



2016, no.3

**De Raad der gemeente Stein;**

Gezien het voorstel inzake de vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Urmond - Kern Berg" (Gem. blad Afd. A 2016, no.3);

Overwegende dat:

- het ontwerp bestemmingsplan "Kern Urmond- Kern Berg " vanaf vrijdag 30 oktober 2015 gedurende zes weken - tot en met 10 december 2015, voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- de ter inzage legging van dit ontwerpbestemmingsplan vooraf bekend is gemaakt in de Staatscourant, het huis-aan-huis verspreide weekblad "1Stein", op de gemeentelijke website [www.gemeentestein.nl](http://www.gemeentestein.nl) en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);
- naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen zijn ontvangen van:
  - 1) Gasunie Transport Services B.V., p.a. Postbus 181, 9700 AD Groningen;
  - 2) Wonen Limburg, p.a. Postbus 1254, 6010 KG Roermond;
  - 3) Techn. Advies- en Installatieburo P.J.J. van den Beucken, Molenweg Zuid 6, 6129 PH Urmond;
  - 4) Stichting Vrijheid Urmond/Monumentenstichting Urmond, p.a. Mauritslaan 36B, 8129 EM Urmond;
  - 5) V.V.E. Casa de Montana, p.a. Holsberg 37, 6129 KM Berg-Urmond;
  - 6) V.V.E. Casa II, p.a. Holsberg 45, 6129 KM Berg-Urmond;
  - 7-36) Diverse bewoners Casa de Montana, op persoonlijke titel.
- dat hij de motivering van burgemeester en wethouders - vermeld in de "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan Kern Urmond- Kern Berg" - ten aanzien van de ontvankelijkheid en de inhoudelijkheid van de zienswijzen, tot de zijne maakt;
- dat het bestemmingsplan geen betrekking heeft op het in exploitatie nemen van gronden en dat de vaststelling van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening derhalve niet aan de orde is;
- dat de indieners van de zienswijzen zijn geweest op het spreekrecht in de Commissie Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening:

**besluit:**

- 1.a de zienswijzen onder 1 en 2 ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- 1.b de zienswijzen onder 3 tot en met 36 ontvankelijk en ongegrond te verklaren, overeenkomstig hetgeen hierover is vermeld in de bij dit besluit behorende "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerp bestemmingsplan Kern Urmond-Kern Berg";
2. in te stemmen met de ambtshalve voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerp plan zoals vermeld in de bij dit besluit behorende Nota van Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerp bestemmingsplan Kern Urmond-Kern Berg";
3. op grond van het bepaalde in artikel 6.12, tweede lid, Wet ruimtelijke ordening geen het bestemmingsplan "Kern Urmond - Kern Berg " met identificatienummer
4. NL.IMRO.0971.BPKernUrmondBerg-0003, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeeldingen, planregels en toelichting, inclusief bijlagen, vast te stellen.

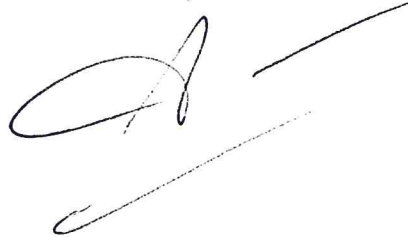
Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 februari 2016

De Raad voornoemd,

de Griffier,



de Voorzitter,



# Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerp bestemmingsplan “Kern Urmond – Kern Berg”

## 1. Inleiding

Op 20 oktober 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan “Kern Urmond – Kern Berg” vastgesteld. Op 29 oktober 2015 is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hiervan kennis gegeven middels een publicatie in de Staatscourant, het plaatselijke weekblad “1Stein” en middels een publicatie op de gemeentelijke website. De instanties waarmee het wettelijk vooroverleg is gevoerd, zijn van deze publicatie op de hoogte gesteld en hebben daarbij ook de gelegenheid gekregen om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. De eigenaren van percelen met een bijzondere bestemming hebben een schriftelijke aankondiging ontvangen, met een uitsnede van de verbeelding van hun betreffende perceel. Ten slotte is op respectievelijk 2 november 2015 (Pater Kolbe Gemeenschapshuis te Urmond) en 5 november 2015 (Hotel Knoors te Berg a.d. Maas) een inloopavond gehouden, waarbij een ieder vragen kon stellen en uitleg kon krijgen over het ontwerpbestemmingsplan.

