

**bestemmingsplan Buitengebied 2013
gemeente Voerendaal**

nota vooroverleg en inspraak

status: definitief
datum: 22 augustus 2012
projectnummer: 101330R.2003
adviseur: SVE & JKE



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

Buitengebied 2013

aal

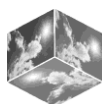


TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Reacties vooroverleg	1
2	Gemeentelijk standpunt op vooroverlegreacties	14
2.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	14
2.2	Tennet TSO B.V.	14
2.3	ProRail	14
2.4	Rijkswaterstaat Limburg	15
2.5	N.V. Nederlandse Gasunie	16
2.6	Waterschap Roer en Overmaas	17
2.7	Provincie Limburg	19
3	Beoordeling ingekomen inspraakreacties	25
3.1	Inspraak	25
3.2	Overzicht inspraakreacties	26
	<i>Inspraakreactie 1.</i>	28
	<i>Inspraakreactie 2.</i>	30
	<i>Inspraakreactie 3.</i>	35
	<i>Inspraakreactie 4.</i>	45
	<i>Inspraakreactie 5.</i>	47
	<i>Inspraakreactie 6.</i>	48
	<i>Inspraakreactie 7.</i>	49
	<i>Inspraakreactie 8.</i>	51
	<i>Inspraakreactie 9.</i>	52
	<i>Inspraakreactie 10.</i>	53
	<i>Inspraakreactie 11.</i>	54
	<i>Inspraakreactie 12.</i>	55
	<i>Inspraakreactie 13.</i>	57
	<i>Inspraakreactie 14.</i>	61
	<i>Inspraakreactie 15.</i>	62
	<i>Inspraakreactie 16.</i>	65
	<i>Inspraakreactie 17.</i>	70
	<i>Inspraakreactie 18.</i>	71
	<i>Inspraakreactie 19.</i>	73
	<i>Inspraakreactie 20.</i>	76
	<i>Inspraakreactie 21.</i>	77
	<i>Inspraakreactie 22.</i>	83
	<i>Inspraakreactie 23.</i>	84
	<i>Inspraakreactie 24.</i>	86
	<i>Inspraakreactie 25.</i>	88
	<i>Inspraakreactie 26.</i>	90
	<i>Inspraakreactie 27.</i>	91
	<i>Inspraakreactie 28.</i>	94



<i>Inspraakreactie 29.</i>	97
<i>Inspraakreactie 30.</i>	98
<i>Inspraakreactie 31.</i>	104
<i>Inspraakreactie 32.</i>	108
<i>Inspraakreactie 33.</i>	109
<i>Inspraakreactie 34.</i>	112
<i>Inspraakreactie 35.</i>	115
4 Overzicht ambtshalve wijzigingen	117



1 Reacties vooroverleg

VERZONDEN 25 APR. 2012



ONTVANGEN 26 APR. 2012

Postbus 718, 6800 AS Arnhem
Gemeente Voerendaal
T.a.v. de heer J. Laudy
Postbus 23000
6367 ZG VOERENDAAL
Nederland

DATUM 24 april 2012
UW REFERENTIE email d.d. 19 april 2012
ONZE REFERENTIE GS-MPW-REM 12-1020 LCR
BEHANDELD DOOR Leon Crauwels
TELEFOON DIRECT 06 11 36 04 43
E-MAIL Leon.Crauwels@tennet.eu
AANTAL BIJLAGEN 2

BETREFT Zienswijze "voorontwerp bestemmingsplan buitengebied 2013"

Geachte heer Laudy,

Met referte aan uw e-mail d.d. 19 april 2012, betreffende het bovenstaande bestemmingsplan, deelt TenneT TSO B.V. u het volgende mede.

In het betreffende plangebied van het voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied 2013" te Voerendaal, zijn 150 kV- bovengrondse hoogspanningsverbindingen gelegen.

- De 150 kV- hoogspanningsverbinding Terwinselen - Schoonbron met de mastnummes 17 t/m 32 en 32A.
- De 150 kV- hoogspanningsverbinding Schoonbron - Limmel met de mastnummers 33 tot en met 39.
- De 150 kV- hoogspanningsverbinding Schoonbron - Beek met de mastnummers 3 tot en met 14.

Deze hoogspanningsverbindingen zijn belemmerd met een zakelijk recht. Deze belemmerde stroken worden begrensd door zijden op 20,00 meter ter weerszijden van de hartlijn van de hoogspanningsverbinding (totale breedte 40,00 meter).

Gelieve uw tekst van "artikel 25.2 Bouwregels van Leiding - Hoogspanningsverbinding" de maximale bouwhoogte te wijzigen in **3,00** meter in plaats van 5,00 meter.
Voorst hebben we geen opmerkingen op voornoemd voorontwerpbestemmingsplan.

Aangezien we bij de wet aangewezen beheerder zijn van het o.a. Nederlandse 150 kV- en 380 kV- hoogspanningsnet verzoeken wij u om onze belangen **binnen de** belemmerde strook te beschermen. Bij de uitvoering van de werkzaamheden dienen onze veiligheidsvoorschriften voor werkzaamheden in de nabijheid van de hoogspanningsverbindingen beheerd door TenneT TSO B.V. in acht te worden genomen. Voor informatie kunt u contact opnemen met onze beheerder de heer Rob Florisson, met telefoonnummer 06 15 02 75 80.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.



Hoogachtend,
TenneT TSO B.V.

Cees de Jong
Hoofd Grondzaken

TenneT TSO B.V. Bezoekadres Utrechtseweg 310, Arnhem Postbus Postbus 718, 6800 AS Arnhem
Factuuradres Postbus 428, 6800 AK Arnhem Handelsregister Arnhem 09155985
Telefoon 026 373 11 11 Fax 026 373 11 12 Internet www.tennet.eu

GENEET TSO/AMT/108



ONTVANGEN 01 JUNI 2012

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Voerendaal
Raadhuisplein 1
6467 ED VOERENDAAL

N.V. Nederlandse Gasunie
Postbus 19
9700 MA Groningen
Concourslaan 17
T (050) 521 91 11
F (050) 521 19 99
E communicatie@gasunie.nl
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum 30 mei 2012
Ons kenmerk PJO 12.B.1114
Onderwerp Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Voerendaal A-645, A-578, Z-504-03

Doorkiesnummer 06 - 1100 5191
Uw kenmerk

Geacht College,

Naar aanleiding van uw e-mailbericht van 19 april 2012 waarmee u ons bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, deed toekomen, hebben wij het plan beoordeeld. Het voorontwerp geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

In het plangebied ligt een drietal gastransportleidingen, een afsluiterlocatie en een gasontvangstation van ons bedrijf.

Leidingcode	Diameter	Ontwerpdruk	1% letaliteitgrens	100% letaliteitgrens
A-645-KR-013/024	36 inch	66,2 bar	430 m	180 m
A-578-KR-182/191	36 inch	66,2 bar	430 m	180 m
Z-504-03-KR-003/006	4 inch	40 bar	45 m	30 m

Verbeelding

Binnen de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' ligt een afsluiterschema (S-451), op de door ons ingetekende deelkaart 4 weergegeven als een envelop. Een afsluiter is een essentiële voorziening binnen het grootschalige transport van aardgas per leiding. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van het afsluiterschema is deze voorziening beveiligd met een hekwerk. Deze locatie is daardoor niet meer voor derden toegankelijk en de gronden kunnen niet anders gebruikt worden dan voor het afsluiterschema. Daarom kan deze locatie niet voorzien worden van een dubbelbestemming. Wij verzoeken u dan ook om een afzonderlijke bestemming op te nemen (op de verbeelding en in de regels) voor deze locatie. Aangezien op grond van artikel 1 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) afsluiters onderdeel zijn van een buisleiding, adviseren wij u om de locatie enkel te bestemmen als 'Leiding - Gas'. Ter verduidelijking verwijzen wij u naar de onderstaande illustratie. Voor de regels kunt u gebruik maken van het bijgevoegde tekstvoorstel.



GUNDLLOSTIS

Blad 1 van 1



N.V. Nederlandse Gasunie

Datum: 30 mei 2012

Ons kenmerk: PJO 12.B.1114

Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Voerendaal

Voorbeeld:



Het gasontvangstation Z-073 aan de Kunderberg is in het bestemmingsplan opgenomen als 'Bedrijf - Nutsvoorziening'. Graag zouden wij de bestemming gewijzigd willen zien in 'Bedrijf - Gasontvangstation'. Ter toelichting hierop het volgende. Het beleid van Gasunie is om binnen bestemmingsplannen gasontvangstations op een eenduidige en uniforme wijze te bestemmen. Gelet hierop en op de veiligheidsaspecten (veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, bedrijfszeker gastransport en veiligheid van personen, goederen en milieu in de directe omgeving) die gelden voor dit GOS, verzoeken wij u om het GOS en de daarbij behorende gronden afzonderlijk te bestemmen als 'Bedrijf - Gasontvangstation' (verbeelding en regels). Voor de regels kunt u gebruik maken van het bijgevoegde tekstvoorstel.

Planregels

In het Bevb is bepaald dat een bestemmingsplan de ligging van de leiding en de daarbij behorende belemmeringsstrook weergeeft. Een adequaat artikel 'Leiding - Gas' maakt hier deel van uit. Wij verzoeken u daarom om het artikel 'Leiding - Gas' zodanig aan te passen dat de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' bij het geheel of gedeeltelijk samenvallen met een andere dubbelbestemming voorrang krijgt. U kunt hiervoor gebruik maken van onderstaand voorbeeld.

"In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' voorrang krijgt."

Toelichting

U dient met behulp van het rekenpakket 'CAROLA' zelf de externe veiligheidsrisico's van ondergrondse hoge druk aardgastransportleidingen te berekenen. U dient de voor CAROLA benodigde leidingdata aan te vragen bij carola@gasunie.nl. Voor vragen omtrent CAROLA kunt u terecht bij de CAROLA-helpdesk van het RIVM.

In § 5.2.2 van de toelichting is voor onze gastransportleiding A-645 een ontwerpdruk van 40 bar aangegeven. De druk van deze leiding is echter 66,2 bar, zoals aangegeven wordt in bovenstaande tabel. Hieruit volgt dat de 1% letaliteitgrens 430 meter is. Wij verzoeken u, de toelichting op dit punt aan te passen.



N.V. Nederlandse Gasunie

Datum: 30 mei 2012

Ons kenmerk: PJO 12.B.1114

Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Voerendaal

Indien gewenst kunt u voor een nadere toelichting contact opnemen met Geke Nikkels,
telefoon 06 – 1100 5353.

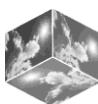
Met vriendelijke groet,

i.o. 

Nora Tijman
Medewerker Juridische Zaken

Bijlagen:

- tekstvoorstel enkelbestemming 'Leiding – Gas'
- tekstvoorstel 'Bedrijf – Gasontvangstation'
- deelkaart 4 met ingetekende leidingen en afsluiter





> Retouradres Postbus 25 6200 MA Maastricht

het College van Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Voerendaal
Postbus 23000
6367 ZG VOERENDAAL

ONTVANGEN 21 MEI 2012

VERZONDEN 16 MEI 2012

Datum 15 mei 2012

Onderwerp voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2013

Geacht College ,

In het kader van het vooroverleg conform artikel 3.1.1. van het Bro heeft u mij uitgenodigd om te reageren op bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan.

Ik heb het bestemmingsplan beoordeeld in mijn rol als wegbeheerder van de rijkswegen A76 en A79.

In de toelichting op pagina 41 geeft u aan, dat voor de aanleg/uitbreiding van knooppunt Kunderberg een separate planologische procedure is doorlopen. U heeft ervoor gekozen om in onderhavig bestemmingsplan Buitengebied het toekomstig knooppunt binnen de grenzen van het plangebied op te nemen en opnieuw van een planologische regeling te voorzien. Uitzondering hierop vormen de bestemmingen "wonen" en "verkeer" (i.c. Heerlerweg), die in het bestemmingsplan "Aansluiting A76/A79-Kunderberg" geregeld blijven. De regels behorende bij de bestemming "verkeer-snelwegen" in onderhavig plan wijken voor een deel af van de regels behorende bij de bestemming "verkeer-wegverkeer" in het bestemmingsplan voor de aansluiting. Ik verzoek u de regels op elkaar af te stemmen en artikel 20.1.1. lid a van de bestemmingsomschrijving van "verkeer-snelwegen" uit te breiden met: in- en uitvoegers en parallelstroken.

Ook het recent vastgestelde bestemmingsplan voor de Kunradersteengroeve heeft u binnen de plangrenzen van onderhavig Buitengebied gebracht.

In het vastgestelde bestemmingsplan Kunradersteengroeve is in overleg met mijn dienst bepaald, dat bij werkzaamheden in de bestemming "natuur" in de onmiddellijke nabijheid van de A79 mijn dienst om advies zou worden gevraagd. Dit in het kader van het waarborgen van de stabiliteit van de weg.

Deze bepaling is in de regels van de bestemming natuur in onderhavig bestemmingsplan weggefallen.

Ik verzoek u deze bepaling wederom toe te voegen.

Tot slot heeft u de door Rijkswaterstaat gehanteerde vrijwaringszones langs de A76 en A79 opgenomen op de verbeelding en in de algemene aanduidingsregels in artikel 38.

U heeft het daarbij over een vrijwaringszone weg 1 en vrijwaringszone weg 2.

Rijkswaterstaat

Limburg

Avenue Ceramique 125

6221 KV Maastricht

Postbus 25

6200 MA Maastricht

T (043) 329 44 44

F 043-3294673

www.rijkswaterstaat.nl

Contactpersoon

Sigrid Bosten

T 043-3294250

sigrid.bosten@rws.nl

Ons kenmerk

RWS/DLB-2012/2672

Uw kenmerk

-

Bijlage(n)

-



12.004529





Dit onderscheid zie ik op de verbeelding niet terug.

In de regels maakt u ook geen onderscheid tussen de bebouwingsvrije zone van 50 meter breed, waarin behalve voor de bestemming verkeersdoeleinden, geen bebouwing mag worden opgericht en de daarop aansluitende overlegzone van 50 meter breed, waarin bebouwing mag worden opgericht nadat mijn dienst daarover positief heeft geadviseerd.

In het vastgestelde bestemmingsplan Kunradersteengroeve ben ik akkoord gegaan met een 100 meter brede overlegzone omdat er praktisch geen bebouwingmogelijkheden zijn in het plan.

In onderhavig bestemmingsplan Buitengebied zijn de bouwmogelijkheden in de 50 meter bebouwingsvrije zone weliswaar eveneens beperkt maar beduidend ruimer dan in het bestemmingsplan Kunradersteengroeve.

Ik verzoek u derhalve in onderhavig bestemmingsplan dit onderscheid tussen bebouwingsvrij en overleg wel te maken.

Ik ga ervan uit dat u in de verdere planprocedure met bovenstaande opmerkingen rekening zult houden.

Hoogachtend,

DE WAARNEMEND HOOFDINGENIEUR-DIRECTEUR RIJKSWATERSTAAT LIMBURG,
namens ~~deze~~,
Het Hoofd van de afdeling Planvorming & Advies, wegen en verkeer,

H.A.A.H. Winten

Rijkswaterstaat
Limburg

Datum
15 mei 2012

Ons kenmerk
RWS/DLB-2012/2672

Pagina 2 van 2



Het College van Burgemeester en Wethou-
ders van de gemeente Voerendaal
Postbus 23000
6367 ZG VOERENDAAL

ONTVANGEN 07 JUNI 2012

Sittard, 5 juni 2012

uw kenmerk : -
uw brief van : 19 april 2012
ons kenmerk : 201203476

behandeld door : J. van Winkel
doorkiesnummer : 046-4205759
e-mail : j.vanwinkel@overmaas.nl

gemandateerde bevoegdheid:
wateradvies

onderwerp:
voorontwerp bestemmingsplan
Buitengebied 2013 Voerendaal

Geacht College,

Op 19 april 2012 heeft u een verzoek ingediend bij het Watertoetsloket Roer en Overmaas* voor het geven van een wateradvies over bovengenoemd plan.

In het plangebied zijn diverse primaire wateren en zuiveringstechnische voorzieningen gelegen. Daarnaast bevinden zich binnen het plangebied een waterwingebied en grondwaterbeschermingsgebieden. Onderstaand zijn de opmerkingen ten aanzien van het plan opgenomen.

Provincie Limburg

Regels

Wij verzoeken u om bij artikel 38.3 'milieuzone - waterwingebied' ook op te nemen dat aanvullend de gebruiksregels, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg, van toepassing zijn.

Waterschapsbedrijf Limburg

Verbeelding

De rioolwatertransportleiding Aansluiting Weustenrade (51.02) en een gedeelte van de rioolwatertransportleiding Klimmen-Voerendaal (51.59) BD, ten westen van de Hoensweg, staan niet op de verbeelding.



Postbus 185, 6130 AD Sittard • Parklaan 10, 6131 KG Sittard
telefoon 046-4205700 • fax 046-4205701
e-mail info@overmaas.nl • website www.overmaas.nl
Nederlandse Waterschapsbank N.V. 63.67.52.658
btw-nummer NL 8123.61.155.B01

ISO 9001:2008 GECERTIFICEERD



Toelichting

In paragraaf 2.3.2 'Kabels en leidingen' (p.16) is de rioolwatertransportleiding 41.25 Voerendaal – Rwzi Heerlen BD vermeld. Het betreft twee restanten, die op grondgebied van de gemeente Heerlen zijn gelegen. In het plangebied is de rioolwatertransportleiding 51.02 Aansluiting Weustenrade gelegen. Deze rioolwatertransportleiding dient in de tekst van paragraaf 2.3.2. vermeld te worden. Rond de rioolwatertransportleidingen geldt een planologische beschermingszone van 2 keer 2,5 meter aan weerszijde van de leiding, gemeten vanuit hart leiding. In de tekst is 2 keer 3,5 meter vermeld.

De rioolwatertransportleidingen 51.60 Barrierweg en 51.61 Craubeek-Voerendaal zullen in het kader van het project 51.015 Craubeek-Voerendaal op korte termijn in eigendom worden overgedragen naar de gemeente Voerendaal. Tevens zullen de gemalen gelegen op het terrein van Golf & Country Club Hoenshuis en het gemaal gelegen ten oosten van de Putweg, op de hoek van de Putweg en de Retersbeek ook op korte termijn in eigendom worden overgedragen naar de gemeente Voerendaal.

Waterschap Roer en Overmaas

Verbeelding

Een groot gedeelte van de primaire wateren en hun beschermingszones zijn niet of niet correct opgenomen op de verbeelding. Wij zullen derhalve de benodigde digitale gegevens van de primaire wateren (regenwaterbuffers en watergangen) en hun beschermingszones per e-mail aan de heer Laudy van uw gemeente toesturen.

Wij verzoeken u ook de lijnvormige elementen op te nemen in het plan. Deze zullen ook digitaal worden aangeleverd. Een lijnvormig element is een landschapselement dat in beginsel evenwijdig aan de hoogtelijnen in het terrein aanwezig is ter voorkoming van erosie. U zou de lijnvormige elementen bijvoorbeeld kunnen bestemmen met de dubbelbestemming Waterstaat – erosieremmende elementen.

Voor meer informatie over het opnemen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen verwijzen wij u naar de notitie "Water in ruimtelijke plannen" (te downloaden op www.overmaas.nl onder E-Loket, Watertoetsloket).

Wij verwachten dat u de bovenstaande opmerkingen in het plan verwerkt en opnieuw aan ons voorlegt. Bij eventuele vragen over dit wateradvies kunt u contact opnemen met mw. J. van Winkel.

201203476



Een afschrift van deze brief is verstuurd aan de Provincie Limburg en aan het Waterschapsbedrijf Limburg.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,



ing. J.M.G. In den Kleef,
secretaris/directeur
Waterschap Roer en Overmaas

* Het Watertoetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat Limburg. Dit wateradvies is opgesteld door het Waterschap Roer en Overmaas. De wateradviezen van de Provincie Limburg en van het Waterschapsbedrijf Limburg zijn hierin verwerkt. Zowel het waterschap, het waterschapsbedrijf als de provincie zijn binnen de kaders van hun eigen taak en bevoegdheid verantwoordelijk voor hun deel van het advies. Provincie Limburg heeft het Waterschap Roer en Overmaas gemachtigd tot ondertekening van het wateradvies, voor wat betreft het provinciale wateradvies in het kader van de watertoets.

201203476





College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Voerendaal
De heer Mevis
Postbus 23000
6367 ZG VOERENDAAL

ONTVANGEN 21 JUNI 2012

Cluster/Bureau ROZ
Ons kenmerk 2012/30321
Vpl. Nummer
E-mail lam.baeten@prvlimburg.nl
Bijlage(n) -

Behandeld L.A.M. Baeten
Uw kenmerk
Telefoon (043) 389 74 00
Faxnummer (043) 389 79 77
Maastricht 20 juni 2012

↓ VERZONDEN 20 JUNI 2012

Onderwerp

Advies ex artikel 3.1.1 Bro voorontwerpbestemmingsplan "buitengebied 2013, gemeente Voerendaal", hierna te noemen het plan

Geachte heer Mevis,

Uw verzoek heb ik op 19 april 2012 ontvangen en is ingeschreven onder bovenvermeld kenmerk. Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerkingen van provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het plaatsen van een aantal opmerkingen. Deze opmerkingen treft u hieronder aan en zij kunnen in het verdere verloop van de procedure aanleiding zijn tot het inbrengen van een zienswijze.

1. Natuur

Op pagina 67 wordt gesteld dat de begrenzingen als opgenomen op de provinciale natuurkaart (POL groene waardenkaart actualisatie 2011) niet in alle gevallen stroken met kadastrale perceelsgrenzen. Derhalve wordt opgemerkt dat wanneer percelen geheel vallen binnen de door de provincie aangeduide natuurgebieden, deze de bestemming natuur krijgen. Graag zien wij daaraan toegevoegd de bestemmingsafweging voor percelen die niet geheel binnen de door de provincie aangeduide natuurgebieden vallen.

Op pagina 68 wordt ingegaan op de bestemming natuur, waarbij wordt aangegeven dat gebieden behorende tot de EHS-aanduiding 'nieuwe natuur' en waar daadwerkelijk natuur is gerealiseerd, ook de bestemming natuur hebben gekregen. Wij vragen u te expliceren of dit betekent dat er in fysieke zin sprake is natuurontwikkeling op de betreffende percelen of dat deze het proces van functieverandering heeft doorlopen.



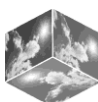
Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 361 80 99
www.limburg.nl

Bankrekening
Rabobank
13.25.75.728

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)





Op pagina 68 wordt inzake de bestemming agrarisch met waarden gesteld dat bij agrarische bedrijfsvoering rekening moet worden gehouden met de potentiële ecologische waarden. Dat is correct. Echter de toevoeging die wordt beschreven met betrekking tot documentering van de gebieden met bestemmingswijzigingen is ons niet duidelijk. Wij verzoeken u deze passage nader te specificeren.

Inzake de Flora- en faunawet wordt op pagina 89 terecht aandacht besteed aan de mogelijke schending van artikelen van deze wet bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Wij willen benadrukken dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ook moeten worden getoetst aan de doelstellingen zoals die gelden voor de Natura2000-gebieden; zowel binnen de gemeentegrenzen als buiten de gemeentegrenzen (in het laatste geval worden ruimtelijke ontwikkelingen bedoeld die plaatsvinden binnen de gemeentegrenzen met mogelijke effecten op Natura2000-gebieden buiten de gemeentegrenzen).

