W- woonbestemming met bijbouwvlak conform verbeelding. Feitelijk gebruik tuin.



J. Locatie Provincialeweg Zuid 16 te Oirsbeek: aanpassen functieaanduiding “bedrijfswoning” toevoegen ten behoeve van de kantoorbestemming conform feitelijk gebruik ter plaatse.



K. Locatie Valderensweg 40 te Doenrade:

verwijderen bouwtitel op verzoek van perceeleigenaar, in verband met mogelijke planschadeclaims, met het oog op de economische uitvoerbaarheid.



L. Locatie Provincialeweg Zuid 116 Oirsbeek: toevoegen van een bouwvlak binnen de bestemming Centrum. In 2000 hebben de toenmalige eigenaren het pand aan de Provincialeweg Zuid 116 verkocht aan hun zoon en hun intrek genomen in het bijgebouw op het achtererf, dat sindsdien fungeert als woonhuis. In 2003 heeft het pand een eigen huisnummer gekregen, is het in de basisregistratie gebouwen opgenomen als vrijstaand woonhuis en sindsdien ontvangen de bewoners jaarlijks een eigen aanslag voor de gemeentelijke belastingen. Het bestemmingsplan voorziet echter niet in de permanente bewoning van dit bijgebouw, dat al meerdere decennia op het perceel staat. Het gebouw is toegankelijk vanaf de openbare weg, heeft alle voorzieningen voor zelfstandige bewoning en biedt een voldoende hoog niveau van woonkwaliteit. Vanuit planologisch oogpunt stuit het toestaan van permanente bewoning gelet op de lange historie van het gebruik en voornoemde kenmerken niet op bezwaren. Derhalve wordt ter plaatse van het gebouw binnen de bestemming Centrum een bouwvlak opgenomen, hetgeen overeenkomstig de planregels bewoning ter plaatse mogelijk maakt.



M. Ambtshalve wijziging binnen de bestemming 'Bedrijf': als gevolg van een geconstateerde omissie ten aanzien van het strijdig gebruik worden behalve "horeca" ook "buurt- en clubhuis, ontmoetingspunt en verenigingsactiviteiten" als strijdig gebruik aangemerkt. Om in wenselijke gevallen voor dergelijke activiteiten toch mogelijkheden te bieden is hiervoor een discretionaire afwijkmogelijkheid met nadere voorwaarden opgenomen.