## 2. Ter inzage legging

Met ingang van 30 oktober 2015 is het ontwerpbestemmingsplan “Kern Urmond – Kern Berg” gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. De periode van ter inzage legging duurde tot en met 10 december 2015. Gedurende de periode van ter inzage legging zijn in totaal 36 schriftelijke zienswijzen ontvangen.

## 3. Ontvangen zienswijzen

Zienswijzen zijn ontvangen van de volgende instanties/personen:

- 1) Gasunie Transport Services B.V., p.a. Postbus 181, 9700 AD Groningen;
- 2) Wonen Limburg, p.a. Postbus 1254, 6010 KG Roermond;
- 3) Techn. Advies- en Installatieburo P.J.J. van den Beucken, Molenweg Zuid 6, 6129 PH Urmond, ontvangen d.d. 9 december 2015;
- 4) Stichting Vrijheid Urmond/Monumentenstichting Urmond, p.a. Mauritslaan 36B, 8129 EM Urmond, ontvangen d.d. 10 december 2015.
- 5) V.V.E. Casa de Montana, p.a. Holsberg 37, 6129 KM Berg-Urmond;
- 6) V.V.E. Casa II, p.a. Holsberg 45, 6129 KM Berg-Urmond;
- 7 t/m 36 Diverse bewoners Casa de Montana op persoonlijke titel.

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoen voorts aan de eisen die daaraan redelijkerwijs kunnen worden gesteld.

## 4. Samenvatting en reactie op ingekomen zienswijzen

De zienswijzen worden hieronder (inhoudelijk) samengevat en voorzien van het gemeentelijk standpunt.

### 1. **Gasunie, Postbus 181 9700 AD Groningen**

#### Verbeelding

Ter hoogte van de Nieuwe Postbaan doorsnijdt een gastransportleiding het plangebied. De daarbij behorende belemmeringenstrook dient wettelijk 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding te bedragen. De op de verbeelding weergegeven belemmeringenstrook is aan de oostzijde van de leiding te smal. De Gasunie verzoekt om de belemmeringenstrook hier te verbreden tot de genoemde 5 meter.

### Planregels

Ten aanzien van de regels van de bestemming “Leiding” (artikel 17) wordt om de volgende aanpassingen verzocht:

- In artikel 17.3.1 punt c, artikel 17.3.2 punt c en artikel 17.4.3 punt c aangeven dat schriftelijk advies van de leidingbeheerder dient te worden gevraagd.
- In artikel 17.3.2 punt a en artikel 17.4.3 punt a het woord ‘onevenredig’ te schrappen.
- Om de uitzondering in artikel 17.4.2 punt b te schappen of concreter te formuleren (zonder daarvoor een maatvoering op te nemen) in verband met de rechtsonzekerheid van deze uitzondering.

### Toelichting

Verzocht wordt om in paragraaf 6.6.3 van de toelichting de breedte van de belemmeringenstrook te wijzigen in 5 meter

### Reactie t.a.v. zienswijze

Op de verbeelding zal de belemmeringenstrook worden verbreed tot de gewenste 5 meter ter weerszijden van de leiding.

De regels ten aanzien van de bestemming “Leiding” (artikel 17) worden conform verzoek aangepast waarbij de uitzondering in artikel 17.4.2 punt b wordt geschrapt. In de toelichting wordt in paragraaf 6.6.3 de breedte van de belemmeringenstrook gewijzigd in 5 meter.

De zienswijze wordt gehonoreerd.