Op pagina 90 wordt ingegaan op de handhaving van kleine landschapselementen, waarbij onder andere gebruik zal worden gemaakt van recente luchtfoto's. Wij verzoeken u te specificeren welke stappen zullen worden ondernomen ingeval er toch kleine landschapselementen verdwijnen en of de bedoelde luchtfoto's als nulmeting worden gezien bij eventuele handhaving.

2. Landschap, cultuurhistorie en aardkunde

Het bestemmingsplan maakt onderscheid tussen verschillende waardes Archeologie. Op de verbeelding wordt echter dit onderscheid niet gemaakt en wordt vanaf de (digitale) verbeelding enkel naar 'waarde-archeologie 1' doorgelinkt. Dit betekent de verplichting tot het aanvragen van een Monumentenvergunning binnen het gehele plangebied. Wij verzoeken u de verschillende waardes archeologie in de verbeelding te verwerken en in het digitale plan naar de juiste regels te verwijzen.

Toelichting 4.3.2 Cultuurhistorie (blz 65): 'Anderzijds worden zowel aan rijksmonumenten als aan karakteristieke gebouwen verruimde gebruiksmogelijkheden geboden (afwijkingsmogelijkheid), teneinde een meer rendabele exploitatie van deze objecten mogelijk te kunnen maken.' Waar (toelichting, regels?) wordt verklaard wat wordt bedoeld met de verruimde gebruiksmogelijkheden voor rijksmonumenten?

Toelichting 4.3.2 Cultuurhistorie (blz 65): Tweede paragraaf: Voor de bescherming van rijksmonumenten wordt door de gemeente verwezen naar de Monumentenwet 1988 en wordt dit derhalve niet opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied. Wel wordt echter een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van rijksmonumenten voorgestaan, zonder aan te geven hoe zich dat verhoudt tot de Monumentenwet. Toegevoegd zou moeten worden hoe dat proces (incl. afstemming rijk/provincie) voor verkrijgen van ruimere gebruiksmogelijkheden er voor de burger uit ziet.

3. Wonen

Op de verbeelding zijn de bijgebouwlakken bij woningen niet consequent begrensd, waardoor de ruimte voor bijgebouwen in een aantal gevallen zodanig groot is dat dit de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg aantast. Omdat de kernkwaliteiten juist behouden en versterkt moeten worden, dient het plan hierop aangepast te worden.





Opmerkingen toelichting:

Paragraaf 2.4.5, 2e alinea: medewerking aan woningsplitsing is enkel aan de orde als het om een Rijksmonument gaat.

Paragraaf 3.3.7, laatste alinea: De paragraaf sluit af met de zin dat er niet voorzien wordt in grootschalige nieuwe woon- of werkgebieden. Dit suggereert dat er in het bestemmingsplan wel ruimte is voor kleinere nieuwe woon- of werkgebieden. Mocht dit het geval zijn, dan dienen deze nieuwe ontwikkelingen benoemd te worden, anders is het beter het woord 'grootschalig' weg te laten.

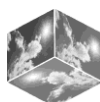
Paragraaf 4.7 laatste alinea op pag. 71 en regel 23.5.3. Bij de huisvesting ten behoeve van de mantelzorg wordt het gebruik van mobiele woonunits uitgesloten. Dit is een vaak eenvoudigere oplossing voor de huisvesting van mantelzorg, daar er geen daadwerkelijke aanbouw gerealiseerd hoeft te worden. Voor een mobiele wooneenheid geldt dat deze na beëindiging van de mantelzorg verwijderd wordt.

4. Landbouw

Wij hebben geconstateerd dat een aantal agrarische bouw kavels groter is dan het feitelijk gebruik, het betreft de volgende locaties:

- Molenweg 12
- Heek 3
- kruising Kolmonderweg - Kruishoeveweg
- kruising Akerweg - Heugdenweg
- Bergseweg 75
- Bergseweg 96
- Karstraat 40
- Ransdalerweg 1
- Karstraat 25
- Steinweg 2
- Steinweg bij landgoed
- Achter kasteel Haeren
- kruising Jan Peukensweg - Retersbekerweg
- Tussen Barrier en A79
- Terveurdt
- Putweg 49
- Kalfshofweg 1
- Termoores
- Sint Gillisstraat 30
- Krekelbos 1

U wordt verzocht de omvang van deze bouw kavels aan te passen aan het feitelijk gebruik. Indien er bij deze bedrijven sprake is van een beoogde uitbreiding dient het LKM toegepast te worden. In deze gevallen verzoek ik u om bij het ontwerp de documenten behorende bij de LKM-plannen mee te sturen.





5. Verbeelding

Bij de bestemming Bedrijf, Bedrijf-Nutsvoorziening en Recreatie-Verblijfsrecreatie ontbreekt op de verbeelding de functieaanduiding 'maximaal aantal bedrijfswoningen' of 'bedrijfswoning uitgesloten'. In de regels wordt hier naar verwezen, ik verzoek u de verbeelding hierop aan te passen.

Over het algemeen is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) goed overgenomen, enkele fouten daargelaten. Wij verzoeken u alsnog deze fouten te verbeteren, en daarbij de provinciale natuurkaart (POL groene waardenkaart actualisatie 2011) zoals u van de afdeling LG heeft ontvangen als uitgangspunt te nemen. Mocht u nog vragen hebben over de EHS-begrenzing, dan kunt u contact opnemen met ecooloog Ronald Bruinen (rl.bruinen@prvlimburg.nl).

6. Voorschriften

In de regels ontbreekt de verwijzing naar de toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM).

In de regels is niet duidelijk verwerkt dat nieuwe bedrijfswoningen zijn uitgesloten. Het is noodzakelijk dat dit in de regels wordt opgenomen

In bijlage 3 bij de planregels wordt verwezen naar het voorkomen van bronbos. Slechts het gebied rondom de Kunderberg wordt hierbij genoemd, terwijl bronbos op aannemelijk meer plaatsen binnen het plangebied voorkomt.

Eveneens in bijlage 3 bij de planregels is een matrix opgenomen die ingaat op de verhouding tussen het differentiatievlak versus zwaarte gebiedskenmerken. Wij verzoeken u nader te specificeren hoe de mate van kwetsbaarheid (waarbij een onderverdeling is gemaakt in een vijftal categorieën) is bepaald.

Binnen de bestemming natuurontwikkeling is onder andere het winnen van oppervlaktedelfstoffen mogelijk. Wij zijn van mening dat een dergelijk gebruik niet past bij de bestemming natuurontwikkeling. Daar deze bestemming slechts eenmaal binnen het plangebied voorkomt, verzoeken wij u de bestemming natuurontwikkeling te wijzigen in de bestemming bedrijf dan wel het toestaan van het gebruik onder artikel 14.1.1a te verwijderen zodat daadwerkelijk natuurontwikkeling is geborgd.

Gronden behorend tot de bestemming natuur kunnen op basis van artikel 13.1.1 worden ingericht ten behoeve van water en waterhuishoudkundige voorzieningen, bijvoorbeeld waterbuffers. In de planregels is echter niet opgenomen dat wanneer bijvoorbeeld een waterbuffer wordt aangelegd binnen de bestemming natuur, zijnde EHS, er een compensatie moet plaatsvinden. Hierbij geldt namelijk een 'nee, tenzij'-principe. Wij verzoeken u dit principe op te nemen in de planregels.

ing. J. Antonides,
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling



2 Gemeentelijk standpunt op vooroverlegreacties

2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2013 is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) toegezonden aan diverse instanties. Onderstaande instanties hebben een inhoudelijke reactie met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan ingediend:

1. Tennet TSO B.V.;
2. ProRail;
3. Rijkswaterstaat Limburg;
4. N.V. Nederlandse Gasunie;
5. Waterschap Roer en Overmaas;
6. Provincie Limburg.

Van de Waterleidingmaatschappij Limburg en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is geen reactie ontvangen.

2.2 Tennet TSO B.V.

TenneT TSO B.V. heeft gereageerd bij brief van 24 april 2012.

In het voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied 2013" zijn enkele 150 kV-bovengrondse hoogspanningsverbindingen gelegen. Deze hoogspanningsverbindingen zijn belemmerd met een zakelijk recht. Deze belemmerde stroken worden begrensd op 20,00 meter ter weerszijden van de hartlijn van de hoogspanningsverbinding (totale breedte 40,00 meter). Verzocht wordt in artikel 25.2 'Bouwregels van Leiding - Hoogspanningsverbinding' de maximale bouwhoogte te wijzigen in 3,00 meter in plaats van 5,00 meter.

Standpunt gemeente:

De maximale bouwhoogte wordt gewijzigd in 3,00 m.

2.3 ProRail

ProRail heeft gereageerd bij e-mail van 25 april 2012.

ProRail geeft aan in deze fase van het plan geen opmerkingen te hebben.

Standpunt gemeente:

Deze reactie wordt voor kennisname aangenomen.



2.4 Rijkswaterstaat Limburg

Rijkswaterstaat Limburg heeft gereageerd bij brief van 15 mei 2012.

1. Afstemming planregels verkeersbestemming knooppunt Kunderberg

In de toelichting bij het voorontwerp bestemmingsplan op pagina 41 geeft de gemeente aan, dat voor de aanleg/uitbreiding van knooppunt Kunderberg een separate planologische procedure is doorlopen. U heeft ervoor gekozen om in onderhavig bestemmingsplan het toekomstig knooppunt binnen de grenzen van het plangebied op te nemen en opnieuw van een planologische regeling te voorzien. De regels behorende bij de bestemming 'Verkeer – snelwegen' in onderhavig bestemmingsplan wijken voor een deel af van de regels behorende bij de bestemming 'Verkeer – Wegverkeer' in het bestemmingsplan voor de aansluiting. Verzocht wordt de regels op elkaar af te stemmen en artikel 20.1.1. lid a van de bestemmingsomschrijving van 'Verkeer - Snelwegen' uit te breiden met 'in- en uitvoegers en parallelstroken'.

Standpunt gemeente:

De regels worden zoveel mogelijk afgestemd op de regels van het bestemmingsplan "Aansluiting A76/A79-Kunderberg". Artikel 20.1.1 onder a van de regels wordt aangevuld met 'in- en uitvoegers en parallelstroken'.

2. Adviesfunctie RWS

Ook het recent vastgestelde bestemmingsplan voor de Kunradersteengroeve is binnen de plangrenzen van onderhavig bestemmingsplan gebracht. In het bestemmingsplan "Kunradersteengroeve" heeft RWS (afdeling Planvorming & Advies, wegen en verkeer) bepaald dat bij werkzaamheden in de bestemming 'Natuur' in de onmiddellijke nabijheid van de A79 de dienst om advies wordt gevraagd. Dit in het kader van het waarborgen van de stabiliteit van de weg. Deze bepaling is in de regels van de bestemming 'Natuur' in onderhavig bestemmingsplan weggefallen. Verzocht wordt deze bepaling wederom toe te voegen.

Standpunt gemeente:

De betreffende bepaling wordt aan de regels toegevoegd.

3. Vrijwaringszones

De door RWS gehanteerde vrijwaringszones zijn langs de A76 en A79 opgenomen op de verbeelding en in de algemene aanduidingsregels in artikel 38. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in 'Vrijwaringszone weg 1' en 'Vrijwaringszone weg 2'. Dit onderscheid komt op de verbeelding echter niet terug.

In de regels wordt geen onderscheid gemaakt tussen de bebouwingsvrije zone van 50 meter breed, waarin behalve voor de bestemming 'Verkeersdoeleinden' geen bebouwing mag worden opgericht en de daarop aansluitende overlegzone van 50 meter breed, waarin bebouwing mag worden opgericht nadat RWS daarover positief heeft geadviseerd.



Verzocht wordt in onderhavig bestemmingsplan dit onderscheid tussen bebouwingsvrije zone en overlegzone wel te maken.

Standpunt gemeente:

Het onderscheid tussen de bebouwingsvrije zone (0 – 50 meter) en de overlegzone (50 – 100 meter) wordt in de regels en op de verbeelding zichtbaar gemaakt.

2.5 N.V. Nederlandse Gasunie

De N.V. Nederlandse Gasunie heeft gereageerd bij brief van 30 mei 2012.

1. Verbeelding

Binnen de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' ligt een afsluiterschema (S-451), op de door de Gasunie ingetekende deelkaart 4 weergegeven als een envelop. Een afsluiter is een essentiële voorziening binnen het grootschalige transport van aardgas per leiding. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van het afsluiterschema is deze voorziening beveiligd met een hekwerk. Deze locatie is daardoor niet meer voor derden toegankelijk en de gronden kunnen niet anders gebruikt worden dan voor het afsluiterschema. Daarom kan deze locatie niet voorzien worden van een dubbelbestemming. Verzocht wordt een afzonderlijke bestemming op te nemen (op de verbeelding en in de regels) voor deze locatie. Aangezien op grond van artikel 1 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) afsluiters onderdeel zijn van een buisleiding, wordt geadviseerd om de locatie enkel te bestemmen als 'Leiding - Gas'.

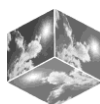
Standpunt gemeente:

Nu de betreffende gronden enkel voor het afsluiterschema kunnen worden gebruikt worden deze enkel bestemd. Dit kan echter niet de bestemming 'Leiding – Gas' zijn, omdat de bestemming 'Leiding' altijd een dubbelbestemming is. Derhalve wordt het afsluiterschema onder de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' gebracht. De bepalingen in de regels worden hier op afgestemd.

Het gasontvangststation aan de Kunderberg is in het bestemmingsplan opgenomen als 'Bedrijf - Nutsvoorziening'. De Gasunie zou de bestemming graag gewijzigd willen zien in 'Bedrijf - Gasontvangststation'. Het beleid van Gasunie is om binnen bestemmingsplannen gasontvangststations op een eenduidige en uniforme wijze te bestemmen.

Standpunt gemeente:

De gemeente opteert voor een zo beperkt mogelijk aantal bestemmingen in het buitengebied. Het gasontvangststation betreft een nutsvoorziening, die dan ook als zodanig bestemd is en blijft. Wel zal een functieaanduiding voor het gasontvangststation opgenomen worden, waaraan in de regels de specifieke bepalingen, zoals de Gasunie die wenst op te nemen, worden opgenomen.



2. Planregels

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is bepaald dat een bestemmingsplan de ligging van de leiding en de daarbij behorende belemmeringsstrook weergeeft. Een adequaat artikel 'Leiding - Gas' maakt hier deel van uit. Wij verzoeken u daarom om het artikel 'Leiding - Gas' zodanig aan te passen dat de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' bij het geheel of gedeeltelijk samenvallen met een andere dubbelbestemming voorrang krijgt.

Standpunt gemeente:

In het bestemmingsplan zijn reeds voorraangsregels opgenomen. In artikel 41.1 is reeds voorrang gegeven aan de dubbelbestemming Leiding – Gas.

3. Toelichting

De gemeente dient met behulp van het rekenpakket 'CAROLA' zelf de externe veiligheidsrisico's van ondergrondse hoge druk aardgastransportleidingen te berekenen. Daarvoor dienen de CAROLA benodigde leidingdata aan te worden gevraagd bij carola@gasunie.nl. Voor vragen omtrent CAROLA wordt verwezen naar de CAROLA-helppes van het RIVM.

Standpunt gemeente:

Uit nader overleg met de Gasunie is gebleken dat door middel van een in 2011 en 2012 uitgevoerde inventarisatie naar knelpunten met betrekking tot de externe veiligheid rond gastransportleidingen hierin kan worden voorzien. Een berekening door middel van CAROLA is niet noodzakelijk. In de toelichting wordt deze informatie verwerkt.

In § 5.2.2 van de toelichting is voor onze gastransportleiding A-645 een ontwerpdruk van 40 bar aangegeven. De druk van deze leiding is echter 66,2 bar. Hieruit volgt dat de 1% letaliteitgrens 430 meter is. Verzocht wordt de toelichting op dit punt aan te passen.

Standpunt gemeente:

De toelichting wordt op dit punt geactualiseerd.

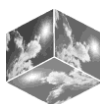
2.6 Waterschap Roer en Overmaas

Waterschap Roer en Overmaas heeft gereageerd bij brief van 31 mei 2012. De reactie betreft het wateradvies zoals dat door het waterschap mede namens de Provincie Limburg en het Waterschapsbedrijf Limburg is opgesteld.

In het plangebied zijn diverse primaire wateren en zuiveringstechnische voorzieningen gelegen. Daarnaast bevinden zich binnen het plangebied een waterwingebied en grondwaterbeschermingsgebieden.

1. Regels

Verzocht wordt in artikel 38.3 'Milieuzone - Waterwingebied' op te nemen dat aanvullend de gebruiksregels, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg, van toepassing zijn.



Standpunt gemeente:

De betreffende bepaling wordt ter verduidelijking in de regels opgenomen.

2. Verbeelding

De rioolwatertransportleiding 'Aansluiting Weustenrade (51.02)' en een gedeelte van de rioolwatertransportleiding 'Klimmen-Voerendaal (51.59) BD', ten westen van de Hoensweg, staan niet op de verbeelding.

Standpunt gemeente:

De betreffende rioolwatertransportleidingen worden op de verbeelding ingetekend.

Een gedeelte van de primaire wateren en hun beschermingszones zijn niet of niet correct opgenomen op de verbeelding. De benodigde digitale gegevens van de primaire wateren (regenwaterbuffers en watergangen) en hun beschermingszones zullen per e-mail aan de gemeente worden toegestuurd. Verzocht wordt ook de lijnvormige elementen op te nemen in het plan, bijvoorbeeld onder de dubbelbestemming 'Waterstaat – Erosieremmende elementen'. Deze zullen ook digitaal worden aangeleverd.

Standpunt gemeente:

De aanwezige primaire wateren en beschermingszones zijn zo goed mogelijk ingetekend op basis van de door het Waterschap aangeleverde informatie. Deze informatie betrof echter lijnvormen, die vertaald moesten worden naar vlakvormen. Ondanks herhaalde verzoeken daartoe, werd van de zijde van het Waterschap aangegeven dat vlakvormige informatie niet beschikbaar was en niet op korte termijn beschikbaar zou komen. Het verbaast de gemeente dan ook dat nu ineens wel de vlakvormige informatie beschikbaar is. Desondanks worden de primaire wateren op basis van de actuele vlakvormige informatie ingetekend. Hetzelfde geldt voor de lijnvormige elementen, die onder de gevraagde dubbelbestemming worden gebracht.

3. Toelichting

In paragraaf 2.3.2 'Kabels en leidingen' op pagina 16 is de rioolwatertransportleiding '41.25 Voerendaal – Rwzi Heerlen BD' vermeld. Het betreft twee restanten, die op grondgebied van de gemeente Heerlen zijn gelegen. In het plangebied is de rioolwatertransportleiding '51.02 Aansluiting Weustenrade' gelegen. Deze rioolwatertransportleiding dient in de tekst van paragraaf 2.3.2. vermeld te worden. Rond de rioolwatertransportleidingen geldt een planologische beschermingszone van twee keer 2,5 meter aan weerszijde van de leiding, gemeten vanuit hart leiding. In de tekst is twee keer 3,5 meter vermeld.

Standpunt gemeente:

De toelichting wordt conform bovenstaande gecorrigeerd.



De rioolwatertransportleidingen '51.60 Barrierweg' en '51.61 Craubeek-Voerendaal' zullen in het kader van het project '51.015 Craubeek-Voerendaal' op korte termijn in eigendom worden overgedragen aan de gemeente Voerendaal. Tevens zullen de gemalen gelegen op het terrein van Golf & Country Club Hoenshuis en het gemaal gelegen ten oosten van de Putweg, op de hoek van de Putweg en de Retersbeek ook op korte termijn in eigendom worden overgedragen aan de gemeente Voerendaal.

Standpunt gemeente:

De mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen, maar heeft geen consequenties voor de regeling in het bestemmingsplan.

2.7 Provincie Limburg

De provincie Limburg heeft gereageerd bij brief van 20 juni 2012.

1. Natuur

Er wordt gesteld dat de begrenzingen als opgenomen op de provinciale natuurkaart (POL groene waardenkaart actualisatie 2011) niet in alle gevallen stroken met kadastrale perceelsgrenzen. Derhalve wordt opgemerkt dat wanneer percelen geheel vallen binnen de door de provincie aangeduide natuurgebieden, deze de bestemming Natuur krijgen. Graag ziet de provincie daaraan toegevoegd de bestemmingsafweging voor percelen die niet geheel binnen de door de provincie aangeduide natuurgebieden vallen.

Standpunt gemeente:

In de toelichting wordt aangegeven welke bestemmingen aan de overige gronden zijn toegekend. Daarbij is het huidige gebruik conform de vigerende bestemming steeds leidend geweest.

Gevraagd wordt te expliceren of in gevallen van de EHS-aanduiding 'nieuwe natuur', waar daadwerkelijk natuur is gerealiseerd en die de bestemming Natuur hebben gekregen, dit betekent dat er in fysieke zin sprake is van natuurontwikkeling op de betreffende percelen of dat deze het proces van functieverandering heeft doorlopen.

Standpunt gemeente:

In de toelichting wordt verduidelijkt dat dit gebieden betreft waar in fysieke zin sprake is van natuurontwikkeling.

Inzake de bestemming Agrarisch met waarden wordt gesteld dat bij agrarische bedrijfsvoering rekening moet worden gehouden met de potentiële ecologische waarden. Dat is correct. Echter de toevoeging die wordt beschreven met betrekking tot documentering van de gebieden met bestemmingswijzigingen is niet duidelijk.

Standpunt gemeente:

In de toelichting wordt de documentering van de gebieden met bestemmingswijziging nader toegelicht.



Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten ook worden getoetst aan de doelstellingen zoals die gelden voor de Natura2000-gebieden; zowel binnen de gemeentegrenzen als buiten de gemeentegrenzen.

Standpunt gemeente:

In de toelichting wordt de toetsing aan de doelstellingen voor de Natura2000-gebieden opgenomen. Deze toetsing vindt ook nu al plaats waardoor geen sprake is van een verzwarende voor ontwikkelingen.

Bij de handhaving van kleine landschapselementen, wordt onder andere gebruik gemaakt van recente luchtfoto's. Verzocht wordt te specificeren welke stappen zullen worden ondernomen ingeval er toch kleine landschapselementen verdwijnen en of de bedoelde luchtfoto's als nulmeting worden gezien bij eventuele handhaving.

Standpunt gemeente:

In de toelichting wordt vastgelegd dat luchtfoto's d.d. 22 februari 2012 worden gezien als nulmeting bij eventuele handhaving indien landschapselementen die onder de dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselement' vallen, worden verstoord.

2. Landschap, cultuurhistorie en aardkunde

Verzocht wordt de verschillende waardes archeologie in de verbeelding te verwerken en in het digitale plan naar de juiste regels te verwijzen.

Standpunt gemeente:

De regeling ten aanzien van archeologische waardes is gecorrigeerd. Er is sprake van één dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in de regels en op de verbeelding. In de regels van het plan wordt verwezen naar de verschillende verwachtingsgebieden en waarden zoals deze op de archeologische beleidskaart voor de regio Parkstad Limburg aanwezig zijn. De archeologische beleidskaart is als bijlage bij de regels gevoegd.