## **2. Wonen Limburg, Postbus 1254 6040 KG Roermond**

Door Wonen Limburg is geconstateerd dat zes bouwtitels op de locatie “Achter de Hegge/Stegerweg” in het ontwerpbestemmingplan niet zijn opgenomen. Ter plaatse geldt een woonbestemming zonder bouwtitels. De reden hiervoor is dat Wonen Limburg op de locatie ten zuiden van de Louisegroeveweg zes bouwtitels toevoegt voor de herhuisvesting van de Sinti locatie Achter de Hegge. Hierdoor worden geen woningen toegevoegd aan het woningbestand binnen de gemeente Stein. Feitelijk wordt nu een illusoire bestemming gecreëerd. Wonen Limburg vraagt de gemeente Stein om als alternatief voor de locatie “Achter de Hegge/Stegerweg” de bestemming “Wonen – Uit te werken” op te nemen, waarbij in de uitwerkingsregels één van de voorwaarden is dat bouwtitels van Wonen Limburg elders in het plangebied, bijvoorbeeld aan het Beatrixplein, worden ingezet voor de betreffende locatie. Op deze wijze wordt naar het oordeel van Wonen Limburg voorzien in een passende bestemmingsplanregeling die recht doet aan de uitgangspunten dat het aantal woningen binnen de gemeente Stein niet mag toenemen.

### Reactie t.a.v. zienswijze

Met het voorgestelde alternatief kan worden ingestemd met dien verstande dat niet gekozen wordt voor een uitwerkingsverplichting maar voor een wijzigingsbevoegdheid waarbij de bestemming “Wonen” (zonder bouwvlak), inclusief een gedeelte van de aangrenzende bestemmingen “Groen” en “Verkeer”, gewijzigd kan worden in de bestemming “Wonen” met bouw mogelijkheden voor de realisatie van maximaal zes grondgebonden woningen. Onderdeel van deze wijzigingsbevoegdheid is dat gelijktijdig, in hetzelfde wijzigingsplan, een zelfde aantal woningen planologisch aan de bestaande woonvoorraad wordt onttrokken binnen het plangebied (locatie Beatrixplein en/of locatie Kattokop). Daardoor wordt gewaarborgd dat het aantal woningen binnen de woningvoorraad van de gemeente Stein, als gevolg van de toepassing van voornoemde wijzigingsbevoegdheid, niet toeneemt.

De zienswijze wordt gehonoreerd middels het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid als hierboven omschreven.

### **3. Techn. Advies- en Installatieburo P.J.J. van den Beucken b.v., Molenweg Zuid 6, 6129 PH Urmond**

Aan de Molenweg-Zuid is een technisch advies- en installatieburo gevestigd. Door de geplande woningbouw, direct aansluitend aan de grens van de inrichting, komt de exploitatie en mogelijke uitbreiding van het bedrijf in gevaar en wordt mogelijk zelfs teniet gedaan. Dit alles heeft te maken met het feit dat niet voorzien is in zogenaamde piekgeluiden en de bestaande inrichting wordt beperkt in het aantal voertuigbewegingen, bij uitvoering van genoemd plan c.q. woningbouw. Ter aanvulling vinden er voor 7.00 uur en na 19.00 uur eveneens voertuigbewegingen plaats ten behoeve van onder andere service-activiteiten en aanleveren van goederen.

Het bedrijf wordt derhalve ernstig geschaad bij de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten c.q. uitbreidingsmogelijkheden, immers de toekomstige burens kunnen reden hebben om te gaan klagen. Er wordt dringend verzocht een en ander in overweging te nemen en het onderliggende plan op onderdelen afdoende aan te passen c.q. te wijzigen en/of afdoende andersoortige maatregelen te treffen.