Zowel aan rijksmonumenten als aan karakteristieke gebouwen worden verruimde gebruiksmogelijkheden geboden (afwijkingsmogelijkheid), teneinde een meer rendabele exploitatie van deze objecten mogelijk te kunnen maken.' Verzocht wordt aan te geven waar wordt verklaard wat wordt bedoeld met de verruimde gebruiksmogelijkheden voor rijksmonumenten.

Standpunt gemeente:

In de toelichting is opgenomen dat via een afwijkingsbevoegdheid andere functies kunnen worden toegevoegd aan rijksmonumenten en karakteristieke gebouwen. De betreffende functies en de voorwaarden zijn reeds vermeld in de toelichting.



Er wordt een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van rijksmonumenten voorgestaan, zonder aan te geven hoe zich dat verhoudt tot de Monumentenwet. Toegevoegd zou moeten worden hoe dat proces (incl. afstemming rijk/provincie) voor verkrijgen van ruimere gebruiksmogelijkheden er voor de burger uit ziet.

Standpunt gemeente:

In de toelichting wordt kort het proces aangegeven dat moet worden doorlopen voor het verkrijgen van ruimere gebruiksmogelijkheden in relatie tot de Monumentenwet

3. Wonen

Op de verbeelding zijn de bijgebouwlakken bij woningen niet consequent begrensd, waardoor de ruimte voor bijgebouwen in een aantal gevallen zodanig groot is dat dit de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg aantast. Omdat de kernkwaliteiten juist behouden en versterkt moeten worden, dient het plan hierop aangepast te worden.

Standpunt gemeente:

Uit een eerste screening is gebleken dat het slechts een beperkt aantal situaties betreft. De bijgebouwlakken op de verbeelding worden nogmaals gezien. Uitgangspunt voor toekenning van de betreffende vlakken is echter steeds geweest de bestaande bebouwingssituatie. Bestaande bijgebouwen zijn daarbij bepalend voor de begrenzing van de vlakken. Overigens is het gelet op de omvang van de (mogelijke) bebouwing niet aannemelijk dat de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap onevenredig worden aangetast.

Medewerking aan woningsplitsing is enkel aan de orde als het om een Rijksmonument gaat.

Standpunt gemeente:

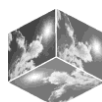
In het bestemmingsplan zijn geen directe mogelijkheden tot woningsplitsing opgenomen. Tevens zijn geen afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor het toestaan van woningsplitsing. De zinsnede waaraan wordt gerefereerd ziet op buitenplanse mogelijkheden voor woningsplitsing. Uiteraard is daarbij ook het provinciaal beleid van toepassing. In de toelichting wordt dit verder verduidelijkt.

De paragraaf sluit af met de zin dat er niet voorzien wordt in grootschalige nieuwe woon- of werkgebieden. Dit suggereert dat er in het bestemmingsplan wel ruimte is voor kleinere nieuwe woon- of werkgebieden. Mocht dit het geval zijn, dan dienen deze nieuwe ontwikkelingen benoemd te worden, anders is het beter het woord 'grootschalig' weg te laten.

Standpunt gemeente:

De toelichting wordt conform de gemaakte opmerking aangepast.

Bij de huisvesting ten behoeve van de mantelzorg wordt het gebruik van mobiele woonunits uitgesloten. Dit is een vaak eenvoudigere oplossing voor de huisvesting van mantel-



zorg, daar er geen daadwerkelijke aanbouw gerealiseerd hoeft te worden. Voor een mobiele wooneenheid geldt dat deze na beëindiging van de mantelzorg verwijderd wordt.

Standpunt gemeente:

Mobiele units leiden ons inziens tot een verrommeling van het buitengebied aangezien deze in veel gevallen op enige afstand van de bestaande bebouwing zullen worden geplaatst. Tevens is het risico op permanente bewoning bij mobiele units groter omdat er geen inpandige verbinding meer is tussen de hoofdwooning en het deel dat voor mantelzorg wordt benut. Dit is niet wenselijk zodat de mogelijkheid voor mobiele units niet in het plan zal worden opgenomen.

4. Landbouw

Verzocht wordt de omvang van een aantal bouwkavels aan te passen aan het feitelijk gebruik. Indien er bij deze bedrijven sprake is van een beoogde uitbreiding dient het LKM toegepast te worden. In deze gevallen wordt verzocht om bij het ontwerp de documenten behorende bij de LKM-plannen mee te sturen.

Standpunt gemeente:

De bouwkavels waarop wordt gedoeld betreffen steeds bouwkavels, waarvan de grootte conform de vigerende bestemmingsregeling is overgenomen. Daarbij is de verbale bouwkavel aan de hand van de aanwezige oppervlakten aan bebouwing en de daaraan gekoppelde omvang van de bouwkavel op basis van het vigerende bestemmingsplan, vertaald in een op kaart ingetekende bouwkavel. Er is derhalve geen sprake van uitbreiding van agrarische bouwkavels. Slechts de vigerende rechten van de betrokken ondernemers worden gerespecteerd. Wordt thans de agrarische bouwkavel beperkt tot sec de bestaande bebouwing en verharding en het bestaande erf, dan betekent dit dat aan bestaande rechten wordt getornd. Dit vormt tevens een grond voor planschadeclaims, waarmee de gemeente Voerendaal niet geconfronteerd wenst te worden.

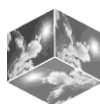
In die gevallen waarin sprake is van een uitbreiding van agrarische bedrijven groter dan de vigerende bouwkavel wordt dit in de toelichting verduidelijkt. In voorkomende gevallen wordt uiteraard het Limburgs Kwaliteitsmenu toegepast en zullen de bijbehorende stukken aan het bestemmingsplan worden toegevoegd. Het betreft overigens naar verwachting 2 à 3 agrarische bedrijven waarvan de bouwkavel wordt vergroot ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

5. Verbeelding

Bij de bestemming Bedrijf, Bedrijf-Nutsvoorziening en Recreatie-Verblijfsrecreatie ontbreekt op de verbeelding de functieaanduiding 'maximaal aantal bedrijfswoningen' of 'bedrijfswoning uitgesloten'.

Standpunt gemeente:

De betreffende aanduidingen worden op de verbeelding opgenomen.



Over het algemeen is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) goed overgenomen, enkele fouten daargelaten. Verzocht wordt alsnog deze fouten te verbeteren, en daarbij de provinciale natuurkaart (POL groene waardenkaart actualisatie 2011) zoals de gemeente die van de afdeling LG heeft ontvangen als uitgangspunt te nemen.

Standpunt gemeente:

De EHS wordt op de plankaart verbeterd. Echter heeft de gemeente niet de provinciale natuurkaart (POL groene waardenkaart actualisatie 2011) ontvangen maar de kaart 'Gerealiseerde Natuur gemeente Voerendaal, op kadastrale ondergrond' ontvangen. De gemeente hanteert bij de verbetering alsnog de provinciale natuurkaart.

6. Voorschriften

In de regels ontbreekt de verwijzing naar de toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM).

Standpunt gemeente:

Bijlage 1 bij de regels bevat de voorwaarden die bij afwijking of wijziging van toepassing zijn. De voorwaarde onder g. ziet op de toepassing van het LKM conform de provinciale regeling .

In de regels is niet duidelijk verwerkt dat nieuwe bedrijfswoningen zijn uitgesloten. Het is noodzakelijk dat dit in de regels wordt opgenomen.

Standpunt gemeente:

Daar waar bedrijfswoningen zijn uitgesloten wordt dit duidelijk in de regels verwerkt. Echter niet in alle gevallen zijn bedrijfswoningen uitgesloten. Bij agrarische bedrijven, waar nu nog geen bedrijfswoning aanwezig is, kan onder afwijking een bedrijfswoning worden toegevoegd, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan (volwaardigheid bedrijf, aanwezigheid bedrijfsgebouwen).

In bijlage 3 bij de planregels wordt verwezen naar het voorkomen van bronbos. Slechts het gebied rondom de Kunderberg wordt hierbij genoemd, terwijl bronbos op aannemelijk meer plaatsen binnen het plangebied voorkomt.

Standpunt gemeente:

In bijlage 3 is het afwegingskader opgenomen, zoals dat ook al op basis van een uitgebreid landschapsonderzoek in het vigerende bestemmingsplan was opgenomen. De gemeente acht dit afwegingskader zodanig waardevol en afgewogen, dat zij hier niet op ad hoc-basis zaken in wil aanpassen. Het afwegingskader heeft de afgelopen planperiode haar bruikbaarheid bewezen en deze wil de gemeente graag voor de komende planperiode continueren.



Eveneens in bijlage 3 bij de planregels is een matrix opgenomen die ingaat op de verhouding tussen het differentiatievlak versus zwaarte gebiedskenmerken. Verzocht wordt nader te specificeren hoe de mate van kwetsbaarheid (waarbij een onderverdeling is gemaakt in een vijftal categorieën) is bepaald.

Standpunt gemeente:

Bij de matrix wordt de bepaling van de mate van kwetsbaarheid nader gespecificeerd. Hierbij vindt overigens geen verandering plaats ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Binnen de bestemming natuurontwikkeling is onder andere het winnen van oppervlakte-delfstoffen mogelijk. Een dergelijk gebruik past niet bij de bestemming natuurontwikkeling. Daar deze bestemming slechts eenmaal binnen het plangebied voorkomt, wordt verzocht de bestemming natuurontwikkeling te wijzigen in de bestemming bedrijf dan wel het ontstaan van het gebruik onder artikel 14.1.1a te verwijderen zodat daadwerkelijk natuurontwikkeling is geborgd.

Standpunt gemeente:

De regeling voor de bestemming 'Natuur – Natuurontwikkeling' is overgenomen uit het recent voor dit perceel vastgestelde bestemmingsplan 'Kunradersteengroeve'. Dit bestemmingsplan had juist tot doel de winning van oppervlakte delfstoffen mogelijk te maken. In de procedure tot vaststelling van dat bestemmingsplan heeft de regeling niet tot opmerkingen van de provincie geleid. Het betreft een regeling op maat voor het specifieke gebruik van de gronden bij de betreffende steengroeve. De regeling wordt gelet op de recente vaststelling van het vigerende bestemmingsplan voor deze locatie dan ook niet aangepast.

Gronden behorend tot de bestemming natuur kunnen worden ingericht ten behoeve van water en waterhuishoudkundige voorzieningen, bijvoorbeeld waterbuffers. In de planregels is echter niet opgenomen dat wanneer bijvoorbeeld een waterbuffer wordt aangelegd binnen de bestemming natuur, zijnde EHS, er een compensatie moet plaatsvinden. Hierbij geldt namelijk een 'nee, tenzij'-principe.

Standpunt gemeente:

Bij de betreffende regels wordt opgenomen dat in het geval er sprake is van de aanleg van nieuw water of nieuwe waterhuishoudkundige voorzieningen binnen de EHS, compensatie moet plaatsvinden.



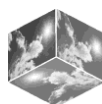
3 Beoordeling ingekomen inspraakreacties

3.1 Inspraak

De publicatie van de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan heeft op 18 april 2012 plaatsgevonden. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 19 april 2012 t/m 30 mei 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen gedurende welke termijn iedereen een schriftelijke inspraakreactie kon indienen.

Op 10 mei 2012 heeft een informatieavond over het voorontwerp bestemmingsplan plaatsgevonden. Van deze informatieavond is een afzonderlijk verslag beschikbaar op de gemeentelijke website.

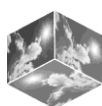
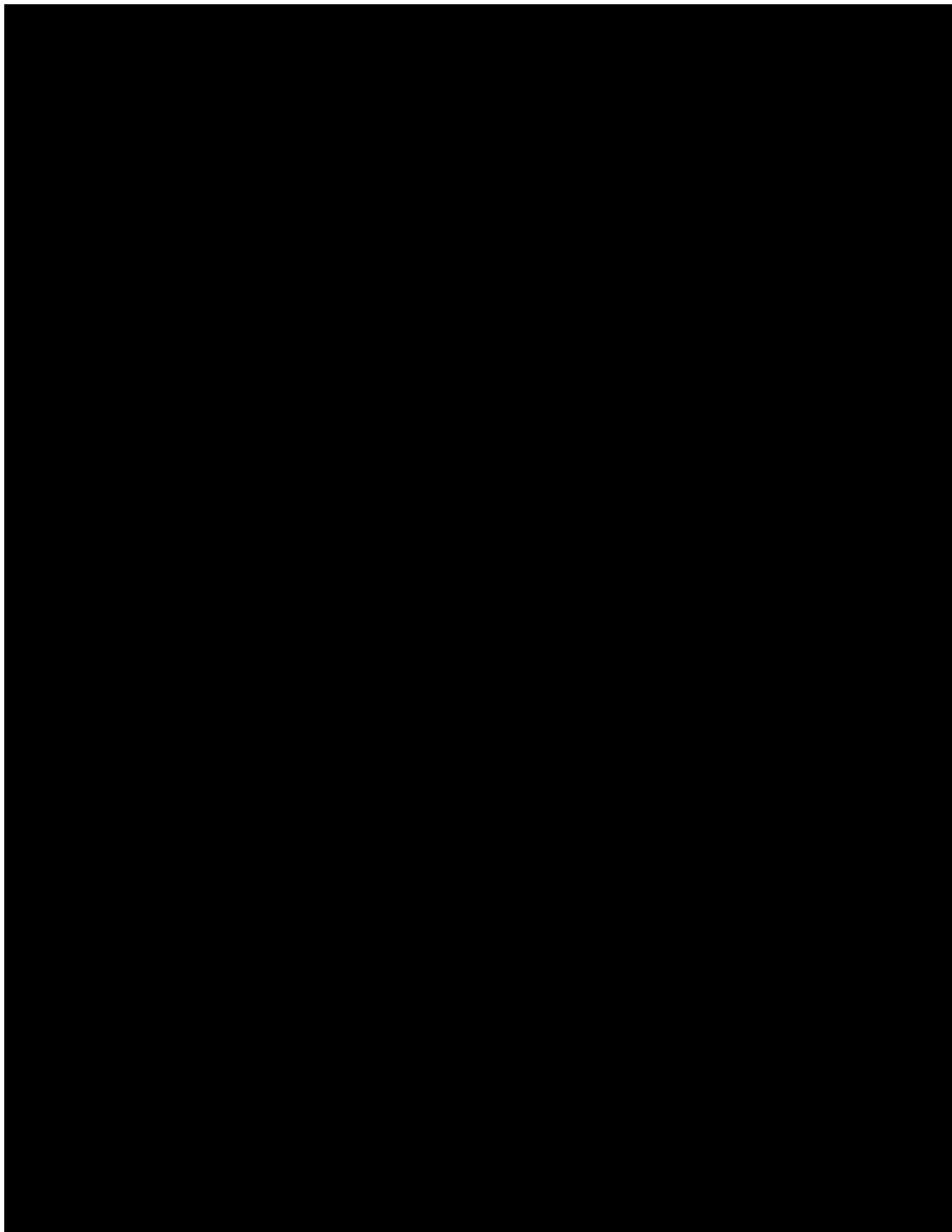
De schriftelijke inspraakreacties worden hierna beknopt en zakelijk weergegeven. De reacties zelf zijn als losse bijlage beschikbaar.

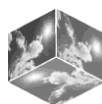


3.2 Overzicht inspraakreacties

Gedurende de inspraak periode zijn 35 schriftelijke inspraakreacties bij de gemeente Voerendaal ingekomen. Hieronder de lijst met namen van de indieners van de zienswijzen. Vervolgens zijn de inspraakreacties afzonderlijk behandeld.

Overzicht inspraakreacties:





Inspraakreactie 1.

Ingetekende bouwkevel en feitelijke omvang bouwkevel

Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" uit 1996 ligt op deze bedrijfslocatie een 'ruim begrensde' bouwkevel (zie bijlage 1). Op grond van de plansystematiek van dat bestemmingsplan mag de omvang van een 'ruim begrensde' bouwkevel maximaal 1 hectare bedragen. Deze bouwkevel is niet goed vertaald in het voorontwerp bestemmingsplan. In dat bestemmingsplan is namelijk een bouwkevel opgenomen met een omvang van minder dan 0,5 hectare (zie bijlage 2). Met een dergelijk kleine bouwkevel wordt geen recht gedaan aan de feitelijke en volwaardige bedrijfsvoering op deze locatie. Een groot deel van het bestaande erf aan de noord- en oostzijde is buiten de bouwkevel gelaten (zie bijlage 3).

Het intekenen van de vreemde vorm van de bouwkevel in het voorontwerp bestemmingsplan vindt zijn oorsprong waarschijnlijk in de langs de kevel (aan de noordzijde) lopende hoogspanningsleiding (zie bijlage 3). Blijkbaar leeft de gemeente en/of het planbureau in de veronderstelling dat onder een hoogspanningsleiding geen bouwkevel aanwezig mag zijn. Uit opgevraagde informatie van TenneT blijkt dat het zeker niet is uitgesloten om bij een agrarisch bedrijf behorend erf te hebben onder een hoogspanningsleiding. Een en ander leidt tot de conclusie dat er weliswaar geen volwaardig bedrijfsgebouw onder de hoogspanningsleiding kan worden opgericht, doch wel een gedeelte daarvan. Dit op eenzelfde wijze als dat op de locatie Karstraat 40 is gebeurd.

Met inachtnaam van het voorgaande vormt de aanwezigheid van (verhard) erf zonder bebouwing onder een hoogspanningsleiding ook geen enkel probleem. Het erf van het bedrijf op de locatie Koekoeksweg 1 kan dan ook zonder probleem worden ingetekend onder de hoogspanningsleiding (overeenkomstig de blauwe lijn in bijlage 3).

Omvang bouwkevel conform door gemeente voorgestelde plansystematiek

Door de gemeente wordt het uitgangspunt gehanteerd dat vigerende bouwkevels niet worden verkleind. Delen van de bouwkevel die in het vigerende bestemmingsplan nog aan de westzijde liggen, worden daarbij naar achteren verplaatst, zodat die delen van de bouwkevel alsnog kunnen worden benut. Indien er wenst dat voor zijn bedrijfslocatie op het adres Koekoeksweg 1 dezelfde plansystematiek voor het intekenen van de bouwkevel wordt gehanteerd, zoals deze ook bij andere agrariërs wordt toegepast (conform bijlage 3, roze arcering). In bijlage 3 is tevens de locatie van een gewenste nieuw te bouwen loods aangegeven. Met de bouw van de nieuwe loods wordt de toekomstige bedrijfsvoering veiliggesteld en blijft sprake van een bouwkevel met toekomstperspectief.

Standpunt gemeente:

Voor alle agrarische bedrijven heeft op een gelijke wijze een vertaling van de huidige 'verbale bouwkevel' naar een bouwkevel op kaart plaatsgevonden. Aan de hand van de regels uit het huidige bestemmingsplan is de vigerende omvang van het bouwblok bepaald, gerelateerd aan de aanduiding op de plankkaart (zeer ruim begrensd, ruim begrensd, begrensd en eng begrensd) en de daadwerkelijk reeds aanwezige bebouwing (gebouwen en overige

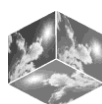


bouwwerken). In voorkomende gevallen is daarbij ook het reeds in een eerder stadium uitgetekende bouwblok, zoals opgenomen in het bouwblokregister bij het vigerende bestemmingsplan, betrokken.

De locatie aan de Koekoeksweg 1 is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd als een agrarisch bedrijf met een ruim begreemd bouwblok. Dit betekent dat de oppervlakte van het bouwblok niet meer mag bedragen dan 1 hectare maar met de aanvullende eis dat de kavel niet groter is dan een omvang waarbij het bebouwingspercentage 35% bedraagt. Uitgaande van de bestaande bebouwing (ca. 937 m²) bedraagt de omvang van de bouwkaavel 2.680 m². De bouwkaavel ter grootte van 2.680 m² is in het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' overgenomen.

De vigerende omvang van het bouwblok is vervolgens als bouwvlak op de verbeelding gesitueerd over de bestaande bebouwing, bouwwerken en erfverharding.

Voor het realiseren van een nieuwe loods zoals voorgesteld in de inspraakreactie moet de agrarische bouwkaavel worden vergroot ten opzichte van de vigerende bouwkaavel. Een dergelijke uitbreiding kan alleen worden meegenomen als hiervoor een volledige ruimtelijke onderbouwing aanwezig is en voldaan wordt aan de eisen uit het Limburgs Kwaliteitsmenu. Dit is op dit moment niet het geval. Mocht inspreker de voorgestelde uitbreiding in de toekomst willen realiseren dan kan hiervoor een separate planologische procedure worden doorlopen.



Inspraakreactie 2.

1. Omvang tuin

Het op deze locatie in gebruik zijnde tuingedeelte is een stuk groter dan nu op de verbeelding van het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen. Op bijlage 2 (luchtfoto) is de juiste omvang van de tuin aangegeven. Op de luchtfoto is het onderscheid tussen het gazon onder de bomen (donkergroene gedeelte) en het naastgelegen weiland redelijk goed te herkennen. De tuin op deze locatie is van oudsher in deze omvang in gebruik en dient dan ook in die omvang op de verbeelding te worden verwerkt. Onder het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" viel een deel van de tuin al onder het overgangsrecht. Verzocht wordt de gehele omvang van de tuin als 'Wonen' te bestemmen.

Standpunt gemeente:

Uit luchtfoto's blijkt dat in de feitelijke situatie een groter deel van het perceel behoort tot de tuin. Deze situatie is bovendien reeds langere tijd aanwezig. Conform de bestemmingsplan systematiek wordt aan dit gedeelte van de tuin, op de overgang van een woonbestemming naar het buitengebied, echter niet de bestemming 'Wonen' toegekend maar de bestemming 'Tuin'.

2. Aantal woningen

In het object Oliemolen, dat een Rijksmonument is, bevinden zich twee aaneengebouwde of 'twee-aaneen' woningen. Het gaat niet om 'twee onder een kap' woningen, omdat de daken van de twee woningen haaks op elkaar staan. Op grond van de planregels en/of begripsbepalingen is niet duidelijk wat het verschil is tussen de bouwaanduidingen 'aaneengebouwd' en 'twee-aaneen'. Er wordt geen andere omschrijving gegeven, hetgeen onduidelijkheid veroorzaakt.

In het voorontwerp bestemmingsplan is voor het object de aanduiding '[vrij]' opgenomen. Dit zou betekenen dat er ter plaatse maar één vrijstaande woning aanwezig mag zijn en niet twee aaneengeschakelde of aaneengebouwde woningen, zoals wenselijk en ook feitelijk is. Indiener overlegt bij diens reactie drie documenten waaruit blijkt dat er al in 1982 twee gezinnen waren ingeschreven op deze locatie, de Oliemolen is gerestaureerd c.q. verbouwd en dat er daarbij (permanent) twee wooneenheden zijn vergund (verleende bouwvergunning d.d. 18 maart 2009 en dat de gemeente bekend is met de aanwezigheid van die twee wooneenheden. Verzocht wordt dan ook de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' of 'twee-aaneen' en de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' op de verbeelding op te nemen.

Standpunt gemeente:

Uit de aangeleverde gegevens en een intern onderzoek door gemeente is genoegzaam gebleken dat ter plaatse twee woningen aanwezig mogen zijn. De verbeelding wordt hierop aangepast in die zin dat de aanduiding 'vrijstaand' wordt vervangen door de aanduiding 'twee-aaneen'. Het opnemen van een maatvoeringsaanduiding is echter niet noodzakelijk, de aanduiding 'twee-aaneen' geeft sowieso al aan dat twee aan elkaar gebouwde woningen mogelijk zijn.



3. Bestemming 'Natuur' ter plaatse van twee percelen agrarische grond laten vervallen

Op twee percelen is weliswaar bos aangeplant, doch dit betreft productiehout/-bos en geen feitelijke natuur. Deze twee locaties zijn in bijlage 1 blauw omlijnd en aangeduid met de nummers '3a' en '3b'. Dit productiehout wordt geteeld in het kader van de reguliere agrarische bedrijfsvoering. Zodra het hout kaprijp is, wordt dit geoogst en wordt eventueel nieuw hout aangeplant, dan wel wordt die grond voor andere agrarische doeleinden in gebruik genomen. Er is overigens geen verplichting om hier permanent bomen te telen of te handhaven. Voor zover voor de aanplant subsidie is verleend, betreft dit eenmalige subsidies met een looptijd van zes jaar en mag de aanplant na zes jaar dan ook weer worden verwijderd.

Op de verbeelding is de foutieve bestemming 'Natuur' ingetekend. De gronden dienen dezelfde bestemming te krijgen als de aangrenzend gelegen landbouwgrond ('Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden').

Standpunt gemeente:

Zonder in te gaan op mogelijke subsidieovereenkomsten tussen inspreker en derden, concluderen wij dat de betreffende gronden in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' reeds de bestemming 'Natuur' hebben. Er bestaat thans geen aanleiding om de vigerende natuurbestemming te vervangen door een agrarische bestemming.

4. Oppervlakte bijgebouw bij Rijksmonument Oliemolen en gebruik bijgebouw

De Oliemolen is als 'toonaangevende highlight' opgenomen in het landgoederen- en beekdalproject Corio Glana. Uit de projectbeschrijving volgt dat ter plaatse van de Oliemolen een dagrecreatieve-/horecabestemming wenselijk is. Op de verbeelding ontbreekt echter nog steeds de aanduiding om een dergelijke activiteit te mogen exploiteren. Hierbij zal het gaan om een vorm van 'lichte horeca' zoals in de begrippenlijst van het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Dit toekomstige gebruik van de locatie dient niet, zoals nu in het voorontwerpbestemmingsplan het geval is, gekoppeld te worden aan een afwijkingprocedure. In samenspraak met de gemeente is de bouw van een zwembad met een oppervlakte van 50 m² vooralsnog geparkeerd in afwachting van de ontwikkelingen rondom dit object. Samen met het bestaande bijgebouw van circa 70 m² gaat het dus om een totale oppervlakte aan bijgebouwen van circa 120 m².

Op grond van het voorgaande en het geschetste in de brief van 26 januari 2012, wordt uitdrukkelijk verzocht op de verbeelding bij de Oliemolen een oppervlakte aan te realiseren bijgebouwen op te nemen van 120 m² en daarbij tevens de functieaanduiding 'dagrecreatie en lichte horeca toegestaan' op te nemen.

Standpunt gemeente:

Het toestaan van geschetste dagrecreatieve/horecaontwikkelingen is alleen mogelijk op basis van een afdoende ruimtelijke onderbouwing, inclusief eventueel benodigde onderzoeken. Deze ontbreekt vooralsnog, derhalve kan geschetste ontwikkeling niet rechtstreeks worden toegestaan.



Indien inspreker in de toekomst de geschetste ontwikkeling wil realiseren kan gebruik worden gemaakt van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om ter plaatse 'kleine horeca' toe te staan. Ten aanzien van de omvang van de bijgebouwen kan worden gesteld dat, nu sprake is van twee woningen (zie beantwoording onder punt 2), tweemaal 75 m² aan bijgebouwen aanwezig mag zijn.

5. Dubbelbestemming 'WR-A' op de verbeelding laten vervallen

In een groot gebied ten zuiden en oosten van de Oliemolen (aan de zuidzijde van de Retersbeek) is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Voor zover bekend, is geen sprake van de aanwezigheid van archeologische waarden en/of archeologische vondsten in dit (zeer) laag gelegen en veelal drassige gebied, noch heeft er onderzoek naar dergelijke waarden plaatsgevonden. Verzocht wordt de onderzoeksresultaten te overleggen waaruit de vermeende archeologische waarden blijkt. Indien dat onderzoek niet aanwezig is, wordt verzocht de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' ten zuiden en zuidoosten van de Oliemolen te laten vervallen.

Standpunt gemeente:

De regeling ten aanzien van archeologische waardes is gecorrigeerd. Er is sprake van één dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in de regels en op de verbeelding. In de regels van het plan wordt verwezen naar de verschillende verwachtingsgebieden en waarden zoals deze op de archeologische beleidskaart voor de regio Parkstad Limburg aanwezig zijn. De archeologische beleidskaart is als bijlage bij de regels gevoegd. Conform dit beleid is ter plaatse sprake van een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde, dan wel gebieden waarin een bijzondere dataset kan voorkomen. Deze kwalificaties rechtvaardigen de toegekende dubbelbestemming.

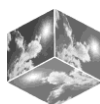
6. Geen leidingen en/of leidingstrook aanwezig

Op de verbeelding zijn ter plaatse van nummer 7 drie leidingen en/of leidingstroken met beschermingszone ingetekend. Ter plaatse van die stroken zijn echter geen leidingen aanwezig. Mogelijk is dit een tekenfout. Verzocht wordt dan ook de dubbelbestemming 'Leiding - Leidingstrook', die drie keer op de digitale verbeelding naar voren komt, te laten vervallen.

Standpunt gemeente:

Ter plaatse is sprake van de aanwezigheid van een rioolwatertransportleiding (dubbelbestemming 'Leiding – Riool'). De ligging daarvan is gebaseerd op door het waterschap aangeleverde gegevens.

Daarnaast is een leidingstrook (dubbelbestemming 'Leiding – Leidingstrook') ingetekend, waarin inderdaad nog geen verdere leidingen liggen. Dit betreft echter een door het rijk in de Structuurvisie Buisleidingen ingestelde reservering voor mogelijke toekomstige leidingen, die in de onderliggende bestemmingsplannen moet worden geregeld. Behalve de eigenlijke leidingstrook, zijn ook de bijbehorende veiligheidszones (in verband met mogelijk transport van gevaarlijke stoffen) op de verbeelding vastgelegd.



In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening zal, naar verwachting vóórafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013', de verplichting worden opgenomen voor gemeenten om bij de opstelling of aanpassing van bestemmingsplannen de voor buisleidingtransport vrij te houden stroken in acht te nemen. Het gaat hierbij om vrijwaren en niet om bestemmen. Bestaande bestemmingen veranderen door het Besluit dus niet. Dat betekent wel dat in het bestemmingsplan voor deze ruimtelijke reserveringen nadere regels gaan gelden. Hierbij gaat het vooral om het bouwen of aanleggen van bouwwerken die een ongestoorde doorgang van nieuwe buisleidingen kunnen belemmeren.

De buisleidingenstrook wordt in de ministeriële regeling bij het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening opgenomen in de vorm van een voorkeurstracé. Naast de strook zal, indien mogelijk, aan weerszijden een zoekgebied buisleidingen ingesteld worden; gedacht wordt aan een zoekgebied van max. 250 meter ter weerszijden van de strook. Voor afwijken van het voorkeurstracé, binnen het zoekgebied buisleidingen, kan de gemeente, binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van het Besluit een verzoek bij de Minister indienen, als het nieuwe tracé volledig aansluit op de strook in de naastgelegen gemeenten en een breedte heeft van 70 meter (of smaller indien kan worden aangetoond dat het nieuwe tracé voldoende ruimte biedt voor nieuwe leidingen). Na een periode van vijf jaar na inwerkingtreding van het Besluit vervalt het zoekgebied en geldt slechts het voorkeurstracé.

7. Deel van Luiperbeek ontbreekt op de verbeelding

Op de verbeelding lijkt het alsof de Luiperbeek (zie aanduiding 'Beek 8' in bijlage 1) eindigt ten oosten van de Oliemolenstraat. De Luiperbeek loopt echter bovengronds verder ten westen van de Oliemolenstraat, zoals aangegeven in bijlage 1 en mondt uiteindelijk uit in de beek die stroomt ten noorden van de Oliemolen (de Geleenbeek). Verzocht wordt het verloop van de Luiperbeek volledig en correct weer te geven.

Standpunt gemeente:

Aan de hand van actuele informatie van het Waterschap wordt de loop van de Luiperbeek ter plekke gecontroleerd en zo nodig gecorrigeerd/aangevuld.

8. Fout verloop persleiding riool en aanwezige persleiding (riool) ontbreekt op de verbeelding

De ten zuiden van de Oliemolen ingetekende persleiding met de dubbelbestemming 'leiding-riool' is niet goed op de verbeelding ingetekend. Verzocht wordt het juiste verloop van de rioolleiding op de verbeelding weer te geven. Ten westen van de Oliemolen ligt nog een persleiding, zoals indicatief met nummer 9 aangegeven in bijlage 1. Die persleiding is niet op de verbeelding van het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen. Verzocht wordt die rioolpersleiding alsnog volledig en correct op de verbeelding weer te geven.



Standpunt gemeente:

De ligging van de aangegeven rioolleiding is gecontroleerd . De ingetekende ligging is correct. Het betreft een WBL-leiding met een doorsnede van 1000 mm. In de directe omgeving ligt zoals inspreker aangeeft inderdaad nog een tweetal rioolleidingen. Vanwege de kleine omvang/capaciteit van deze leidingen zijn deze niet aangegeven op de verbeelding.

9. Laten vervallen dubbelbestemming 'WR – LE' op agrarische grond

Op de verbeelding is een vrij groot vlak aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselementen'. In dit gebied bevinden zich weliswaar een aantal solitaire bomen (aangeplant als productiehout) en een stuk productiebos, doch het is geenszins gerechtvaardigd daarom voor dat hele gebied deze dubbelbestemming op te nemen. De aanduiding kan in ieder geval niet worden opgenomen ter plaatse van het productiehout zoals dat in dit gebied wordt geteeld (zie punt 3 van onderhavige inspraakreactie). Dit moet op elk gewenst moment kunnen worden gekapt. De dubbelbestemming werkt belemmerend, verwarrend en heeft geen toegevoegde waarde. Bovendien is er sprake van willekeur met betrekking tot de toepassing van de dubbelbestemming. Op grond van het bovenstaande wordt dan ook verzocht de dubbelbestemming ten oosten van de Oliemolen te laten vervallen in het gebied dat ligt ten zuiden van de rioolpersleiding zoals die op de verbeelding is weergegeven.

Standpunt gemeente:

De toekenning van de dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselement' is gebaseerd op de reeds in het vigerende bestemmingsplan aangegeven landschapswaarden en de recent uitgevoerde (veld)inventarisatie in het kader van de Bomenverordening. Derhalve is geen sprake van willekeur. Ter plaatse was ook in het vigerende bestemmingsplan al een gedeelte van het gebied als waardevol(le) bosje/bossage aangeduid. Er bestaat thans geen aanleiding om die aanduiding te herzien.



Inspraakreactie 3.

1. Gebruik kasteel

In het kasteel bevindt zich een permanente woning, een expositieruimte/galerie met verkoop en een kantoor. Voor wat betreft de woning is op de verbeelding met een '1' het aantal wooneenheden in het kasteel gesteld op één (dit is correct). Ter plaatse van het kasteel ontbreekt echter de aanduiding voor een expositieruimte/galerie met verkoop en de aanduiding voor een kantoor. Beide functies zijn vergund en op dit moment in het kasteel aanwezig. De functies dienen als aanduiding op de verbeelding te worden opgenomen.

Verder is in de regels van het plan opgenomen dat een (bedrijfs-)woning een maximale inhoud mag hebben van 900 m³. De woning in het kasteel heeft echter een inhoud die vele malen groter is dan 900 m³. Die inhoud staat in relatie tot de omvang van en de hoogte van de vertrekken in dit monumentale gebouw en is ook noodzakelijk voor de instandhouding van dat gebouw. Zo nodig dient er in de regels een duidelijk verschil te worden gemaakt tussen bestaande woningen in kastelen/monumenten en overige woningen (buiten grootschalige monumentale bebouwing).

Standpunt gemeente:

Voor het kasteel en de kasteelhoeve samen is in de nieuwe bestemmingsplanregeling het vigerende aantal woningen overgenomen. Dat betekent dat binnen kasteel en hoeve in totaal 2 permanente woningen aanwezig mogen zijn. Per abuis is op de verbeelding van het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen dat slechts 1 woning aanwezig mag zijn. Dit wordt in het ontwerp bestemmingsplan gecorrigeerd.

Specifiek ten aanzien van het kasteel is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat op de begane grond een expositieruimte is toegestaan. De bijbehorende aanduiding is per abuis niet op de verbeelding opgenomen. Dit zal in het ontwerp bestemmingsplan worden gecorrigeerd. Tevens zal in de regels worden opgenomen dat een galerie/expositieruimte met daaraan gerelateerde verkoop is toegestaan. Voor zover bij de gemeente bekend is geen sprake van een separaat kantoor maar staat het kantoor ten dienste van de galerie/expositieruimte dan wel ten dienste van het landgoed als geheel. Dit kantoor is derhalve ondergeschikt aan de bestemming en bijbehorende specifieke functie-aanduidingen waardoor voor het kantoor niet nog een separate aanduiding wordt opgenomen.

Ten aanzien van de omvang van de (bedrijfs-)woning zal worden opgenomen dat deze in de bestaande omvang aanwezig mag zijn.

2. Huisnummering kasteelhoeve

De huisnummering ter plaatse van de kasteelhoeve is onjuist op de verbeelding opgenomen. De agrarische bedrijfswoning in de kasteelhoeve heeft huisnummer 88 en het in de kasteelhoeve aanwezige restaurant heeft nummer 88a. Op de verbeelding is die nummering (per abuis) verwisseld.



Standpunt gemeente:

De huisnummering maakt geen deel uit van de verbeelding van het bestemmingsplan. De huisnummering is opgenomen in de gehanteerde ondergrond welke ter oriëntatie is opgenomen.

Deze ondergrond is echter uitsluitend een hulpmiddel bij het tekenen van de plankaart en op geen enkele wijze juridisch bindend. Doordat op een gegeven moment een kadastrale / GBKN kaart als ondergrond voor een op te stellen bestemmingsplankaart wordt gehanteerd, kan het voorkomen, met name bij bestemmingsplannen buitengebied die een langere looptijd kennen dan andere bestemmingsplannen, dat de ondergrond gaandeweg de procedure achterhaald is door de sloop, bouw of aanpassing van gebouwen en/of percelen. Omdat de ondergrond op geen enkele wijze juridisch bindend is, wordt de ondergrond voor een geheel plangebied, niet op perceelsniveau aangepast. Bij de (digitale) verbeelding van het bestemmingsplan zoals die op de site www.ruimtelijkeplannen.nl wordt geplaatst, is de ondergrond ook niet eens zichtbaar maar kan men een topografische ondergrond of luchtfoto als ondergrond zichtbaar maken. Vanaf 1 januari 2010 is de (digitale) verbeelding zoals die op de website www.ruimtelijkeplannen.nl staat, juridisch bindend. Wettelijk (in het Besluit ruimtelijke ordening) is vastgelegd dat indien er verschillen zijn tussen de analoge plankaart en de (digitale) verbeelding, de (digitale) verbeelding geldt.

Niettemin is de fout in de gebruikte ondergrond doorgegeven aan de beheerder van de ondergrond.

3. Kasteelhoeve is agrarisch bedrijf

De kasteelhoeve is nog steeds voor agrarische bedrijfsdoeleinden in gebruik. Dat gebruik dient op de verbeelding te worden gehandhaafd.

Standpunt gemeente:

Specifiek ten aanzien van de kasteelhoeve is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat één agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn. Ook hier is de bijbehorende aanduiding per abuis niet op de verbeelding opgenomen. Dit zal in het ontwerp bestemmingsplan worden gecorrigeerd.

4. Agrarische bedrijfswoning in kasteelhoeve

Voor de kasteelhoeve ontbreekt de aanduiding van de aanwezigheid van de bestaande agrarische bedrijfswoning. Die bestaande bedrijfswoning dient met de aanduiding 'bw' op de verbeelding te worden opgenomen.

Standpunt gemeente:

Zie beantwoording onder 1. De agrarische bedrijfswoning is een van de twee permanente woningen die aanwezig mogen zijn.



5. Aanduiding restaurant op de verkeerde plaats

Op de verbeelding staat de aanduiding '(sh-sr)' (specifieke vorm van horeca-restaurant) voor het aanwezige restaurant op de verkeerde plaats in de kasteelhoeve aangeduid. Dit restaurant bevindt zich in de zuidoostelijke vleugel van de kasteelhoeve (zie aanduiding met pijl in bijlage 2).

Standpunt gemeente:

De aanduiding specifieke vorm van horeca-restaurant is in het voorontwerp gekoppeld aan het bestemmingsvlak en geldt dus voor het gehele bestemmingsvlak en niet alleen voor de locatie waar (toevallig) de bijbehorende letters staan. De aanduiding geeft aan dat op gronden binnen de bestemming een restaurant aanwezig mag zijn. De aanduiding spreekt zich niet uit over de exacte locatie daarvan. In het ontwerp bestemmingsplan zal de aanduiding specifieke vorm van horeca-restaurant overigens worden begrensd tot de kasteelhoeve.

6. Dubbelbestemming 'WR-LE' binnen bestemming 'Gemengd - Landgoed' en dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'

Ter plaatse van de oprijlaan naar de kasteelhoeve, waar tevens wordt geparkeerd, is een vlak opgenomen met de dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselementen'. Die dubbelbestemming is ook opgenomen langs de Retersbeek, langs de Retersbekerweg en op de landbouwgrond ten zuiden van de bestemming 'Gemengd – Landgoed'. Deze aanduiding werkt verwarrend en heeft geen toegevoegde waarde. De hele locatie van het kasteel en de kasteelhoeve maakt onderdeel uit van een landgoed (NSW) en een historische buitenplaats. Binnen deze aanduidingen zijn alle beplanting en landschapselementen in de eerste plaats al bij wet beschermd. Deze hoeven niet nog eens met een dubbelbestemming voor landschapselement op de verbeelding te worden aangeduid. Alle andere (historische) landschapselementen binnen het landgoed zijn immers ook niet als zodanig aangeduid (er is sprake van willekeur).

Verder vallen de aanwezige groene opstanden en landschapselementen onder de beschermende werking van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Met die dubbelbestemming wordt de ter plaatse aanwezige historische buitenplaats aangeduid en beschermd. Ook die dubbelbestemming bevat een verbodsbepaling voor het teniet doen van groene waarden die samenhangen met de historische buitenplaats. Het heeft dan ook geen toegevoegde waarde om deze landschapselementen 'drievoudig' te beschermen. Dit leidt tot onnodige procedures en bureaucratie.

Tot slot wordt opgemerkt dat de dubbelbestemming ook niet is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied". De instandhouding van het landschapselement valt onder de beschermende werking van de landgoedstatus en de aanduiding historische buitenplaats.



Standpunt gemeente:

Gelet op de beschermende werking, die reeds uitgaat van de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie voor de complex historische buitenplaats Rivieren, is het niet noodzakelijk hier ook de dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselement' nog op te nemen. Waar de dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselement' samenvalt met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' komt de 'Waarde – Landschapselement' te vervallen. Deze komt binnen de historische buitenplaats dan ook te vervallen.

7. Dubbelbestemming 'WR-LE' op agrarische grond

Het onder 6. vermelde geldt ook onverkort voor die dubbelbestemming 'WR-LE' langs de Retersbekerweg (aan weerszijden van die weg) en langs de waterloop 'Retersbeek' ten oosten van het kasteel en de kasteelhoeve (zie alle aanduiding '7' op bijlage 2). In de eerste plaats moet daarbij worden opgemerkt dat de bomen, waarvoor die dubbelbestemming langs de Retersbekerweg is gelegd, zich bevinden op gemeentelijk eigendom dat op de verbeelding is opgenomen met de bestemming 'Verkeer'. Die bomen staan niet op de aangrenzende eigendom (landbouwgrond) van indiener.

Dezelfde dubbelbestemming is ook getekend over de agrarische bouwkvavel en het oude bakhuis van indiener ten westen van de Retersbekerweg. Op die bouwkvavel bevindt zich langs de weg geen te behouden landschappelijk element. De dubbelbestemming dient daar dan ook te vervallen.

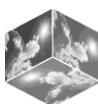
Overigens behoort de Retersbekerweg, inclusief de daarlangs aanwezige bomen (laan) volledig tot de historische buitenplaats. In onderhavig bestemmingsplan is dat aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Op basis van die dubbelbestemming genieten de bomen al bescherming.

Standpunt gemeente:

Zie beantwoording onder punt 6. Waar de dubbelbestemming Waarde – Landschapselement niet samenvalt met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselement' gehandhaafd. De toekenning van de dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselement' is gebaseerd op de reeds in het vigerende bestemmingsplan aangegeven landschapswaarden en de recent uitgevoerde inventarisatie in het kader van de Bomenverordening.

8. Ontbreken aanduidingen voor water, parkeerplaatsen, erf en hengelsport

Op de verbeelding ontbreken binnen de bestemming 'Gemengd - Landgoed' specifieke aanduidingen voor grachten, vijvers, waterpartijen, parkeerplaatsen en overig erf/tuin. Indiener gaat er op grond van de bestemmingsplanregeling van uit dat deze voorzieningen binnen de bestemming 'Gemengd - Landgoed' rechtstreeks zijn toegestaan. Als dit niet het geval is, wordt verzocht dit wel als zodanig in de planregels en/of met een nadere aanduiding alsnog duidelijk op de verbeelding op te nemen.



Speciale aandacht daarbij verdienen dan de grachten rond het kasteel en de kasteelhoeve en de vijvers ten oosten van het kasteel en de kasteelhoeve. Bij de entree vanaf de Retersbekerweg en aan de zijde van de vijver langs het water van de Retersbeek zijn parkeerplaatsen aanwezig die door de gemeente zijn vergund.

Tenslotte is er ter plaatse van de twee vijvers ten oosten van het kasteel en de kasteelhoeve een vergunning verleend voor het op recreatieve wijze beoefenen van de hengelsport. Die vijvers bevinden zich ter plaatse van de punten 8 en 13 in bijlage 2 (ook zichtbaar op de verbeelding). Voor deze activiteit ontbreekt een aanduiding op de verbeelding. Een dergelijke aanduiding is vereist, omdat op grond van de bestemming 'Gemengd - Landgoed' niet duidelijk is of het beoefenen van de hengelsport ter plaatse van die twee vijvers is toegestaan.

Standpunt gemeente:

De bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Gemengd – Landgoed' voorziet reeds in de aanwezigheid van water. De aanwezigheid van parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en –paden en groenvoorzieningen/erf/tuin wordt aan de bestemmingsomschrijving toegevoegd. Zo ook wordt de mogelijkheid voor recreatief medegebruik, waaronder begrepen sportvisserij, toegevoegd.