#### Reactie t.a.v. zienswijze

Voor de vestiging van de fa. van den Beucken, en de aangrenzende gronden geldt momenteel het bestemmingsplan "Kanaalboulevard". Het nu voorliggende bestemmingsplan betreft een actualisering van het vigerende plan waarbij de voor het bedrijf geldende bestemming "Bedrijf" en de bestemming "Wonen" voor de ten zuiden daarvan gelegen gronden overgenomen. De planologische afweging omtrent de toelaatbaarheid van de ontwikkeling van woningbouw in relatie tot de aanwezigheid van het bedrijf heeft bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan al plaatsgevonden.

Het vigerende bestemmingsplan voorziet in een woningbouwontwikkeling direct ten zuiden van de bedrijfsvestiging die in totaal 17 woningen omvat: 6 grondgebonden woningen in 2 resp. 3 bouwlagen en 12 gestapelde woningen in 4 bouwlagen. Het nu voorliggende bestemmingsplan gaat uit van slechts 9 grondgebonden woningen in plaats daarvan. Daar staat tegenover dat middels een ambtshalve wijziging, voor wat betreft de noordelijk van de bedrijfsvestiging gelegen gronden, 4 woningen worden toegevoegd. Per saldo blijft echter sprake van een reductie van het aantal woningen in de nabijheid van de vestiging van het bedrijf en bij een gevolg een verbetering van de omgevings situatie daar waar het gaat om de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten.

Verder is nog het volgende van belang. Een installatiebedrijf als waarvan hier sprake is wordt niet expliciet genoemd in de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering". Vast staat echter dat de activiteiten van het bedrijf nagenoeg geheel elders, en niet aan de Molenweg zuid, worden verricht. Het terrein met de aanwezige bedrijfsbebouwing aan de Molenweg zuid wordt overwegend voor de opslag van materialen, de stalling van bedrijfsvoertuigen en als kantoorruime gebruikt. Gelet hierop en gezien de omvang van de locatie kan de bedrijfsvestiging naar ons oordeel niet anders dan als een milieucategorie 2 bedrijf worden aangemerkt. Dat daarbij incidenteel verkeersbewegingen plaatsvinden buiten "kantoortijden" doet daar niet aan af. De ten opzichte van een dergelijk bedrijf in acht te nemen afstanden zijn zodanig beperkt dat de ontwikkeling van woningbouw op de aangrenzende percelen uit een oogpunt van milieuzonering zonder meer aanvaardbaar wordt geacht.

Resumerend concluderen wij dat de fa. van den Beucken, mede ook in relatie tot het geldende planologische regime, door het nu vast te stellen bestemmingsplan niet wordt beperkt in de mogelijkheden tot het uitoefenen van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse.

De zienswijze wordt niet gehonoreerd.

**4. Stichting Vrijheid Urmond/Monumentenstichting Urmond, p.a. Mauritslaan 36B, 8129 EM Urmond**

In het bestemmingsplan Kern Urmond – Kern Berg is bij het complex Casa de Montana de doorgang tussen de appartementengebouwen als verkeersdoeleinden opgenomen. Dit vanwege het feit dat vanaf begin van de bouw van het complex hier een doorgang naar de Maas gehandhaafd zou worden. Om vanuit de doorgang bij de Maas te komen is het noodzakelijk dat er een bouwwerk moet worden geplaatst om het hoogteverschil met de gronden van de Maas en de doorgang te overbruggen om hier veilig naar beneden te kunnen komen.

In het bestemmingsplan zijn de gronden tot aan de fundatie van het appartementencomplex Casa de Montana bestemd als “Natuur”. Binnen deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouw zijde van geringe omvang toegestaan, welke noodzakelijk zijn voor het realiseren of in stand houden van de in artikel 12.1 genoemde natuur- en landschapselementen.

Verzocht wordt om de mogelijkheid van een bouwwerk, geen gebouw zijnde in de vorm van een trap mogelijk te maken binnen de bestemming “Natuur” in verband met een veilige doorgang ter plaatse.