9. Grootte van de agrarische bouwka­vel t.p.v. het bakhuis

De grootte van het agrarische bouwka­vel is te beperkt. Er is geen rekening gehouden met de ter plaatse aanwezige verharde opslagen voor ruwvoer (plaatsilo's). Het vigerende bestemmingsplan kent geen onderscheid tussen bouwvlak en -ka­vel. Het geheel aan aanwezige bebouwing, waaronder conform de definitie van het bestemmingsplan ook de plaatsilo's vallen (een constructie van een met ijzer bewapende betonvloer) dient nu als bebouwingsvlak te worden aangemerkt. De oppervlakte van de aanwezige bebouwing kan worden afgeleid uit de tekening van de milieuvergunning. Voor het realiseren van de plaatsilo's was geen bouwvergunning nodig, omdat die al aanwezig waren. Uit oude foto's blijkt dat op een van die plaatsilo's een gebouw (loods) heeft gestaan. Die oppervlakte dient te worden meegenomen in het bouwvlak.

Op dit moment is een bouwvlak ingetekend met een omvang van circa 460 m². Ook zonder rekening te houden met de plaatsilo's is dit bouwvlak te klein t.o.v. de op de locatie aanwezige overige bebouwing. De ingetekende bouwka­vel heeft een oppervlakte van slechts 0,25 ha. Op basis van de aanwezige bouw­werken en op grond van de methodiek van het vigerende bestemmingsplan dient een bouw­vlak met een omvang van circa 2.500 m² te worden opgenomen. Het totale bouw­vlak dient een oppervlakte van 0,5 hectare te hebben.

Standpunt gemeente:

De bouwka­vel is ingetekend conform de vigerende rechten en bestaande bebouwing. Plaatsilo's worden aangemerkt als verharding en niet als bouw­werk. Deze behoren derhalve niet tot de bestaande bebouwing op basis waarvan de omvang van het vigerende bouw­blok wordt berekend.



De inrichtingsgrens zoals deze is opgenomen in de milieuvergunning hoeft niet samen te vallen met de bestemmingsgrens of grens van het bouwvlak. Hiertoe wordt in het bestemmingsplan een zelfstandige afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijke aspecten worden betrokken. De ligging van de inrichtingsgrens geeft derhalve geen aanleiding om bestemmings- c.q. bouwvlakgrens te verleggen.

10. Ondergrond bakhuis niet juist ingetekend

De contouren van het historische bakhuis zijn niet juist op de verbeelding ingetekend. Dit monumentale pand is van oudsher op deze locatie aanwezig.

Standpunt gemeente:

De contour van het bakhuis maakt geen deel uit van de verbeelding van het bestemmingsplan. De contour is opgenomen in de gehanteerde ondergrond welke ter oriëntatie is opgenomen. Zie verder de beantwoording onder punt 2.

11. Ontbreken aanduiding/dubbelbestemming 'historische buitenplaats'

Ter plaatse van het kasteel, de kasteelhoeve en de aangrenzend gelegen gronden ontbreekt de nadere aanduiding/dubbelbestemming 'Historische Buitenplaats'. Binnen een historische buitenplaats is het totaal van bebouwing en natuurwaarden wettelijk beschermd. Een historische buitenplaats is dan ook een monument dat niet alleen bestaat uit gebouwde zaken doch ook uit natuur- en gebiedswaarden. Het opnemen van de aanduiding/dubbelbestemming schept duidelijkheid over de status van dit object.

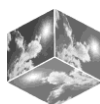
In de regels is dit gebrek ondervangen door de dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie' op te nemen op de verbeelding. Daaronder vallen, zo blijkt uit de regels, alleen de 'complex historische buitenplaatsen'. Verzocht wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' te vervangen door de dubbelbestemming 'Complex Historische Buitenplaats'.

Standpunt gemeente:

De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' voorziet conform de bestemmingsomschrijving in de bescherming van complex historische buitenplaatsen. Het is niet noodzakelijk dit ook expliciet in de naam van de dubbelbestemming tot uiting te laten komen. De bestemmingsomschrijving is leidend voor de aard van de bestemming. Niettemin wordt ten behoeve van de herkenbaarheid de bestemmingsbenaming gewijzigd van 'Waarde – Cultuurhistorie' in 'Waarde – Complex historische buitenplaats'.

12. Ambachtelijke activiteiten toegestaan

In de brief van het college van 19 oktober 2011 (kenmerk: 11.008490) heeft het college aangegeven dat een kleinschalig centrum voor kunst- en ambachtelijke bedrijvigheid in de kasteelhoeve vanuit planologisch oogpunt niet bezwaarlijk is. Voor de kasteelhoeve ontbreekt in het voorontwerp bestemmingsplan echter de mogelijkheid tot het opstarten van kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid. Dit dient op grond van die eerdere besluitvorming alsnog middels een aanduiding op de verbeelding te worden opgenomen.



Standpunt gemeente:

In de brief d.d. 19 oktober 2011 neem het college een positief principestandpunt ten aanzien van de vestiging van een kleinschalig centrum voor kunst en ambachtelijke bedrijvigheid. Een kleinschalige ontwikkeling in de vorm van nevenactiviteit(en) binnen de kasteelhoeve is uit planologisch oogpunt niet bezwaarlijk. Zoals vermeld in de brief d.d. 19 oktober 2011 is het echter aan inspreker om een planconcept uit te werken, waaruit blijkt dat aan de gestelde randvoorwaarden wordt voldaan. Deze uitwerking ontbreekt vooralsnog, derhalve kan geschetste ontwikkeling niet rechtstreeks worden toegestaan. Indien inspreker in de toekomst de geschetste ontwikkeling wil realiseren kan gebruik worden gemaakt van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om ter plaatse 'ambachtelijke bedrijvigheid' toe te staan.

13. Vijvers en grachten intekenen met bestemming 'Water'

Indien vijvers en grachten niet onder de bestemming 'Gemengd - Landgoed' vallen, dient ter plaatse van de nummers '13' zoals aangegeven in bijlage 2 alsnog de bestemming 'Water' te worden opgenomen.

Daarnaast dient net als de Retersbeek, de vijver en de watertoevoer naar de vijver (zie punt '13' in bijlage 3) ter plaatse van de *gronden van Rivieren* de bestemming 'Water' te krijgen. Die vijver en de watertoevoer maken onlosmakelijk onderdeel uit van het in de omgeving aanwezige natuurlijke watersysteem, waar de Retersbeek ook deel van uitmaakt.

Standpunt gemeente:

De bestemmingsomschrijving voorziet reeds in de aanwezigheid van water, waaronder de vijver en de watertoevoer ook vallen. De bestemming Water is alleen van toepassing op de bij het waterschap of gemeente in beheer zijnde watergangen en regenwaterbuffers.

14) Bestemming 'Natuur' ter plaatse van landgoed en overige gronden

Op een aantal plaatsen (in bijlage 3 aangeduid met de nummers '14') is weliswaar bos aangeplant, doch dit betreft productiehout en geen natuur. Dit productiehout wordt geteeld in het kader van de reguliere agrarische bedrijfsvoering. Indiener is niet voornemens om hier permanent bos en/of groenvoorzieningen van te maken. Zodra het hout kaprijp is, wordt dit geoogst en wordt eventueel nieuw hout aangeplant, dan wel wordt die grond voor andere agrarische doeleinden in gebruik genomen. Op de verbeelding (zie nummers 14 in bijlage 3) is op die locaties ten onrechte de bestemming 'natuur' ingetekend. De gronden dienen dezelfde bestemming te krijgen als de aangrenzend gelegen landbouwgrond ('Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden') dan wel de bestemming 'Water', omdat het een waterloop/-bekken betreft.



Standpunt gemeente:

Een deel van de betreffende gronden (ten westen van Weustenrade en ten noorden van de Retersbeek richting Kasteel) heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' reeds de bestemming Natuur. Er bestaat thans geen aanleiding om de vigerende natuurbestemming te vervangen door een agrarische bestemming.

De overige gronden (ten noorden en ten zuiden van de Retersbeek aansluitend aan het buurtschap Retersbeek) betreffen gerealiseerde natuur op basis van door de provincie Limburg aangeleverde informatie. De provincie Limburg is van mening dat dit nieuw gerealiseerde natuur betreft die als Natuur in het bestemmingsplan buitengebied moet worden vastgelegd. Nu dit wordt betwist door inspreker en geen bescheiden aanwezig zijn die aantonen dat hier verplichtingen tot realisatie van natuur aan ten grondslag liggen, wordt overeenkomstig het aangrenzende gebied de bestemming 'Agrarisch met waarden' opgenomen.

15. Geen leidingen en/of leidingstrook aanwezig

Op de verbeelding zijn ter plaatse van de nummers '15' leidingen en/of leidingstroken met beschermingszones ingetekend. Ter plaatse van die stroken zijn echter geen leidingen aanwezig. Er hoeven dan ook geen veiligheidsstroken en/of veiligheidsafstanden in acht te worden genomen op basis van het BEVI. Verzocht wordt de dubbelbestemming 'Leiding - Leidingstrook', die 3 keer op de digitale verbeelding naar voren komt, te laten vervallen.

Standpunt gemeente:

Dit betreft echter een door het rijk in de Structuurvisie Buisleidingen ingestelde reservering voor mogelijke toekomstige leidingen, die in de onderliggende bestemmingsplannen moet worden geregeld. Behalve de eigenlijke leidingstrook, zijn ook de bijbehorende veiligheidszones (in verband met mogelijk transport van gevaarlijke stoffen) op de verbeelding vastgelegd.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening zal, naar verwachting vóórafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013', de verplichting worden opgenomen voor gemeenten om bij de opstelling of aanpassing van bestemmingsplannen de voor buisleidingtransport vrij te houden stroken in acht te nemen. Het gaat hierbij om vrijwaren en niet om bestemmen. Bestaande bestemmingen veranderen door het Besluit dus niet. Dat betekent wel dat in het bestemmingsplan voor deze ruimtelijke reserveringen nadere regels gaan gelden. Hierbij gaat het vooral om het bouwen of aanleggen van bouwwerken die een ongestoorde doorgang van nieuwe buisleidingen kunnen belemmeren.

De buisleidingenstrook wordt in de ministeriële regeling bij het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening opgenomen in de vorm van een voorkeurstracé. Naast de strook zal, indien mogelijk, aan weerszijden een zoekgebied buisleidingen ingesteld worden; gedacht wordt aan een zoekgebied van max. 250 meter ter weerszijden van de strook.



Voor afwijken van het voorkeurstracé, binnen het zoekgebied buisleidingen, kan de gemeente, binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van het Besluit een verzoek bij de Minister indienen, als het nieuwe tracé volledig aansluit op de strook in de naastgelegen gemeenten en een breedte heeft van 70 meter (of smaller indien kan worden aangetoond dat het nieuwe tracé voldoende ruimte biedt voor nieuwe leidingen). Na een periode van vijf jaar na inwerkingtreding van het Besluit vervalt het zoekgebied en geldt slechts het voorkeurstracé.

16) Aanwezige duiker ontbreekt op ondergrond

Ter plaatse van nummer '16' op de verbeelding is een duiker aanwezig ten behoeve van het oversteken van de Retersbeek. Die duiker is 3 meter breed. Die duiker is aangelegd nadat daarvoor een vergunning is verleend. Hoewel die duiker niet als bestemming op de verbeelding behoeft te staan, is het wel van belang dat van de verbeelding kan worden afgeleid dat die duiker/oversteek op die plaats aanwezig is. Indiener constateert dat dit op een aantal plaatsen in de Luiperbeek wel als zodanig is verwerkt (zie bijlage 3) en is daarom van mening een en ander vanuit een oogpunt van rechtszekerheid en gelijke behandeling op dezelfde wijze op de verbeelding dient te worden verwerkt. Voor de duidelijkheid wordt dan ook verzocht de met vergunning aanwezige duiker/oversteekplaats in de Retersbeek ter plaatse van nummer '16' ook op de ondergrond van de verbeelding te verwerken.

Standpunt gemeente:

Op andere plaatsen zijn duikers op de verbeelding opgenomen door middel van het 'laten doorlopen' van de agrarische bestemming over de watergang. Het gaat in die gevallen om relatief smalle passages. In onderhavig geval is echter geen sprake van direct aangrenzende agrarische bestemmingen, maar van een grotere waterberging die in zijn geheel is bestemd als 'Water'. Binnen de bestemming 'Water' zijn ook daaraan gerelateerde bouwwerken, zoals duikers, toegestaan.

De specifieke duiker/oversteek is niet op de verbeelding ingetekend. De loop van de Retersbeek met eventuele duikers/oversteken maakt deel uit van de gebruikte ondergrond. Zie verder de beantwoording onder punt 2.

17. Bestemming 'Water' ter plaatse van Retersbeek te breed ingetekend

De bestemming 'Water' ter plaatse van de Retersbeek is in het gebied ten zuiden van de kern Retersbeek en in het gebied ten zuiden van Landgoed Kasteel Rivieren veel te breed ingetekend. Ter plaatse is die beek maximaal enkele meters breed. Ten zuiden van het landgoed bedraagt die breedte op de verbeelding circa 10 meter en ten zuiden van de Kern Retersbeek is zelfs sprake van een breedte van circa 18 meter. De strook dient net als bij de Geleenbeek en de Luiperbeek beperkt te worden tot de feitelijke breedte van de beek met taluds. De resterende grond dient bestemd te worden overeenkomstig de aangrenzend gelegen grond ('Agrarisch', 'Agrarisch met Waarde' of 'Natuur'). Daar kan eventueel aanvullend de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen' op worden gelegd.



Standpunt gemeente:

De breedte van de bestemming 'Water' is afgestemd op informatie van het Waterschap. Recent is nieuwe informatie van het Waterschap ontvangen. Bezien zal worden in hoeverre deze aanleiding geeft tot het anders intekenen van de bestemming 'Water'.

18) Laten vervallen dubbelbestemming 'WR-LE' op agrarische grond

Op de verbeelding is ter plaatse van nummer '18' een klein vlak aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde - Landschapselementen' ('WR-LE'). Het betreft een stuk landbouwgrond aan de oostzijde van een akkerbouwperceel waarop zich geen landschapselementen bevinden. In het verleden hebben daar weliswaar enkele bomen gestaan, doch die zijn verwijderd. Indien er gebruikt wordt van deze grond nu echter voor de akkerbouwmatige teelt van gewassen. Het is dan ook niet gerechtvaardigd en ook niet nodig op deze grond de dubbelbestemming 'WR-LE' op te nemen. De dubbelbestemming 'WR-LE' werkt in dit geval belemmerend, verwarrend en heeft geen toegevoegde waarde (er is sprake van willekeur).

Tot slot wordt opgemerkt dat die dubbelbestemming op die plaats niet is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied". Op grond van vorenstaande wordt verzocht de dubbelbestemming 'WR-LE' ter plaatse van nummer '18' in bijlage 3 en voor zover gelegen op de eigendommen van indiener te laten vervallen.

Standpunt gemeente:

Uit waarneming ter plaatse is gebleken dat hier inderdaad geen houtopstanden meer aanwezig zijn. De dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselement' zal hier worden geschrapt.



Inspraakreactie 4.

Intekening bouwvlak wonen buurman

Het volledige kadastrale perceel van de buurman van inspreker heeft in het voorontwerp een woonbestemming. Op pagina 70 van de toelichting geeft u aan dat binnen de woonbestemming een bouwvlak en de aanduiding bijgebouwen wordt ingetekend. Daarbij wordt aangegeven dat het bouwvlak wordt gesitueerd om het bestaande hoofdgebouw en dat de aanduiding bijgebouwen aansluitend aan het bouwvlak wordt gesitueerd achter en naast het hoofdgebouw.

Voor wat betreft het perceel van de buurman wordt het bouwvlak echter niet rondom het bestaande hoofdgebouw gesitueerd, maar dusdanig ruim ingetekend dat niet alleen de bestaande woning, maar ook de bestaande, aangebouwde bijgebouwen – die thans als garage in gebruik zijn - binnen het bouwvlak vallen. Daarnaast wordt nog eens aan weerszijden van de bestaande woning en bestaande bijgebouwen de aanduiding bijgebouwen opgenomen, zodat hier nieuwe bijgebouwen (al dan niet aangebouwd) mogen worden gerealiseerd. De resterende perceelsgedeelten krijgen eveneens de bestemming 'Wonen' en niet de bestemming 'Tuin'.

Inspreker leidt hieruit af dat de buurman de huidige, aangebouwde bijgebouwen (maar ook eventuele nog nieuw te bouwen bijgebouwen ter plaatse van de nieuwe aanduiding bijgebouwen) in gebruik mag nemen als woning. In het voorontwerpbestemmingsplan is immers enkel geregeld dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en is uitsluitend voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken opgenomen dat het niet is toegestaan deze te gebruiken voor bewoning.

Deze intekening heeft dan ook ingrijpende gevolgen voor de bedrijfsvoering van inspreker. De bestaande woning van de buurman ligt op 50 meter afstand van het veehouderijbedrijf van inspreker, derhalve buiten diens geurcirkel. Door de huidige intekening en de bijbehorende bouw- en gebruiksregels kan een geurgevoelig object binnen de geurcirkel van het veehouderijbedrijf van inspreker komen te liggen hetgeen in strijd is met de omgekeerde werking van de wet geurhinder en veehouderij. Het voorontwerp-bestemmingsplan tast de milieuruimte van het bedrijf van inspreker aan, met als gevolg beperking van de bestaande en/of toekomstige activiteiten van het bedrijf van inspreker.

Verzocht wordt de bouw- en gebruiksregels zodanig te wijzigen dat het niet is toegestaan de bestaande woning uit te breiden en/of bijgebouwen in gebruik te nemen als geurgevoelig object. Dit kan bijvoorbeeld door het opnemen van de bestemming 'Wonen', met nadere aanduiding woning uitsluitend ter plaatse van de bestaande woning en de nadere aanduiding bijgebouwen ter plaatse van de bestaande bijgebouwen. Dit laatste met desnoods uitbreidingsruimte voor wat betreft de bijgebouwen, maar ook dan gelegen aan de andere zijde van de woning, niet in de richting van de rundveehouderij van inspreker.



Standpunt gemeente:

Het is niet de intentie van het bestemmingsplan om de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf te beperken. De ligging van het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' van de aangrenzende burgerwoning worden zodanig aangepast dat deze buiten de 50 m contour van het agrarisch bedrijf vallen.

Waarde – Archeologie 1

Verder ziet inspreker niet in waarom voor de locatie van zijn bedrijf de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' is opgenomen. In de toelichting op het bestemmingsplan is op pagina 87 opgenomen dat de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' wordt toegekend aan wettelijk beschermde rijksmonumenten, te weten de villa aan de Steinweg en het terrein ten noorden van de Heugdenweg. Voor zover inspreker bekend is gaat dit niet op voor de onderhavige gronden. De aanduiding moet dan ook worden aangepast/verwijderd.

Standpunt gemeente:

Door een onvolkomenheid in de aangeleverde informatie over de aanwezige archeologische waarden en verwachtingswaarden, is op de verbeelding geen juiste koppeling met de regels gelegd. Hierdoor lijkt sprake te zijn van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1. Dit is echter niet het geval.

De regeling ten aanzien van archeologische waardes is gecorrigeerd. Er is sprake van één dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in de regels en op de verbeelding. In de regels van het plan wordt verwezen naar de verschillende verwachtingsgebieden en waarden zoals deze op de archeologische beleidskaart voor de regio Parkstad Limburg aanwezig zijn. De archeologische beleidskaart is als bijlage bij de regels gevoegd.



Inspraakreactie 5.

Uitbreiding loods

Inspreker wil de bestaande loods aan de Valkenburgerweg 54 uitbreiden met een oppervlakte van circa 16 bij 21 meter. In de reactie op het bouwkavelvoorstel (kenmerk: 12/01045/V/M/PO) is een verschuiving van het aangegeven bouwvlak voorgesteld, waardoor het bouwplan van inspreker binnen het bouwvlak mogelijk is. In het voorontwerpbestemmingsplan is de voorgestelde verschuiving van het bouwvlak conform het voorstel weergegeven. De realisatie van de gewenste loods is dan ook binnen het toegekende bouwvlak mogelijk. Uit bestudering van de bouwregels, behorende bij de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' blijkt echter dat bedrijfsgebouwen een maximale goothoogte van 5 meter mogen hebben en een maximale bouwhoogte van 10 meter (artikel 5.2.2 sub e en f). De bestaande loods heeft echter al een goothoogte van 7 meter. Deze goothoogte is gerealiseerd vanwege de afmetingen van de koelcellen, die zich in de loods bevinden. Vanwege de noodzakelijke capaciteit van de koelcellen en de compacte bedrijfslocatie was het noodzakelijk koelcellen van 7 meter hoogte te plaatsen. Na overleg met de gemeente Voerendaal is [in mei 2004, redactie] vergunning verleend voor de bouw van de loods met een goothoogte van 7 meter.

Aangezien inspreker met de uitbreiding wenst aan te sluiten op de bestaande loods, dient de uitbreiding een goothoogte van 7 meter te krijgen. Dit is in het voorontwerpbestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Verzocht wordt de bouw van een loods met een goothoogte van 7 meter alsnog binnen het bestemmingsplan mogelijk te maken. Dit zou kunnen door het aanpassen van de bouwregels en/of door een aanduiding op de verbeelding op te nemen, waarmee ter plekke van het bouwvlak van cliënt een goothoogte van 7 meter wordt toegestaan.

Standpunt gemeente:

Het is niet wenselijk direct binnen de agrarisch bestemming hogere goot- en bouwhoogtes mogelijk te maken. Voor voorkomende gevallen wordt in de regels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van een hogere goot-/bouwhoogte indien dit vanuit bedrijfstechnisch oogpunt noodzakelijk is dan wel nodig is om aan te sluiten op bestaande bebouwing. Inspreker kan te zijner tijd een beroep doen op deze afwijkingsbevoegdheid waarbij dan een belangenafweging zal plaatsvinden.



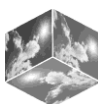
Inspraakreactie 6.

Functieaanduiding hagelnetten omgeving hoeve Steenenis - Molenweg Voerendaal (6367 GH nr. 12)

Insprekers appelplantage is voorzien van hagelnetten. Het kavel langs de Hoensbeek (deels 'Agrarisch met waarden' en deels 'Natuur') heeft wel de functieaanduiding, terwijl het kavel langs de snelweg A76 ('Agrarisch') deze aanduiding niet heeft. Volgens inspreker moet deze aanduiding van perceel worden gewisseld. Inspreker is van plan langs de snelweg de tweede fase van de fruitplantage aan te leggen. Verzocht wordt derhalve om alle voor 'Agrarisch' bestemde gronden aan en rondom de hoeve Steenenis (specifiek tussen Geleenbeek en de spoorlijn Maastricht-Heerlen) de functieaanduiding hagelnetten mee te geven. De gemeente heeft aangegeven dat zij dienaangaande de provinciale visie volgt, hetgeen strookt met het onderhavige verzoek. Mogelijk geldt dit in een breder kader ook voor de andere door de Provincie als 'witte gebieden' aangeduide percelen (voor het behoud van de fruitteelt in Zuid- Limburg van evident belang).