Reactie t.a.v. zienswijze

De tussen het appartementencomplex en de Maas gelegen gronden zijn tot “Natuur” bestemd. Mits ondergeschikt aan de waarden die deze bestemming beoogt te beschermen is recreatief medegebruik zonder meer toegestaan. Ook is het mogelijk ten behoeve van dat medegebruik voorzieningen aan te brengen. Een aanpassing van het bestemmingsplan zoals voorgesteld, ten behoeve van de realisatie van het verlengen van de bestaande trap, komt ons dan ook niet noodzakelijk voor.

De zienswijze wordt niet gehonoreerd.

**5. en 6. Vereniging Van Eigenaren Casa de Montana, p.a. Holsberg 37 6129 KM Urmond/V.V.E. Casa II, p.a. Holsberg 45 6129 KM Urmond**

Onder verwijzing naar een eerdere brief van 1 september 2014 stellen de beide VVE's zich voor wat betreft wat betreft de inhoud van het bestemmingsplan op het standpunt dat:

- een bestemming met een openbaar karakter - “Verkeersdoeleinden”- niet past op particuliere eigendom;
- de aangegeven bebouwingsgrens niet klopt omdat aan de voorzijde van de gebouwen sprake is van een ondergrondse doorloop van de parkeergarage naar de straatzijde die uitstrekt vóór die grens;
- de bestemming “ Verkeersdoeleinden” stopt bij de lijn die aan de voorzijde van de gebouwen is ingetekend als gevolg waarvan de strook grond tussen de gebouwen geen bestemming heeft.

Aanvullend daarop wordt in de nu voorliggende zienswijzen aangegeven dat het karakter van de bestemming van de 2 meter brede strook vanaf de straatzijde naar hun oordeel niet openbaar kan/mag zijn en dat de bestemming “Verkeersdoeleinden” om meerdere redenen niet aanvaardbaar is. Daarbij wordt verwezen naar het verhandelde ter zitting van de commissie bezwaar en beroep dd. 6 augustus 2014 en het daarvan opgemaakte verslag betr. de problematiek die zou gaan ontstaan bij een openbaar karakter van deze toegang naar de Maas en de veiligheid en risico's voor wandelaars. Verder leidt het toekennen van een openbare bestemming naar de mening van de VVE's tot een toename van de parkeerdruk in de directie omgeving die daarvoor niet geschikt is en onvoldoende ruimte biedt. Tenslotte zijn zowel de grondstrook als de aangrenzende gronden - welke als parkeervoorziening worden gebruikt - in eigendom bij de VVE's.

De herkenbaarheid van de grondstrook ontbreekt waardoor gebruikers daarvan (een hun onbekend) risico lopen. Daarnaast dient de gemeente zorg te dragen voor de aansprakelijkheid en veiligheid van alle partijen.

De VVE's zijn van mening dat, gelet op het bekend zijn van de buurweg- en onderhoudsverplichting en de verzwaring van het gebruik, sprake is van een onevenredige benadeling. Deze benadeling neemt toe door de beoogde uitbreiding van het recreatief medegebruik van het Maasgebied. Daarvoor is de doorgang echter niet noodzakelijk omdat de Maas ook vanaf elders voldoende bereikbaar en toegankelijk is.

De VVE's spreken daarom de verwachting uit dat:

- De bestemming "Verkeersdoeleinden" verwijderd wordt van de 2 meter brede strook over de oprit naar hun parkeergarages en er dus geen openbaar karakter rust op deze strook.
- De bestemming zoals die tot uitdrukking kwam in het kader van het recht op buurweg gerespecteerd wordt.

### Reactie t.a.v. zienswijze

Alvorens in te gaan op de inhoudelijke grieven ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan is het noodzakelijk de (wijze van) totstandkoming van de buurweg tussen de beide appartementsgebouwen en het rechtskarakter daarvan te belichten. Vervolgens wordt het al dan niet openbare karakter van de buurweg gezien. Ter verduidelijking is hieronder een kadastrale situatietekening toegevoegd.