Standpunt gemeente:

De functieaanduiding voor de hagelnetten is conform de verleende vergunningen op correcte wijze op de verbeelding ingetekend. De functieaanduiding wordt niet zondermeer uitgebreid. In een later stadium kan via afwijking wel uitbreiding van het areaal aan hagelnetten plaatsvinden. Ter plaatse van de bestemming 'Natuur' wordt de aanduiding verwijderd aangezien de plaatsing van hagelnetten niet verenigbaar is met de natuurdoelstelling. Overigens zijn op een gedeelte van de kavel langs de snelweg A76 (percelen sectie M, nummers 14 en 20) nog geen hagelnetten aanwezig terwijl deze wel zijn vergund. Voor dit perceel wordt derhalve wel de aanduiding hagelnetten opgenomen.



Inspraakreactie 7.

Insprekers fruitteeltbedrijf bestaat momenteel uit 16 ha. landbouwgrond in eigendom en 5,5 ha. gepacht, aldus totaal 21,5 hectare. In 2013 wordt nog eens 5 ha. landbouwgrond gepacht welk geheel voor fruitteelt zal worden gebruikt (momenteel 1,5 ha. beplant met fruitbomen).

In het schrijven aan inspreker d.d. 13 februari 2012 (kenmerk 12.001468) geeft de gemeente te kennen dat in het huidige bestemmingsplan voor agrarische bedrijven 'verbale bouwkvavels' zijn opgenomen, hetgeen betekent dat de agrarische bouwblokken niet rechtstreeks zijn opgenomen op de plankaart. Met andere woorden: er is geen sprake van een aangegeven bouwkvavel op de plankaart voor perceel sectie I nr.190. In het schrijven d.d. 3 mei 2012 (kenmerk 12.004096) geeft de gemeente aan dat de oppervlakte van de bouwkvavel in het nieuwe (lees: in voorbereiding zijnde) bestemmingsplan overeenkomt met de oppervlakte van de bouwkvavel in het vigerende bestemmingsplan. Inspreker heeft zich nooit verdiept in hetgeen tot zijn bouwkvavel behoort. Volgens de gemeente is dit slechts 'verbaal' geregeld; de grootte is opgenomen in de bestemmingsplanvoorschriften. De aanname van dhr. Erkens dat perceel no. 190 tot zijn bouwkvavel behoort, is dus reëel mede gezien het feit dat hij voor dit perceel in 2008 aanzienlijk meer betaald heeft.

Inspreker heeft de gemeente medegedeeld dat hij voornemens is binnen niet al te lange tijd en indien daar financiële ruimte voor is, naast zijn in 2005 gebouwde opslagloods voor materieel, een tweede loods te willen bouwen voor fruitopslag met koeling en een open loods t.b.v. opslag van fruitkisten. De loods voor fruitopslag met koeling zal een afmeting van ca. 18 x 35 meter hebben en de open loods voor de opslag van fruitkisten een afmeting ca. 12 x 25 meter (zie bijgaande situatietekening). Deze loodsen zijn noodzakelijk voor de rendabiliteit en dus de continuering van het bedrijf. In het schrijven met kenmerk 12.004096 heeft de gemeente tevens te kennen dat voor vergroting van de bouwkvavel zonder dat daar een tegenprestatie tegenover staat geen ruimte is. Verzocht wordt mee te denken aan een reële oplossing voor insprekers toekomstplannen en dus voor een mogelijkheid om in de toekomst zijn bouwplannen te verwezenlijken. Meer concreet wordt verzocht de toekomstige uitbreiding van zijn bedrijf mee te nemen in het voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied 2013".

Standpunt gemeente:

De aanname van inspreker dat perceel no. 190 volledig tot zijn bouwkvavel behoort is niet correct. Perceel I 190 heeft een oppervlakte van 7.020 m².

Voor alle agrarische bedrijven heeft op een gelijke wijze een vertaling van de huidige 'verbale bouwkvavel' naar een bouwkvavel op kaart plaatsgevonden. Aan de hand van de regels uit het huidige bestemmingsplan is de vigerende omvang van het bouwkvavel bepaald, gerelateerd aan de aanduiding op de plankaart (zeer ruim begrensd, ruim begrensd, begrensd en eng begrensd) en de daadwerkelijk reeds aanwezige bebouwing (gebouwen en overige bouwwerken).



In voorkomende gevallen is daarbij ook het reeds in een eerder stadium uitgetekende bouwblok, zoals opgenomen in het bouwblokregister bij het vigerende bestemmingsplan, betrokken.

De locatie aan de Heugdenweg 2 is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd als een agrarisch bedrijf met een begrensd bouwblok. Dit betekent dat de oppervlakte van het bouwblok niet meer mag bedragen dan 0,5 hectare waarbij het bebouwingspercentage 75% bedraagt. Feitelijk kan derhalve 3.750 m² worden bebouwd. Deze oppervlakte is in het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' overgenomen.

De vigerende omvang van het bouwblok is vervolgens als bouwvlak op de verbeelding gesitueerd over de bestaande bebouwing, bouwwerken en erfverharding.

Zoals in het vermelde eerdere schrijven reeds aangegeven kan een substantiële uitbreiding van de agrarische bouwkaavel pas in het bestemmingsplan meegenomen worden, nadat daartoe een afdoende ruimtelijke onderbouwing heeft plaatsgevonden, inclusief de uitvoer van eventueel noodzakelijke onderzoeken en inclusief afspraken over landschappelijke inpassing en eventuele compenserende maatregelen. Een en ander conform het Limburgs Kwaliteitsmenu. Een dergelijke ruimtelijke onderbouwing ontbreekt vooralsnog, derhalve kan de gevraagde uitbreiding niet meegenomen worden.



Inspraakreactie 8.

Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan “Buitengebied 2013” verzoekt inspreker een mogelijke bedrijfsverplaatsing van Ransdalerstraat 77 naar de Heugdenweg in overweging te houden. Met de eerdere ruilverkaveling is immers al toegezegd dat aan de Heugdenweg eventueel een fruitbedrijf verwezenlijkt kon worden.

Standpunt gemeente:

In november 2011 heeft het college zich naar aanleiding van een principeverzoek van insprekers uitgesproken over de verblijfsverplaatsing. Per brief van 1 november 2011 (kenmerk 11.008775) is dit principebesluit aan insprekers kenbaar gemaakt. Op dit moment bestaat geen aanleiding van een heroverweging van het destijds genomen besluit, hetgeen betekent dat de verblijfsverplaatsing niet mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan.

Overigens zou een verplaatsing van de agrarische bouwkavel pas in het bestemmingsplan meegenomen kunnen worden, nadat daartoe een afdoende ruimtelijke onderbouwing zou hebben plaatsgevonden, inclusief de uitvoering van eventueel noodzakelijke onderzoeken en inclusief afspraken over landschappelijke inpassing en eventuele compenserende maatregelen. Een en ander conform het Limburgs Kwaliteitsmenu. Dit is op dit moment niet aan de orde.



Inspraakreactie 9.

Bij de Oude Kaardenbekerweg ligt een perceel bouwland, kadastraal bekend sectie N , nr. 86, met oppervlakte van 1.05.80 ha. Een smalle strook van enkele meters breed heeft in het voorontwerpbestemmingsplan over de volle lengte de bestemming 'Verkeer – Spoorwegdoeleinden' (of vergelijkbaar) gekregen. Dat is niet conform de werkelijkheid; het gehele perceel is akkerland. Mocht dat anders geweest zijn, dan zou dat ongetwijfeld bij de Herinrichting Centraal Plateau gecorrigeerd zijn. Verzocht wordt dan ook de bestemmingsgrens op de eigendomsgrens te projecteren.

Standpunt gemeente:

De opmerking is niet correct. De grens tussen de bestemming 'Agrarisch' en de bestemming 'Verkeer – Spoorwegdoeleinden' ligt op de kadastrale grens. De binnen laatstgenoemde bestemming zichtbare stippellijn (in de ondergrond) vormt niet de begrenzing van het kadastrale perceel, maar van het hier gelegen talud.

Achter de woonboerderij aan Koulen nr. 12 heeft een deel van het achterliggende perceel tevens de dubbelbestemming 'WR-LE' gekregen. Dat is op zich correct, maar het gebied waarop landschappelijke beplantingen zijn doorgevoerd is groter. Ter wille van eenduidigheid dient dat grotere gebied de dubbelbestemming 'WR-LE' te krijgen. Het gaat om heggen, hoogstambomen, knotwilgen, een oude drinkpoel en een aangeplante graft. Op bijgaande tekening is in kleur aangegeven welk gebiedje wordt bedoeld.

Standpunt gemeente:

De omvang van de dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselement' is ingetekend op basis van de inventarisatie die in het kader van de bomenverordening heeft plaatsgevonden. Hierbij zijn de verschillende houtopstanden en elementen gewaardeerd. Er bestaat derhalve geen aanleiding om de bestemming 'WR-LE' uit te breiden. Aangezien het perceel in eigendom is van inspreker kan hij de overige beplantingen en poel zelfstandig in stand houden.



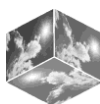
Inspraakreactie 10.

Binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' hebben B&W de bevoegdheid om deze bestemmingen te wijzigen in de bestemming 'Natuur'. Conform de vooroverlegreactie van de LLTB verzoekt indiener in de voorwaarden op te nemen dat dit alleen van toepassing is voor gronden die zijn begrensd als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is immers aangewezen voor robuuste natuurontwikkeling. Omvorming van landbouwgronden elders zorgt alleen maar voor versnippering van zowel natuur als landbouw. Aanvullend wijst indiener erop dat het perceel achter de percelen L20 en L25 niet in de EHS ligt en derhalve niet de bestemming 'Agrarisch met waarden' zou moeten hebben.

Standpunt gemeente:

De wijzigingsbevoegdheid is niet beperkt tot de EHS omdat natuurontwikkeling in het kader van landschapsontwikkeling en/of landschappelijke inpassing ook buiten de EHS aan de orde kan zijn. De wijzigingsbevoegdheid is van de nodige voorwaarden voorzien om te voorkomen dat gebiedsvreemde vormen van natuur worden ontwikkeld. Overigens wordt over het algemeen alleen gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid op aanvraag van de grondeigenaar.

De percelen L20 en L25 hebben in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' reeds de bestemming 'Agrarisch met landschappelijke en natuurlijke waarden'. Er bestaat thans geen aanleiding om de vigerende te vervangen door een agrarische bestemming. De bestemming 'Agrarisch met waarden' blijft derhalve gehandhaafd.

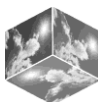


Inspraakreactie 11.

Het bijgebouw aan de straatkant wordt sinds circa vijf jaar bewoond door insprekers zoon. Verzocht wordt dit in het bestemmingsplan te verankeren of, indien dit niet mogelijk blijkt, het bijgebouw als vakantiewoning te bestemmen.

Standpunt gemeente:

Zelfstandige bewoning van bijgebouwen is op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan. Het toekennen van een woning in het buitengebied is niet wenselijk gelet op het provinciale beleid en het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Voor de realisatie van een vakantiewoning dient inspreker een omgevingsvergunning aan te vragen.



Inspraakreactie 12.

Inspreker heeft bezwaar tegen de opgenomen uitbreidingsmogelijkheid voor het agrarisch bedrijf aan de Kalfshofweg 1 vanwege visuele bezwaren, de onmogelijkheid om een uitbreiding landschappelijk in te passen en gelet op de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de recent verleende omgevingsvergunning voor de egalisering/ophoging van een deel van het perceel.

Standpunt gemeente:

Ten aanzien van de uitbreiding van de agrarische bedrijfskavel Kalfshofweg 1 op de gronden waarop recent een omgevingsvergunning is verleend is een separate afweging gemaakt waarbij de verschillende belangen zijn afgewogen. Formeel gezien is overigens sprake van verplaatsing van de bouwkavel en geen uitbreiding aangezien de bouwkavel per saldo niet toeneemt.

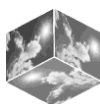
Ten aanzien van visuele hinder is overwogen dat er vanuit de woningen Putweg 45 en 45A geen direct zicht is op de uitbreidingslocatie. De mogelijke andere hinder die van ieder agrarisch bedrijf uitgaat (geur, geluid, stof etc.) is reeds aanwezig op de locatie. De beperkte uitbreiding van de bouwkavel, op meer dan 50 meter van de bijgebouwen behorende bij de woningen Putweg 45 en 45A, brengt hierin geen verandering.

Ten aanzien van de cultuurhistorische en monumentale waarde van de Hoeve Huiskenshof is overwogen dat de zichtlijn vanaf de Retersbekerweg op de hoeve niet (onevenredig) wordt aangetast. Landschappelijk gezien is de uitbreiding toelaatbaar mits deze landschappelijk wordt ingepast. Tevens bestaat vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt de wens om ter plaatse van de uitbreiding (tegen de perceelsgrens) met inspreker uitsluitend sleufsilos toe te staan waarvan de hoogte beperkt is. Het is niet de bedoeling om hier gebouwen mogelijk te maken. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast. Bovendien dienen de afspraken die in het kader van de omgevingsvergunning zijn gemaakt, in stand te blijven. Hiertoe zal de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en derhalve het bouwvlak, niet tot op de perceelsgrens met inspreker worden ingetekend zodat de dam-/gootconstructie, welke in het kader van de omgevingsvergunning is overeengekomen, in stand moet blijven.

Inspreker geeft tevens aan dat een aantal bestemmingen en aanduidingen op de percelen Putweg 45 en 45A niet in overeenstemming zijn met het postzegel bestemmingsplan dat recent voor de percelen is vastgesteld.

Standpunt gemeente:

De begrenzing van de woningen Putweg 45 en 45A (aanduiding twee-aaneen) komt op 50 m van het bedrijf Kalfshofweg 1 conform het vigerende bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Huiskenshof en Retersbekerweg'. Momenteel bestaat er geen aanleiding om deze afstand te verkleinen tot 25 meter.



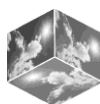
De toegangsweg naar Huiskenshof krijgt de bestemming 'Verkeer' in plaats van 'Tuin'. Op de percelen, sectie O, nummers 173 en 165 wordt de bestemming 'Tuin' gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

Binnen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' is reeds opgenomen dat één recreatiewoning aanwezig mag zijn. Deze aanduiding wordt op de verbeelding duidelijker weergegeven.

De bestemmingsregeling van de Ruimte voor Ruimte woningen langs de Retersbekerweg is volgens inspreker niet correct opgenomen.

Standpunt gemeente:

De bestemmings'regeling wordt op dit punt gecorrigeerd.



Inspraakreactie 13.

1. Bestemmingsvlak 'A-AB'

a. Erfbeplanting. De systematiek van de erfbeplanting is volgens de gemeente bedoeld om de duurzame instandhouding hiervan te verzekeren. Volgens inspreker hoort deze doelstelling in andere wetgeving thuis (Flora- en Faunawet, Boswet e.a.) dan in de Wro. Er is geen enkel verschil in wettelijke zin of de bestaande erfbeplanting (ooit bedoeld om stallen uit het zicht houden) valt onder het bestemmingsvlak of onder agrarisch gebied in het bestemmingsplan. Zou het niet ook mooi zijn om sommige delen van het bedrijf juist transparanter voor de omgeving te maken?

Standpunt gemeente:

De instandhouding van een groene inpassing rondom agrarische bedrijven is een aspect van ruimtelijke ordening en geniet derhalve een plaats in het bestemmingsplan.

b. Bedrijfsweg voorzijde: Het negatieve standpunt van de gemeente in de aanvraag voor de bedrijfsweg aan de voorzijde is ontstaan door onze uitdrukkelijke wens deze dichter langs de bebouwing te situeren, hetgeen in strijd was met de uitdrukkelijke wens van de gemeente tot behoud van een boom (iep). Inspreker heeft nog gepoogd tot een ruil te komen en in overleg elders op het landgoed 20 jonge iepen te planten, doch dit heeft niet mogen baten. Gelieve dit schrijven tevens te zien als een aanvraag omgevingsvergunning, waarbij de bedoelde bedrijfsweg gelijk aan het principeverzoek van 2011 om de bewuste iep wordt aangelegd (tekening en motivatie reeds in uw bezit). Een en ander heeft geen haast, dus kan het vaststellen van bestemmingsplan Buitengebied 2013 worden afgewacht.

Standpunt gemeente:

Ten aanzien van de aanleg van een nieuwe toegangsweg aan de zuidzijde heeft het college in februari 2011 een afwijzend standpunt ingenomen vanwege dezelfde landschappelijke bezwaren, zoals die een rol hebben gespeeld bij de gedeeltelijke weigering van de kapvergunning. Daarnaast ontbreekt ons inziens een gebleken nut en noodzaak voor de realisatie van deze toegangsweg. Indien inspreker een omgevingsvergunning wenst aan te vragen dient dit te geschieden via het formulier zoals dat in de Ministeriële regeling Omgevingsrecht is vastgelegd. Op dit moment is er echter geen aanleiding om af te wijken van het eerder ingenomen standpunt.

c. Jachthutten en constructies: De jachthutten en constructies vallen onder het overgangsrecht, waardoor inspreker het niet eens is met de voorgestelde vergunningsprocedure. Dit thema is ingegeven door een landelijke actie van SP, waarin zij stellen dat deze constructies zonder bouwvergunning zijn gerealiseerd en derhalve gehandhaafd moet worden door gemeenten.



Standpunt gemeente:

De strekking van de inspraakreactie is ons onduidelijk. Jachthutten en soortgelijke constructies zijn niet toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf'. Deze staan immers niet ten dienste van het agrarisch bedrijf. Onbekend is of op het perceel jachthutten aanwezig zijn. Indien dit het geval is, en deze bouwwerken in het verleden met vergunning zijn gebouwd, vallen deze onder het overgangsrecht van het nieuwe bestemmingsplan. Indien deze bouwsels zonder vergunning zijn gerealiseerd, zijn deze uitgezonderd van het overgangsrecht en kan in de toekomst handhavend worden opgetreden. Dit staat echter los van de actualisatie van het bestemmingsplan.

2. Gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - Bevi' (artikel 38)

Inspreker is opgevallen dat op het bouwvlak een ronde cirkel met dito aanduiding is aangegeven. Hier is de laatste vier jaar een propaantank gevestigd, hetgeen conform wetgeving door de leverancier bij u is gemeld. Het plaatsen van een tank is in andere wetgeving geregeld en is overbodig ook in het bestemmingsplan te regelen. Mochten insprekers immers morgen besluiten de tank te verplaatsen naar bijvoorbeeld de achterzijde van de hoeve, is er slechts een meldingsplicht na plaatsing van de tank. De beschermingszone in het bestemmingsplan is na die verplaatsing een overbodige c.q. niet logische zonering. Insprekers is voorts opgevallen dat hier een uitzonderingssituatie van toepassing is omdat vele andere propaantanks in het buitengebied niet in het voorontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen.

Standpunt gemeente:

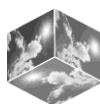
Voor propaantanks is inderdaad een eigen wet- en regelgeving van toepassing. De aanduiding op de verbeelding heeft weliswaar een signalerende functie, maar is strikt genomen niet noodzakelijk. De aanduiding wordt niet langer opgenomen.

3. Gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - Leiding' (artikel 38)

Insprekers zijn zich bewust van het feit dat er twee hogedruk gastransportleidingen in haar percelen aan de voorzijde van de hoeve liggen. Deze transportleidingen en de oude veiligheidszone zijn tevens in zwarte belijningen opgenomen in de schetsen. De nieuw vastgestelde veiligheidszones zijn niet alleen groter ingetekend (zelfs over de hoeve en woonbebouwing), maar daarnaast ook afwijkend ingetekend van de daadwerkelijke ligging (blauwe belijning). De oorsprong van deze afwijking is niet bekend. Mocht het inderdaad de bedoeling zijn in de toekomst nieuwe of andere leidingen aan te leggen, afwijkend van de huidige ligging, hebben indieners de voorkeur deze zo ver mogelijk van het bouwblok af te situeren, in ieder geval dusdanig dat de veiligheidszonering het bouwblok niet raakt.

Standpunt gemeente:

Ter plaatse is sprake van de aanwezigheid van twee hoge druk gasleidingen (Leiding – Gas). De ligging daarvan is gebaseerd op door Gasunie aangeleverde gegevens.



Daarnaast is een leidingstrook (dubbelbestemming Leiding – Leidingstrook) ingetekend, waarin inderdaad nog geen verdere leidingen liggen. Dit betreft echter een door het rijk in de Structuurvisie Buisleidingen ingestelde reservering voor mogelijke toekomstige leidingen, die in de onderliggende bestemmingsplannen moet worden geregeld. Behalve de eigenlijke leidingstrook, zijn ook de bijbehorende veiligheidszones (in verband met mogelijk transport van gevaarlijke stoffen) op de verbeelding vastgelegd.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening zal, naar verwachting vóórafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013', de verplichting worden opgenomen voor gemeenten om bij de opstelling of aanpassing van bestemmingsplannen de voor buisleidingtransport vrij te houden stroken in acht te nemen. Het gaat hierbij om vrijwaren en niet om bestemmen. Bestaande bestemmingen veranderen door het Besluit dus niet. Dat betekent wel dat in het bestemmingsplan voor deze ruimtelijke reserveringen nadere regels gaan gelden. Hierbij gaat het vooral om het bouwen of aanleggen van bouwwerken die een ongestoorde doorgang van nieuwe buisleidingen kunnen belemmeren.

De buisleidingenstrook wordt in de ministeriële regeling bij het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening opgenomen in de vorm van een voorkeurstracé. Naast de strook zal, indien mogelijk, aan weerszijden een zoekgebied buisleidingen ingesteld worden; gedacht wordt aan een zoekgebied van max. 250 meter ter weerszijden van de strook. Voor afwijken van het voorkeurstracé, binnen het zoekgebied buisleidingen, kan de gemeente, binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van het Besluit een verzoek bij de Minister indienen, als het nieuwe tracé volledig aansluit op de strook in de naastgelegen gemeenten en een breedte heeft van 70 meter (of smaller indien kan worden aangetoond dat het nieuwe tracé voldoende ruimte biedt voor nieuwe leidingen). Na een periode van vijf jaar na inwerkingtreding van het Besluit vervalt het zoekgebied en geldt slechts het voorkeurstracé.

4. Aanduiding 'opslag', aanduiding 'caravanstalling'

Bij de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' is insprekers opgevallen dat ingevolge de planregels de ondergeschikte functies slechts mogelijk zijn indien ze daadwerkelijk op tekening zijn aangeduid. Sinds het beëindigen van de melkveehouderij in 1978 wordt op het bedrijf voorzien in caravan- en camperstalling en wordt een gedeelte van de aanwezige koelcellen verhuurd aan een marktkoopman (ter plaatse waar voorheen de steenzagerij Frepa gevestigd was). Verzocht wordt een en ander specifiek te regelen in het bestemmingsplan.

Standpunt gemeente:

Voor deze activiteiten is in het verleden geen vergunning verleend. Ervan uitgaande dat deze activiteiten sinds 1978 aanwezig zijn en constaterend dat de belangen van derden niet worden geschaad, zullen de betreffende aanduidingen op de verbeelding worden opgenomen.