Voorafgaand aan c.q. ten behoeve van de realisatie van het complex Casa Montana is door de toenmalige grondeigenaren - gemeente Stein en de fa. Laeven - op 22 maart 1990 overeengekomen dat: "de grond gelegen tussen de twee te stichten appartementsgebouwen (zoals de op aan deze akte te hechten situatietekening in blauwe kleur is aangegeven), is bestemd als buurweg in de zin van art. 719 boek 1 van het Burgerlijk Wetboek, met dien verstande, dat het onderhoud van deze weg voor rekening komt van de gezamenlijke eigenaren van vermelde appartementsgebouwen, echter met uitzondering van het onderhoud van de trap dat voor rekening komt van de verkoper".

Op dat moment, en dus vóórdat de complexen werden gerealiseerd, is de buurweg ontstaan gelegen op perceel no. 6028 van de fa. Laeven door overeenstemming tussen de fa. Laeven als de ene buur (eigenaar van de percelen no.'s 6027 t/m 6029) en de gemeente als andere buur (eigenaar van perceel no. 6030 en de openbare weg Holsberg). Rechthebbenden om gebruik te maken van de buurweg vanaf dan zijn de fa. Laeven om daarover van de Holsberg te gaan en te komen naar de percelen no.'s 6027 en 6029 en de gemeente om daarover van de Holsberg te gaan en te komen naar perceel no. 6030.

Met de overdracht door de fa. Laeven van de percelen no.'s 6027 en 6029 is het recht tot het gebruik van de buurweg op perceel no. 6028 overgegaan op de respectievelijke appartements-eigenaren. De overdracht door Laeven van perceel no. 6028 op 10 oktober 2014, aan beide VVE's, ieder voor de helft, heeft daarin geen wijziging gebracht. Het recht van de gemeente is sinds 22 maart 1990 ongewijzigd.

Een buurweg ontstaat (tot 1992) door wilsovereenstemming tussen minimaal 2 burens om een bestaande weg tot buurweg te bestemmen. Het aanwijzen van een strook grond als buurweg heeft het karakter van een overeenkomst tussen die partijen. Het is een voetpad, dreef of weg die voor de eigenaren van 2 of meerdere aanliggende percelen als uitweg dient naar de openbare weg. Een buurweg kan gelegen zijn op het perceel van een of van meerdere burens. De eigenaar van het perceel mag wel, maar hoeft geen, gebruik te maken van de buurweg. Waar de strekking van de buurweg is de percelen, ten behoeve waarvan hij bestaat, beter aan hun bestemming te doen beantwoorden, mogen ook personeel en bezoekers van die percelen de buurweg benutten.

Het is evident dat de hier in geding zijnde buurweg specifiek de strekking heeft om bezoekers die op die plek de Maas willen bezoeken via perceel no. 6028 toegang te verschaffen tot perceel no. 6030. Dit blijkt o.a. uit de kenbare bedoeling van de gemeente om van meet af aan de doorgang naar de Maas open te houden, de speciale kadastrale creatie van perceel no. 6028 en het specifieke beding dat de fa. Laeven aan het einde van de buurweg een trap moet aanleggen die naar beneden aansluiting geeft op perceel no. 6030 als toegang tot de Maas.

Daaruit volgt dat personeel (bijv. medewerkers van Rijkswaterstaat) en bezoekers (vissers, wandelaars, recreanten) van perceel no. 6030 (en eventueel van daaruit te bereiken andere percelen) het recht hebben de buurweg op perceel no. 6028 te gebruiken.

Een buurweg als waarvan hier sprake is, is dus niet bedoeld voor iedereen toegankelijk te zijn maar is, zoals gezegd, bedoeld als voetpad, dreef of weg, die voor meerdere burens als uitweg dient. Een buurweg is dan ook geen openbare weg is.

De openbaarheid van een weg is zelfs onverenigbaar met het karakter van de buurweg. De Wegenwet bepaalt, dat een weg openbaar is, als de rechthebbende daaraan de bestemming van openbare weg heeft gegeven resp. met medewerking van de raad van de gemeente waarin de weg is gelegen. Uitgegaan wordt van een samenwerking tussen eigenaar en overheid. Een openbare bestemming ontstaat door twee bestemmingshandelingen: een privaatrechtelijke bestemmingshandeling van de eigenaar en een publiekrechtelijke bestemmingshandeling van de overheid. Hieruit valt ook af te leiden dat de juridische eigendom los staat van de openbaarheid in de zin van de Wegenwet. Openbare wegen kunnen dus op particuliere gronden zijn gelegen.

Hieruit volgt dat de buurweg op perceel no. 6028, als gemeenschappelijk eigendom van de beide VvE's, alleen dan een openbare weg kan worden, als de eigenaar (thans de beide VvE's gezamenlijk) daaraan de bestemming openbare weg heeft gegeven én de gemeenteraad te Stein een besluit tot medewerking daaraan heeft genomen.

Gelet hierop staat vast dat (de weg over) het perceel no. 6028 op dit moment niet openbaar is.

In het nu nog geldende bestemmingsplan Kern Urmond-Berg is het perceel no. 6028, en het perceel no. 6030 gedeeltelijk tot "Verkeersdoeleinden" bestemd (zie ook hierna). Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan heeft niet tot gevolg dat perceel no. 6028 een openbare weg in de zin van de Wegenwet is geworden. Deze verkeersbestemming wordt (nagenoeg ongewijzigd) overgenomen in het nu voorliggende bestemmingsplan Kern Urmond - Kern Berg.

De projectie van deze bestemming is op geen enkele wijze van invloed op (de omvang van) het gebruiksrecht van de buurweg. Degenen die perceel no. 6030 wensen te bezoeken (gemeente, personeel, bezoekers) mogen perceel no. 6028 daarvoor gebruiken omdat de gemeente daartoe juridisch een eigen recht heeft, en niet omdat de planologische bestemming "Verkeersdoeleinden" hen dat toestaat. Het verwijderen van de bedoelde bestemming zoals door de indieners van de zienswijzen wordt gevraagd doet (de omvang van) het gebruiksrecht van de gemeente van de buurweg op 6028 niet eindigen en beperkt dat gebruiksrecht evenmin. Het voortdurende recht tot gebruik als buurweg blijft bestaan ongeacht de bestemming van de betreffende gronden.

Gelet hierop kan ook niet staande worden gehouden dat de projectie van de bestemming leidt tot een extra risico voor de gebruikers van de buurweg, een toename van de parkeerdruk in de omgeving noch een verzwaring van de onderhoudsverplichting. Voor wat betreft dit laatste element wordt er ten overvloede nog op gewezen dat het onderhoud van het perceel no. 6028 sinds de verwerving in oktober 2014 voor rekening van de beide VvE's komt in de hoedanigheid van eigenaren.

In de bij de zienswijzen behorende brief van 1 september 2014 wordt er tenslotte nog melding van gemaakt dat de bebouwingsgrens aan de voorzijde de gebouwen niet correct is aangegeven en dat de bestemming "Verkeersdoeleinden" ter plaatse stopt waardoor de strook grond tussen de gebouwen geen bestemming heeft.



Ten aanzien hiervan merken wij op dat met de op de plankaart/verbeelding aangegeven bouwgrens het bouwvlak wordt aangegeven waarbinnen gebouwen zijn toegestaan. Ter plaatse van Casa Montana zijn de bouwgrenzen zoals normaal te doen gebruikelijk afgestemd op de gevels van de bestaande bebouwing. Dat de grens niet correct is aangegeven wordt daarom bestreden. Dat een ondergrondse doorloop deze grens doorkruist doet daar niet aan af omdat deze voorziening niet als gebouw is aan te merken. De stelling dat de strook grond tussen de beide gebouwen geen bestemming heeft is evenmin juist. In het nu nog geldende bestemmingsplan is deze strook op de plankaart in zijn geheel in wit aangegeven en tot "Verkeersdoeleinden 2" bestemd. In het nu voorliggende plan is de strook met een grijze aanduiding voor "Verkeer" aangewezen.