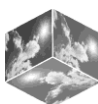


5. Functieaanduiding hagelnetten

Er is een appelplantage voorzien van hagelnetten aanwezig. De aanduiding voor deze hagelnetten is op onze kavel onjuist. Het kavel langs de Hoensbeek heeft de functieaanduiding wel ('Agrarisch met waarden'), terwijl het kavel langs de snelweg A76 deze aanduiding niet kent ('Agrarisch'). Volgens indieners moet deze aanduiding omgekeerd. Het is de intentie om langs de snelweg een fruitplantage aan te leggen. Deels omdat dit een voor vorst ongevoelig perceel is en deels om de beeld beïnvloedende snelweg uit het zicht te halen. Indieners verzoeken derhalve om alle voor 'Agrarisch' bestemde gronden (specifiek ten zuiden gelegen tot aan de spoorlijn Maastricht-Heerlen) de functieaanduiding 'hagelnetten' te geven. Door u is medegedeeld dat u de Provinciale visie dienaangaande volgt, hetgeen strookt met dit verzoek. Mogelijk geldt dit in een breder kader ook voor de andere door de Provincie als 'witte gebieden' aangeduide percelen.

Standpunt gemeente:

De functieaanduiding voor de hagelnetten is conform de verleende vergunningen op correcte wijze op de verbeelding ingetekend. De functieaanduiding wordt niet zondermeer uitgebreid. In een later stadium kan via afwijking wel uitbreiding van het areaal aan hagelnetten plaatsvinden. Ter plaatse van de bestemming 'Natuur' wordt de aanduiding verwijderd aangezien de plaatsing van hagelnetten niet verenigbaar is met de natuurdoelstelling. Overigens zijn op een gedeelte van de kavel langs de snelweg A76 (percelen sectie M, nummers 14 en 20) nog geen hagelnetten aanwezig terwijl deze wel zijn vergund. Voor dit perceel wordt derhalve wel de aanduiding hagelnetten opgenomen.



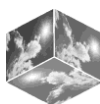
Inspraakreactie 14.

Inspreker verzoekt medewerking te verlenen aan het realiseren van een bouwka­vel op perceel H667, gelegen aan de Geerweg. Dat perceel zal worden aangeplant met wijnstok­ken. Voor de verwerking/opslag van wijn en voor het plaatsen van de noodzakelijke ma­chines is ook een bedrijfsruimte nodig. Alsdan zal sprake zijn van een volwaardig en ren­dabel bedrijf.

Standpunt gemeente:

Het opnemen van nieuwe bouwka­vels of het realiseren van solitaire (landbouw)loodsen stuit op grote landschappelijke en ruimtelijke bezwaren zodat wij daar in beginsel geen medewerking aan verlenen. Gezien de omvang van de agrarische percelen welke volgens onze gegevens in eigendom zijn, is in dit geval geen sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf. In dat licht bezien bestaat er voor ons geen aanleiding om medewerking te verle­nen aan nieuwe agrarische bebouwing.

Overigens zou een nieuwe agrarische bouwka­vel pas in het bestemmingsplan meegenomen kunnen worden, nadat daartoe een afdoende ruimtelijke onderbouwing zou hebben plaatsgevonden, inclusief de uitvoering van eventueel noodzakelijke onderzoeken en in­clusief afspraken over landschappelijke inpassing en eventuele compenserende maatregelen. Een en ander conform het Limburgs Kwaliteitsmenu. Een dergelijke ruimtelijke onder­bouwing ontbreekt, derhalve kan de gevraagde nieuwe bouwka­vel niet meegenomen wor­den. Bovendien is zoals gezegd nieuwvestiging op dit moment niet aan de orde.



Inspraakreactie 15.

Plankaart(en)

Hoewel cliënt ermee bekend is dat het digitale plan op www.ruimteliikeplannen.nl het enige bindende plan is, staat op de analoge versie van de plankaart binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' op het object Hoeve Huiskenshof, Putweg 45 te Klimmen, de aanduiding 'tae'. Een nadere definiëring hiervan ontbreekt echter. Vermoedelijk wordt hiermee bedoeld de bouwaanduiding 'twee-aaneen'. Inspreker verzoekt de digitale versie aan te passen en wel zodanig dat op de digitale versie van de plankaart de bouwaanduiding 'tae' te beperken tot de zuidgevel van hoeve Huiskenshof. In de west- en noordgevel van de monumentale hoeve is het immers niet toegestaan om woningen te realiseren vanwege de ligging in de stankcirkel van het naastgelegen melkveebedrijf Kalfshofweg 1 te Klimmen. Alsdan dient de bouwaanduiding 'tae' zich te beperken tot de zuidgevel van de monumentale hoeve.

Standpunt gemeente:

De bouwaanduiding twee-aaneen is in de legenda bij de analoge versie reeds verklaard en is tevens aanwezig in de digitale versie door middel van het aanklikken van het betreffende vlak. Gelet op de aanwezige stankcirkel wordt de omvang van de aanduiding beperkt tot de zuidvleugel van hoeve Huiskenshof conform het vigerende bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Huiskenshof en Retersbekerweg'.

Uitspraak van 14 september 2011 met kenmerk 201004306/1/R3)

De thans ter inzage gelegde digitale plankaart is niet in overeenstemming met de plankaart die deel uitmaakt van de uitspraak van de Afdeling en met het door uw raad vastgestelde plan. Inspreker verzoekt de digitale plankaart in overeenstemming te brengen met de kaart gehecht aan genoemde uitspraak. Meer specifiek leidt dit ertoe dat slechts twee woningen zijn toegestaan in de zuidgevel van de monumentale hoeve Huiskenshof. Deze woningen zijn gelegen in het bouwvlak, niet binnen de aanduiding bijgebouw, en tevens gelegen buiten de stankcirkel van het melkveebedrijf aan de Kalfshofweg 1 te Klimmen.

Standpunt gemeente:

De aanduidingen 'twee-aaneen' en 'bijgebouwen' zijn per abuis onjuist overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Gelet op de aanwezige stankcirkel wordt de omvang van de aanduiding beperkt tot de zuidvleugel van hoeve Huiskenshof conform het vigerende bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Huiskenshof en Retersbekerweg'.

Woningen in stankcirkel melkveebedrijf Kalfshofweg 1 te Klimmen

Vanwege de ligging in de stankcirkel van het melkveebedrijf Kalfshofweg 1 te Klimmen hebben de hele west- en noordgevel van de monumentale hoeve Huiskenshof de aanduiding 'bijgebouw' gekregen. Thans constateert inspreker dat deze aanduiding niet meer op de digitale plankaart is ingetekend en derhalve in zowel de west- als de noordgevel woningen kunnen worden gerealiseerd, in de stankcirkel van insprekers' bedrijf. In het kader van een goede ruimtelijke ordening, meer specifiek het garanderen van een goed woon- en leefklimaat, is dat niet toegestaan.



Indien en voor zover het bestemmingsplan “Buitengebied 2013” ongewijzigd zou worden vastgesteld, zouden binnen de stankcirkel van het melkveebedrijf van cliënt woningen kunnen worden gerealiseerd die naderhand een belemmering zouden kunnen vormen voor de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf van cliënt.

Standpunt gemeente:

Gelet op de aanwezige stankcirkel worden de noord- en westvleugel van hoeve Huiskenshof onder de aanduiding bijgebouwen gebracht.

Aantal woningen

Op grond van het voorontwerp kan de eigenaar van het pand Putweg 45 te Klimmen meerdere woningen realiseren, terwijl op grond van het vastgestelde bestemmingsplan “Ruimte voor Ruimte Huiskenshof Retersbekerweg” slechts twee woningen konden en mochten worden gerealiseerd (zie bijlage 1). Een en ander strookt niet met het vastgestelde bestemmingsplan. Inspreker verzoekt u het thans in procedure zijnde plan in overeenstemming te brengen met de plankaart van het vastgestelde plan alsmede de kaart die integraal onderdeel uitmaakt van de uitspraak van de Afdeling van 14 september 2011.

Standpunt gemeente:

Door het in enkelvoud opnemen van de aanduiding twee-aaneen kunnen ter plekke maximaal twee woningen binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Dit komt overeen met de regeling van het eerder vastgestelde bestemmingsplan.

Definitie 'bijgebouw'

Hoewel in de planvoorschriften van de bestemming 'Wonen' gesproken wordt over bijgebouwen ontbreekt een definitie dienaangaande in artikel 1 'Begrippen'. Voor een eenduidige uitleg en ter voorkoming van interpretatieverschillen acht inspreker het wenselijk om een begripsbepaling 'bijgebouw' op te nemen in artikel 1 van de planvoorschriften.

Standpunt gemeente:

In de planregels bij de bestemming 'Wonen' wordt niet gesproken over bijgebouwen, maar over bijbehorende bouwwerken, conform de terminologie uit de Wabo en het Bor. Enkel wordt op de verbeelding nog de bouwaanduiding bijgebouwen gebruikt, omdat deze als zodanig onderdeel is van de SVBP. In de regels is echter aangegeven dat ter plaatse hiervan andere bouwwerken mogen worden gebouwd. Een definitie van andere bouwwerken is reeds in de Begrippen (artikel 1) opgenomen.

Strijdig gebruik

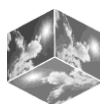
De west- en noordgevel van de monumentale hoeve die na aanpassing van het plan de aanduiding 'bijgebouw' hebben gekregen, mogen niet voor permanente bewoning worden gebruikt; dat zou onder de noemer verboden gebruik moeten vallen. Artikel 23.5.1 'Verboden gebruik' duidt wel het gebruik van een recreatiewoning/-appartement voor permanente bewoning aan als strijdig gebruik evenals het gebruik van 'vrijstaand bijbehorende bouwwerken' voor bewoning, maar niet het gebruik van bijgebouwen voor permanente bewoning.



Gelet op vorenstaande omissie en de ogenschijnlijk sterke wens van de eigenaar van hoeve Huiskenhof om de hoeve zoveel mogelijk te kunnen gebruiken voor permanente bewoning rechtvaardigt de wens van cliënt om aan artikel 23.5.1 een sub f toe te voegen waarin het gebruik van bijgebouwen voor (permanente) bewoning strijdig gebruik oplevert.

Standpunt gemeente:

Indien permanente bewoning zou worden aangemerkt als strijdig gebruik, zouden de bijgebouwen überhaupt niet meer conform de bestemming kunnen worden gebruikt. Bijgebouwen zijn ongeschikt aan het hoofdgebouw en kunnen niet voor zelfstandige bewoning worden gebruikt. In onderhavig geval wordt voor de gedeelten van de aanduiding bijgebouwen, die binnen de stankcirkel vallen, een aanduiding toegevoegd die aangeeft dat geen geurgevoelige functies zijn toegestaan.



Inspraakreactie 16.

1. 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf'

a. Omvang en begrenzing. De begrenzing van de agrarische bouwkvavel met de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' (A-AB) is in het voorontwerp niet geheel overgenomen zoals aangegeven bij de inventarisatie. Inspreker verzoekt de bestemmingsgrens 'A-AB' aan de oostzijde en het bouwvlak binnen de bestemming 'A-AB' aan de oost- en noordoostzijde te wijzigen. Inspreker wenst in verband met de looplijnen van het bedrijf alsmede ter behoud van de cultuurhistorische waarden van de carréhoeve de ruwvoeroplagen gelegen nabij de carréhoeve te bereiken via de nog aan te leggen ontsluitingsweg rondom de bestaande ligboxenstal. Hiervoor is de voorgestelde correctie noodzakelijk en dit gaat slechts gepaard met een relatief kleine oppervlaktewijziging.

Daarnaast is het wenselijk dat de bestaande ligboxenstal aan de zuidoostzijde met een spant wordt uitgebreid, hetgeen noodzakelijk is om aan de toekomstige welzijnseisen en voorwaarden van mestopslag (capaciteit) te kunnen voldoen.

Verzocht wordt de bestemming 'A-AB' uit te breiden met een hoekje aan de oostzijde en de grens van het bouwvlak (grotendeels gelegen binnen de bestemming 'A-AB') in oostelijke en noordoostelijke richting op te schuiven, zodat de noodzakelijke bedrijfsontwikkelingen binnen afzienbare tijd kunnen worden verwezenlijkt. Hierdoor worden de aangrenzende waarden (landschappelijk, natuurlijk, cultuurhistorisch en visueel-landschappelijk) niet onevenredig aangetast.

Standpunt gemeente:

De bouwkvavel zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan is tot stand gekomen na uitvoerig overleg met inspreker. Doordat de bebouwingmogelijkheden rondom de carréhoeve en langs de Kalfshofweg zijn verkleind ontstond ruimte om het bouwvlak elders uit te breiden. Inspreker heeft destijds aangegeven dat uitbreiding van het bedrijf aan de noordwest zijde bedrijfseconomisch niet interessant was. Daarop is gezocht naar mogelijkheden om aan de zuidzijde van het bedrijf het bouwvlak beperkt uit te breiden richting Retersbeek zodat hier sleufsilo's gerealiseerd kunnen worden alsmede de bestaande stal met een spant verbreed zou kunnen worden. Dit was de uitdrukkelijke voorkeur van inspreker. Het bevreemdt de gemeente dat nu toch, bovenop de uitbreiding aan de zuidzijde, een uitbreiding aan de noordwest zijde wordt gevraagd.

Tevens is de ontsluitingsweg rondom de bebouwing niet eerder ter sprake gebracht. Gelet op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de omgeving van het bedrijf is de bouwkvavel ingetekend zoals in het voorontwerp. Gelet op de vereiste landschappelijke inpassing is er geen ruimte voor een ontsluitingsweg rondom de bedrijfsgebouwen. Dit verhoudt zich eveneens niet tot de voorgestelde uitbreiding van de stallen aan de zuidzijde en de aanleg van sleufsilo's. Aangezien de uitbreiding van de stal en de sleufsilo's in de toekomst vrijwel tegen elkaar aan komen te liggen is op die plaats geen mogelijkheid voor de aanleg van een ontsluitingsweg.



Gelet op de overige inspraakreacties zal het bouwblok aan de Kalfshofweg 1 in die zin worden aangepast dat ter plaatse van de toekomstige sleufsilos geen gebouwen mogelijk zijn. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast. Bovendien dienen de afspraken die in het kader van de omgevingsvergunning zijn gemaakt, in stand te blijven. Hiertoe zal de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en derhalve het bouwvlak, niet tot op de perceelsgrens met het buurperceel worden ingetekend zodat de dam-/gootconstructie, welke in het kader van de omgevingsvergunning voor de egalisatie/ophoging van het betreffende perceel is overeengekomen, in stand moet blijven. Dit heeft tot gevolg dat een klein gedeelte aan het bouwvlak wordt onttrokken. Dit zal worden gecompenseerd op de plaats waar inspreker een uitbreiding vraagt, aan de zuidoost hoek van de bestaande stal.

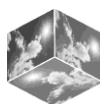
b. Goot- en bouwhoogten. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt een goot- en bouwhoogte aangegeven van 5 respectievelijk 10 meter. Er bestaat een afwijkingsmogelijkheid van 10%, doch dit is in de praktijk bij nieuwbouw of renovatie vaak niet voldoende. Verzocht wordt rechtstreeks een goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 11 meter toe te staan met een afwijkingsmogelijkheid van 10%. Dit stemt ook overeen met de bouwhoogten die in de omliggende gemeenten worden toegepast.

Standpunt gemeente:

Het is niet wenselijk direct binnen de agrarisch bestemming hogere goot- en bouwhoogtes mogelijk te maken. Voor voorkomende gevallen wordt in de regels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van een hogere goot-/bouwhoogte indien dit vanuit bedrijfstechnisch oogpunt noodzakelijk is dan wel nodig is om aan te sluiten op bestaande bebouwing. Inspreker kan te zijner tijd een beroep doen op deze afwijkingsbevoegdheid waarbij dan een belangenafweging zal plaatsvinden.

2. Bestemming aangrenzende percelen

De landbouwgronden rondom de bedrijfslocatie Kalfshofweg 1 en gelegen binnen de gemeente Voerendaal krijgen de bestemming 'Agrarisch met Waarden' (AW). Het gedeelte van de huiskavel dat ten noorden van de bestemming 'A-AB' ligt sluit landschappelijk beter aan bij de gronden aan de overzijde van de Kalfshofweg, namelijk een open landschappelijk karakter. Mocht uitbreiding van het bedrijf in de toekomst noodzakelijk zijn, dan is uitbreiding aan de noordoostzijde het meest logisch. Het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' in 'A-AB' is eerder te verwezenlijken dan een wijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden' in 'A-AB'. Om deze reden verzoekt indiener de bestemming van het aangegeven gedeelte in de bijlage te wijzigen in 'Agrarisch' (A). Dit gebied (perceelgedeelte) is immers niet gelegen binnen de EHS en de bufferzone/afstand tot de beek wordt niet verkleind. Inspreker is van mening dat een functionerend agrarisch bedrijf toekomstperspectief moet behouden. Aan de zuidzijde wordt onderhavig bedrijf door de aanwezigheid van een woonbestemming van derden en de beek e.d. immers belemmerd in zijn ontwikkelingsmogelijkheden.



Standpunt gemeente:

Het onderscheid in de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' is conform het onderscheid in het vigerende bestemmingsplan. Dit vigerende onderscheid is destijds gebaseerd op een gedegen en uitgebreide analyse van het landschap. Er hebben zich tussentijds in het landschap geen wijzigingen voorgedaan die aanleiding geven tot aanpassing van het onderscheid. De bestemming 'Agrarisch met waarden' blijft dan ook ongewijzigd. Overigens is ook binnen deze bestemming wijziging in de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' onder voorwaarden mogelijk. Er bestaat nu echter geen noodzaak en geen onderbouwing om de voorgestelde wijziging in een sec agrarische bestemming op te nemen.

3. Algemene afwijkingsregels

Uit artikel 39.1 blijkt dat B en W een omgevingsvergunning kunnen verlenen voor afwijking van de voorgeschreven minimale en maximale maten (hoogte, oppervlakte e.d.) en percentages tot 10% van die maten en percentages, met dien verstande dat dit niet geldt wanneer reeds op grond van deze regels al anderszins kan worden afgeweken. Verzocht wordt deze afwijkingsmogelijkheid van overeenkomstige toepassing te verklaren op de oppervlakte van het bouwvlak en het bestemmingsvlak 'A-AB'. Dit blijkt immers niet duidelijk uit de tekst van artikel 39.1.

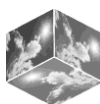
Standpunt gemeente:

De afwijking uit artikel 39.1 is niet van toepassing op vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Binnen deze bestemming is reeds een afzonderlijke mogelijkheid tot afwijking opgenomen die hierin voorziet. De afwijking uit artikel 39.1 is eveneens niet van toepassing op de oppervlakte van bestemmingsvlakken. Vergroting van de oppervlakte betekent immers het verschuiven van de grenzen van bestemmingen en betekenen een wijziging van de onderliggende bestemming. Dit kan alleen door middel van de algemene wijzigingsmogelijkheid uit artikel 40.1.

4. Waarde archeologie

De regels omtrent archeologie zijn niet duidelijk. In de regels ontbreekt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' ('WR-A3'). De verbeelding op ruimtelijkeplannen.nl geeft bij de waarde archeologie altijd de voorschriften van waarde archeologie 1 (WR-A1) weer. Dit komt niet overeen met de werkelijkheid. Bijlage 4 van de regels behorende bij het voorontwerp, de kaart archeologie, geeft een archeologische verwachtingswaarde weer van de aanduidingen 1 tot en met 5, maar ook bij een sterke uitvergroting hiervan is niet duidelijk welke archeologische verwachtingswaarde voor de agrarische bouwkaavel (bestemming A-AB) van cliënt van toepassing is.

Verzocht wordt de onderzoekplicht bij de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' (A-AB) te verwijderen. Binnen het bestemmingsvlak 'A-AB' en het bouwvlak geldt immers een rechtstreekse bouwtitel. Daarnaast zijn deze gronden in de praktijk reeds verstoord door werkzaamheden in het verleden.



Standpunt gemeente:

De regeling ten aanzien van archeologische waarden is gecorrigeerd. Er is sprake van één dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in de regels en op de verbeelding. In de regels van het plan wordt verwezen naar de verschillende verwachtingsgebieden en waarden zoals deze op de archeologische beleidskaart voor de regio Parkstad Limburg aanwezig zijn. De archeologische beleidskaart is als bijlage bij de regels gevoegd. Zodoende wordt eenduidig duidelijk van welke verwachtingswaarde sprake is en welke regels daarbij van toepassing zijn. Een en ander betekent dat ook over de agrarische bouw kavels de dubbelbestemming van toepassing is.

Op het moment dat sprake is van bouw- of aanlegactiviteiten moet afhankelijk van de oppervlakte en diepte van de werkzaamheden bepaald worden in hoeverre onderzoek uitgevoerd moet worden. Daarbij zal ook in aanmerking worden genomen of de werkzaamheden ter plaatse van bestaande bebouwing of verharding worden uitgevoerd of dat sprake is van uitbreiding van bebouwing en/of verharding.

5. Specifieke gebruiksregels; verbod gebruik binnen 'A' en 'AW'

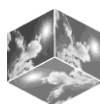
Binnen de bestemmingen 'Agrarisch' (A) en 'Agrarisch met waarden' (AW) is een buitenopslag verboden, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik. In artikel 1 (begrippen) van de planregels is geen definitie van een buitenopslag opgenomen. Wat wordt hier precies mee bedoeld? Is de opslag van dierlijke mest op landbouwgronden mogelijk indien deze mest voor de bemesting van deze gronden wordt aangewend?

Standpunt gemeente:

Met buitenopslag wordt bedoeld opslag die niet in gebouwen plaatsvindt. Aan de begrippen wordt een definitie hieromtrent toegevoegd. De regeling impliceert dat in principe dierlijke mest kan worden opgeslagen, mits hiervoor geen bouwwerken behoeven te worden opgericht (dergelijke bouwwerken zijn niet toegestaan) en mits geen andere wet- en regelgeving zich hiertegen verzet.

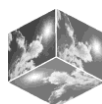
6. Wijzigingsbevoegdheid van 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' in de bestemming 'Natuur'

Binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' hebben B en W de bevoegdheid om de bestemming te wijzigen in 'Natuur'. Op basis van de geschetste afwegingscriteria in de artikelen 4.9.2. en 7.9.2. kan op deze wijze de bestemming worden gewijzigd. Deze wijzigingsbevoegdheid mag alleen van toepassing zijn op gronden die in het kader van het POL begrensd zijn als 'Perspectief 1' ofwel de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De provincie Limburg heeft immers in het POL bepaald dat de EHS is aangewezen voor robuuste natuurontwikkeling. Omvorming van landbouwgrond van de bestemmingen 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden' naar de bestemming 'Natuur' binnen de andere perspectieven (P2, P3, P4, of P5) zorgt voor een versnippering van landbouwgrond, hetgeen ongewenst is.



Standpunt gemeente:

De wijzigingsbevoegdheid is niet beperkt tot de EHS omdat natuurontwikkeling in het kader van landschapsontwikkeling en/of landschappelijke inpassing ook buiten de EHS aan de orde kan zijn. De wijzigingsbevoegdheid is van de nodige voorwaarden voorzien om te voorkomen dat gebiedsvreemde vormen van natuur worden ontwikkeld. Overigens wordt over het algemeen alleen gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid op aanvraag van de grondeigenaar.



Inspraakreactie 17.