De zienswijzen worden niet gehonoreerd.

### **7 t/m 36 Bewoners Casa de Montana**

De bewoners van Casa de Montana verwachten dat:

- De bestemming "Verkeersdoeleinden" verwijderd wordt van de 2 meter brede strook over de oprit naar hun parkeergarages en er dus geen openbaar karakter rust op deze strook.
- De bestemming zoals die tot uitdrukking kwam in het kader van het recht op Buurweg gerespecteerd wordt.

#### Reactie t.a.v. zienswijze

De reactie van de afzonderlijke bewoners komt in essentie overeen met de reacties die namens de Verenigingen Van Eigenaren van de beide woningcomplexen zijn ingediend (de zienswijzen 5 en 6). Op deze plaats wordt dan ook volstaan met een verwijzing naar het ten aanzien daarvan ingenomen standpunt.

De zienswijzen worden niet gehonoreerd.

## **5. Ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan**

Ten slotte zijn er nog diverse ambtshalve aanpassingen die in het bestemmingsplan worden doorgevoerd. Dit betreft met name kleine verbeteringen of verduidelijkingen in de tekst en/of ondergeschikte wijzigingen van de verbeeldingen. De aanpassingen voor wat betreft het voormalige kerkgebouw aan de Graetheidelaan en het woongebied Kanaalboulevard worden in het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan toegelicht.

Het gaat om de volgende wijzigingen:

- Op de verbeelding is de begrenzing van het stroomvoerend en waterbergend rivierbed op twee locaties niet correct weergegeven. Deze omissie wordt op de verbeelding aangepast.
- Op de verbeelding wordt de vrijwaringszone langs het Julianakanaal aan weerszijden aangepast naar 25 meter conform Barro.
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van het perceel Beatrixplein 4 Berg, conform de reeds bestaande situatie, de aanduiding horeca (h) toegevoegd.
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van het perceel Graetheidelaan 60, conform de reeds bestaande situatie, de aanduiding detailhandel (dh) vervangen door de aanduiding horeca (h).
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van het perceel Raadhuisstraat 33 het bestemmingsvlak (bedrijf) afgestemd op de eigendomssituatie en het bouwvlak aangepast;
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van het perceel Urmonder Maasstraat 5 (fanfarezaal), conform de reeds bestaande situatie, de aanduiding horeca (h) toegevoegd.
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van het perceel Graetheidelaan 54 te Urmond de bestemming "maatschappelijk" vervangen door "verkeer";
- Op de verbeelding komt het bouwvlak ten behoeve van het oprichten van één woning naast het perceel Torenstraat 17 te Urmond te vervallen;

- In de regels komt het bepaalde in artikel 10 lid 2 onder 1.b (bedrijfswoning) te vervallen;
- In de regels wordt artikel 15.4.4. toegevoegd op basis waarvan kan worden afgeweken van de minimale voorgevelbreedte van 6 m;
- In de toelichting wordt in hoofdstuk 7 onder paragraaf 7.4.13 onder punt 3 de tekst '8 slaapplaatsen' vervangen door de tekst '4 slaapplaatsen' conform het bepaalde in de regels hieromtrent.
- De verbeelding, de regels en de toelichting voor wat betreft het gebied Kanaalboulevard - inclusief de bestemming "bedrijf" - worden aangepast overeenkomstig hetgeen hierboven en in het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan hieromtrent is vermeld.

## **6. Conclusie / Voorstel**

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen op de wijze zoals weergegeven in de paragrafen 4 en 5 van deze "Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Kern Urmond – Kern Berg'".

Stein, januari 2016