De gemeente heeft vastgesteld dat de bedrijfsruimte (aardappelopslagloods) die inspreker op deze locatie wil bouwen, met uitzondering van de goothoogte, past binnen de agrarische bouwkavel zoals die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied". Bij brief van 1 maart 2012 (kenmerk: 12/25405/B/A/HS) heeft inspreker gereageerd op het eerdere bouwkavelvoorstel. Bij die reactie zat ook een tekening met daarop aangegeven de bouwkavel voor het agrarisch bedrijf. Op grond van die tekening, die nogmaals is bijgevoegd als bijlage 2 bij onderhavige inspraakreactie, is een omgevingsvergunning aangevraagd. Inmiddels heeft op grond van de op 21 maart 2012 ingediende aanvraag om omgevingsvergunning een ontwerpbesluit ter inzage gelegen. Tegen dat ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend. Ook heeft de dorpsbouwmeester het bouwplan geaccordeerd. Inspreker constateert dat in het voorontwerp bestemmingsplan de bouwkavel niet conform het door hem ingediende bouwplan voor de aardappelopslag is verwerkt.

Inspreker verzoekt op grond van het vorenstaande en met in acht name daarvan de agrarische bouwkavel in het ontwerpbestemmingsplan aan te passen aan de omgevingsvergunning die voor de aardappelopslag wordt verleend.

Standpunt gemeente:

Nu geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning zijn ingediend, wordt de agrarische bouwkavel aangepast conform de te verlenen omgevingsvergunning.



Inspraakreactie 18.

Bedrijf gelegen zowel binnen kern als binnen plangebied

Het woonhuis en grootste deel van de bedrijfsgebouwen van inspreker ligt binnen de kern. Eén schuur en de gronden behorend bij het bedrijf van inspreker zijn echter in het onderhavige plangebied gelegen. Ook inspreker is derhalve een agrarische ondernemer in het plangebied. Het bevreemdt inspreker dat hij op geen enkel moment is betrokken bij de bedrijvenenquête. Evenmin is het bedrijf van inspreker bezocht. Inspreker heeft inmiddels door eigen navraag vernomen dat ook een voorontwerp bestemmingsplan wordt ontwikkeld voor de kernen van Voerendaal. Op dit moment zou de inventarisatie van de bouwblokken plaatsvinden en naar verwachting zou in of omstreeks augustus een voorontwerp ter inzage worden gelegd.

Inspreker wil opmerken dat ook in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan van de kernen hij tot op heden geen enkel brief van de gemeente heeft ontvangen. Inspreker meent dat, daar waar in het buitengebied een uitgebreide enquête en bedrijfsbezoek per bedrijf heeft plaatsgevonden, met de mogelijkheid om concrete plannen, toekomstwensen en knelpunten in te brengen, het zorgvuldig is dit ook voor de kernen te doen. Het moet niet zo zijn dat inspreker er via via achter moet komen dat er een voorontwerp bestemmingsplan voor de kern Voerendaal ter inzage is gelegd.

Standpunt gemeente:

Ter verduidelijking: de bedrijvenenquête en de bedrijfsbezoeken zijn uitgevoerd bij de agrarische bedrijven, waarvan de agrarische bouwkaavel in het buitengebied zijn gelegen. De bedrijven waarvan de agrarische bouwkaavel geheel of overwegend in een kern is gelegen, worden in het kader van de voorbereiding van het betreffende bestemmingsplan voor de kernen benaderd. Overigens is momenteel alleen een bestemmingsplan voor de kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg en de daarbij horende buurtschappen in voorbereiding. Er is momenteel geen bestemmingsplan in voorbereiding voor Voerendaal/Kunrade. De reactie is verder niet relevant voor onderhavig bestemmingsplan.

Bestemming 'Agrarisch' / 'Agrarisch met waarden', artikelen 4.2.1./4.2.5., 7.2.1./7.2.5. (bestaande bebouwing)

Op de verbeelding kan inspreker een bestaande, aan hem in eigendom toebehorende schuur, welke is gelegen in het plangebied, niet terugvinden. Voor zover inspreker kan nagaan, bevindt deze schuur zich binnen de bestemming 'Agrarisch', hoewel inspreker ook de bestemming agrarisch met waarden niet uitsluit. In artikel 4.2.1. wordt aangegeven dat op de voor agrarisch aangegeven gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd. Onder 4.2.5. is vermeld dat dit niet geldt voor bestaande, in het verleden op legale wijze tot stand gekomen gebouwen, welke in de bestaande situering, vorm en omvang gehandhaafd mogen worden. Voor de bestemming agrarisch met waarden is hetzelfde opgenomen. Nu de schuur niet is aangegeven, wil inspreker langs deze weg op het bestaan hiervan wijzen.



De betreffende schuur is indertijd bij de aanleg van een weg door de provincie aangelegd ter compensatie van het bedrijf van inspreker dat anders aan de betreffende zijde van de weg niet zou beschikken over een schuur. Derhalve is sprake van legaal aanwezige bebouwing. Inspreker wil hier achteraf geen moeilijkheden mee ondervinden.

Standpunt gemeente:

De regeling onder 4.2.5 en 7.2.5 is inderdaad opgenomen om in het verleden op legale wijze tot stand gekomen gebouwen in het bestemmingsplan op een positieve wijze te bestemmen. Indien onderhavige schuur op legale wijze is gerealiseerd, valt ook deze onder de betreffende regeling.

'Waarde – Archeologie 1'

Inspreker ziet niet in waarom voor de gronden behorend tot zijn bedrijf de dubbelbestemming 'Archeologie - 1' is opgenomen. In de toelichting is op pagina 87 opgenomen dat waarde archeologie - 1 wordt toegekend aan wettelijk beschermde rijksmonumenten, te weten de villa aan de Steinweg en het terrein ten noorden van de Heugdenweg. Voor zover inspreker bekend is, gaat dit niet op voor zijn gronden. Inspreker meent dan ook dat de waarde-aanduiding 'Archeologie' moet worden aangepast/verwijderd.

Standpunt gemeente:

Door een onvolkomenheid in de aangeleverde informatie over de aanwezige archeologische waarden en verwachtingswaarden, is op de verbeelding geen juiste koppeling met de regels gelegd. Hierdoor lijkt sprake te zijn van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1. Dit is echter niet het geval.

De regeling ten aanzien van archeologische waardes is gecorrigeerd. Er is sprake van één dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in de regels en op de verbeelding. In de regels van het plan wordt verwezen naar de verschillende verwachtingsgebieden en waarden zoals deze op de archeologische beleidskaart voor de regio Parkstad Limburg aanwezig zijn. De archeologische beleidskaart is als bijlage bij de regels gevoegd.



Inspraakreactie 19.

Begrenzing bouwvlak

In het ter visie gelegde voorontwerpplan is de agrarische bedrijfslocatie van inspreker aan de Bergseweg 95 bestemd als 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Bij de 'vertaling' van de, op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', verbale agrarische bouwkvavel, is de agrarische bedrijfslocatie in het voorontwerpplan qua maatvoering van het bestemmingsvlak ingetekend op 138 x 30 meter. Het daarbinnen opgenomen bouwvlak begint op circa 17 meter vanaf de straatzijde.

Ten aanzien van het bouwvlak heeft de gemeente deze aan de zuidelijke zijde strak langs de gevel van de bestaande opslagloods getrokken. Nu de zuidelijke gevel van daarachter gelegen machineberging ietwat verspringt ten opzichte van de zuidelijke gevel van de opslagloods, lijkt het in het voorontwerpplan zo dat een strook van de machineberging buiten het bouwvlak (alsmede het bestemmingsvlak) is gelegen. Verzocht wordt om circa 2 a 3 meter 'marge' in het bouwvlak én bestemmingsvlak aan te houden ten opzichte de zuidelijke gevels van de bestaande bebouwing om onnodige problemen in de toekomst ten aanzien van de ligging van de begrenzing te voorkomen.

Standpunt gemeente:

De begrenzing van bestemmingsvlak en bouwvlak is digitaal zodanig ingetekend dat deze samenvalt met de zuidelijke begrenzing van de machineberging. Alle bestaande bebouwing ligt daardoor binnen het bouwvlak. Bij de bepaling van de ligging van bestemmings- en bouwvlak is mede gekeken naar de bestaande situatie. Daarbij is direct ten zuiden van de bestaande bebouwing sprake van akkerland. Aan de noordzijde van de bebouwing is sprake van erf met een oprit ter ontsluiting van de bebouwing. Derhalve is ervoor gekozen het bestemmingsvlak zoveel mogelijk in noordelijke richting op te schuiven.

Begrenzing bestemmingsvlak

Voorts is de diepte van het bestemmingsvlak (circa 138 meter) niet conform wens van inspreker. Zoals in het principeverzoek d.d. 30 december 2011 kenbaar is gemaakt, wordt voorzien in uitbreiding van de agrarische bedrijfsbestemming aan de noordzijde. Hoewel de exacte beoogde begrenzing van de, ten behoeve van de bedrijfsontwikkeling benodigde, agrarische bedrijfsbestemming en het daarbij benodigde bouwvlak nader zal worden uitgewerkt in het nog aan te leveren bedrijfs(ontwikkelings)plan en landschapsplan, wordt voornog een diepte van circa 130 meter voor wat betreft de toekomstige agrarische bedrijfsbestemming voldoende geacht. Tevens wordt een diepere bedrijfsbestemming door inspreker zelf als onwenselijk geacht vanwege het aflopende terrein ter plekke en het daarbij spelende landschappelijke oogpunt.

Dat deel van het vlak dat aan de achterzijde (oostzijde) kan komen te vervallen (ten opzichte van het voorontwerpplan), dient aan de noordzijde te worden toegevoegd.



Standpunt gemeente:

Bij de vertaling van de bestaande verbale bouwkavels naar de ingetekende nieuwe bouwkavels is de oppervlakte van de bouwkavels leidend. Conform wens van de inspreker zal de agrarische bouwkavel ingekort worden aan de oostzijde en vergroot worden aan de noordzijde waarbij de oppervlakte niet wordt vergroot.

Uitsluiting bedrijfswoning

In het voorontwerp bestemmingsplan is op de verbeelding middels een aanduiding vastgelegd dat ter plekke van onderhavige agrarische bedrijfslocatie geen bedrijfswoning is toegestaan. Hoewel het door de gemeente in haar brief van 15 mei jongstleden gecommuniceerde standpunt omtrent de verzochte bedrijfswoning bekend is, blijkt uit een vergelijking tussen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' en het voorontwerpplan het navolgende. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is het voor uw college middels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid mogelijk om – indien deze niet aanwezig is - een bedrijfswoning te realiseren bij een agrarisch bedrijf. In het ter visie gelegde voorontwerpplan wordt de hiervoor bedoelde binnenplanse afwijkingsbevoegdheid niet overgenomen. Dit betekent dat in het nieuwe planologisch-juridische regime enkel buitenplans (uitgebreide procedure) de mogelijkheid bestaat voor het kunnen realiseren van een bedrijfswoning. Inspreker ervaart dit als een 'verzwaring' van de huidig vigerende publiekrechtelijke middelen.

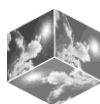
Inspreker verzoekt dan ook om de vigerende binnenplanse afwijkingsbevoegdheid op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied" te vertalen in het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied 2013" en deze op een zodanige wijze vorm te geven dat het realiseren van een bedrijfswoning mogelijk is middels het doorlopen van een reguliere procedure, waaraan desgewenst bepaalde voorwaarden worden verbonden (bijvoorbeeld enkel na realisatie van de bedrijfsgebouwen).

Standpunt gemeente:

Op basis van provinciaal beleid is het onder voorwaarden (volwaardigheid, aanwezigheid bedrijfsgebouwen) mogelijk om bij agrarische bedrijven in het buitengebied één bedrijfswoning op te richten. In gevallen waar nog geen bedrijfswoning aanwezig is, wordt alsnog via afwijking de mogelijkheid geboden om een bedrijfswoning op te richten. Daarbij wordt aangesloten bij de reeds in het vigerende bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'

Bij raadpleging van het digitale voorontwerpplan blijkt ter plekke van onderhavige agrarische bedrijfslocatie sprake te zijn van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Bij de verwijzing naar deze dubbelbestemming, wordt direct verwezen naar artikel 28 'Waarde – Archeologie 1' van de planregels. Gelet op deze regels is het 'strengste' beschermingsregime van toepassing, hetgeen normaliter geldt ter plekke van daadwerkelijk bekende archeologische vindplaatsen.

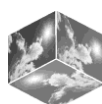


Gelet op de rest van de regels blijkt echter tevens sprake te kunnen zijn van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5'. Het beschermingsregime van archeologische waarden wordt, conform deze dubbelbestemmingen, steeds lichter. Deze (overige) dubbelbestemmingen met betrekking tot archeologische waarden zijn echter niet op de verbeelding van het (digitale) voorontwerpplan te raadplegen. Inspreker verzoekt om ten aanzien van de te hanteren dubbelbestemming ter bescherming van (eventuele) archeologische waarden duidelijkheid te bieden voor (tenminste) wat betreft de agrarische bedrijfslocatie aan de Bergseweg 95, zodat bekend is welke eventueel te ondernemen stappen ten behoeve van de uitbreiding van de agrarische bedrijfsbestemming dienen te worden doorlopen.

Standpunt gemeente:

Door een onvolkomenheid in de aangeleverde informatie over de aanwezige archeologische waarden en verwachtingswaarden, is op de verbeelding geen juiste koppeling met de regels gelegd. Hierdoor lijkt sprake te zijn van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1. Dit is echter niet het geval.

De regeling ten aanzien van archeologische waardes is gecorrigeerd. Er is sprake van één dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in de regels en op de verbeelding. In de regels van het plan wordt verwezen naar de verschillende verwachtingsgebieden en waarden zoals deze op de archeologische beleidskaart voor de regio Parkstad Limburg aanwezig zijn. De archeologische beleidskaart is als bijlage bij de regels gevoegd.



Inspraakreactie 20.

De plangrens ligt direct langs de linkergevel van de woning van inspreker, terwijl het erf en een gedeelte van de bebouwing is gelegen in het buitengebied. Verschuiving van de plangrens, aansluitend op de grens van het perceel van insprekers overburen, zou het mogelijk maken een bijenstal en een houtberging te realiseren.

Standpunt gemeente:

De plangrens van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' wordt zodanig aangepast dat de genoemde percelen buiten het plangebied komen te liggen. In het kader van het bestemmingsplan 'Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.', dat momenteel in voorbereiding is, zal een passende bestemming voor de percelen worden opgenomen.



Inspraakreactie 21.

Begrippen

In artikel 1 'Begrippen' mist inspreker de omschrijving van een aantal begrippen zoals 'intensieve veehouderij', 'paardenhouderij' en 'teeltondersteunende voorzieningen'.

Standpunt gemeente:

De begrippen intensieve veehouderij en teeltondersteunende voorzieningen worden aan de Begrippen toegevoegd. Het begrip paardenhouderij kwam in de regels niet voor en was derhalve niet opgenomen (zie verder in deze reactie onder Paardenhouderijen).

Bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf'

Binnen deze bestemming hebben een aantal bedrijven de aanduiding 'iv'. Uit de toelichting blijkt dat ook enkele rundveebedrijven deze aanduiding hebben. Dit is onterecht. Wij vragen u de omschrijving te gebruiken die ook in het POL wordt gehanteerd en deze omschrijving op te nemen in artikel 1.

Standpunt gemeente:

Het begrip intensieve veehouderij wordt overeenkomstig de definitie uit het POL opgenomen. Indachtig de definitie wordt de aanduiding intensieve veehouderij op de verbeelding aan de daarvoor in aanmerking komende bedrijven toegekend.

Wat betreft de goot- en de bouwhoogte zijn dezelfde maten aangehouden als in het vigerende bestemmingsplan, respectievelijk 5 en 10 meter. Er bestaat weliswaar een afwijkingmogelijkheid van 10%, maar voor nieuw te realiseren bedrijfsgebouwen is deze niet altijd voldoende. Inspreker verzoekt rechtstreeks een goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 11 meter toe te staan, met een afwijkingmogelijkheid van 10%. Dit is in lijn met de bouwhoogten die in omliggende gemeenten worden geboden. Uit navraag is ons gebleken dat reeds meerdere vergunde gebouwen in de gemeente hogere bebouwingsmaten kennen.

Standpunt gemeente:

Het is niet wenselijk direct binnen de agrarisch bestemming hogere goot- en bouwhoogtes mogelijk te maken. Voor voorkomende gevallen wordt in de regels een afwijkingbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van een hogere goot-/bouwhoogte indien dit vanuit bedrijfstechnisch oogpunt noodzakelijk is dan wel nodig is om aan te sluiten op bestaande bebouwing. Inspreker kan te zijner tijd een beroep doen op deze afwijkingbevoegdheid waarbij dan een belangenafweging zal plaatsvinden.

Afrasteringen mogen maximaal 1 meter bedragen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens. Inspreker is gebleken dat er meerdere situaties zijn waar afrasteringen (bijvoorbeeld van een huisweiland) groter zijn dan 1 meter. Wij vragen u in principe overal een maximumhoogte van 2 meter te hanteren. Voorwaarde hierbij is dat dit niet mag leiden tot verkeersonveilige situaties.



Standpunt gemeente:

Binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' zijn omheiningen met een hoogte tot maximaal 1,50 m toegestaan. Overeenkomstig deze maximum hoogte wordt de hoogte voor erfafscheidingen bij agrarische bedrijven voor de voorgevelrooilijn ook verhoogd naar 1.50 m.

'Agrarisch – Agrarisch loonbedrijf'

Inspreker stelt vast dat er binnen deze bestemming rechtstreeks en via afwijking minder mogelijkheden zijn voor ondergeschikte activiteiten en afwijkingen dan binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf'. Er zijn meerdere agrarische loonbedrijven in de gemeente, waarbij een deel het loonbedrijf de hoofdtak is met een agrarisch bedrijf als neventak. Vaak zijn deze bedrijven ook voortgekomen uit een puur primair agrarisch bedrijf. Verzocht wordt deze bedrijven dezelfde mogelijkheden te bieden als agrarische bedrijven (sommige met een neventak loonbedrijf). Zo kennen deze bedrijven bijvoorbeeld dezelfde behoefte om oude vrijkomende bedrijfsgebouwen te hergebruiken voor nevenactiviteiten op het gebied van recreatie. Inspreker verzoekt derhalve de regels binnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch loonbedrijf' aan te passen zodat deze (nagenoeg) gelijk zijn aan die van primair agrarische bedrijven. Ten aanzien van de maximale goothoogte wordt verzocht om voor deze bedrijven een maat van 6,5 meter te hanteren gezien de omvang van de werktuigen die in gebruik zijn.

Standpunt gemeente:

Onder de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch loonbedrijf' zullen dezelfde afwijkingsbevoegdheden worden opgenomen als onder de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' Aandachtspunt bij de loonbedrijven is het feit dat er over het algemeen meer transport bewegingen zijn en met grotere machines wordt gewerkt. Dit veiligheidsaspect zal worden meegewogen bij de over binnenplanse afwijkingsbevoegdheden.

Gelet op de omvang (hoogte) van de hedendaagse loonwerkmachines wordt de goothoogte voor deze bedrijven vergroot naar 6,5 m. De bouwhoogte wordt daarbij vergroot naar 11 m.

Paardenhouderij

Onduidelijk is de positie van paardenhouderijen in het bestemmingsplan. De LLTB adviseert de definitie uit de VNG-handreiking Ruimtelijke Ordening en paardenhouderij (herziene versie februari 2009) te gebruiken. Dat betekent dat paardenopfokbedrijven, handelsbedrijven hengstenhouderijen, paardenmelkerijen en pensionstallen als agrarisch worden aangemerkt. Maneges daarentegen moeten een aparte bestemming sport of recreatie krijgen. Het gaat hier om bedrijven met een publieksgerichte functie veelal gecombineerd met horeca. Verzocht wordt artikel 1 hierop aan te passen.



Standpunt gemeente:

Naar aanleiding van deze reactie wordt in de regels onderscheid gemaakt tussen productiegerichte paardenhouderij en gebruiksgericte paardenhouderij. Productiegerichte paardenhouderij is direct toegestaan binnen een agrarisch bedrijf.

Hagelnetten en andere teeltondersteunende voorzieningen (TOV)

Ten aanzien van het realiseren van hagelnetten volgt de gemeente in belangrijke mate de beleidsregel Teeltondersteunende voorzieningen (TOV) van de provincie. Wel wordt een maximale hoogte van 4 meter gehanteerd die de provinciale regeling niet kent. De voorwaarde om een bedrijfsontwikkelingsplan te overleggen om hagelnetten te kunnen realiseren, staat niet in verhouding tot de ingreep. Hagelnetten zijn een kostbare investering die een ondernemer weloverwogen doet en soms zelfs een verplichting is van de afnemer. Voorts vraagt inspreker om op percelen met helling tussen 4 en 8% per geval de afweging te maken of dit wel of niet mogelijk is. Tot 2012 bestond deze mogelijkheid na een positief advies van GS. In de begrippen ontbreekt een definitie van TOV. Inspreker vindt het belangrijk dat afdekfolie niet tot TOV wordt gerekend en daarmee niet vergunningplichtig is.

Standpunt gemeente:

De hoogte van 4 meter wordt niet vrijgelaten en is wat de gemeente betreft een maximale maat waarbij nog een aanvaardbare inbreuk op het landschap plaatsvindt. De voorwaarde om een bedrijfsontwikkelingsplan te overleggen wordt geschrapt, wel moet de bedrijfseconomische noodzaak worden aangetoond.

De afwijkingmogelijkheid om hagelnetten te kunnen realiseren wordt onder voorwaarden opgerekt naar hellingen tot maximaal 8%.

De definitie voor TOV wordt aan de begrippen toegevoegd.

Multifunctionele landbouw

Het plan biedt meerdere afwijkingmogelijkheden voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven. Inspreker is van mening dat er per agrarisch bedrijf in beginsel slechts twee nevenactiviteiten toegestaan mogen worden. Wil men meer nevenactiviteiten ontplooiën dan dient de gemeente te toetsen of het agrarisch bedrijf nog wel de hoofdactiviteit is en of de agrarische activiteit voldoende perspectief biedt. Wat betreft het kleinschalig kamperen vraagt inspreker de resultaten uit de onlangs afgeronde pilot kamperen bij de boer in het heuvelland toe te passen. De provincie heeft hierin samen met enkele heuvellandgemeenten en ondernemers kwaliteitscriteria opgesteld waaraan bedrijven moeten voldoen om 25 kampeerplaatsen te kunnen exploiteren. Verzocht wordt deze mogelijkheid op te nemen in het bestemmingsplan. Tenslotte vraagt inspreker concreet aan te geven dat het kampeerseizoen loopt van 15 maart tot en met 31 oktober.



Standpunt gemeente:

In het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat alle nevenactiviteiten tezamen nog steeds ondergeschikt moeten zijn aan de agrarische bedrijfsvoering. Er zal geen maximum aantal nevenactiviteiten worden opgenomen.

De gemeente kiest ervoor om het aantal kampeerplaatsen bij boerderijcampings te handhaven op maximaal 15. Onder voorwaarden kan een mini-camping worden toegestaan (maximaal 40 plaatsen).

De term kampeerseizoen is reeds in de begrippen opgenomen (15 maart tot en met 31 oktober).

Actuele Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

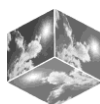
Een aantal ontwikkelingen zoals uitbreiding van het bouwvlak en TOV mogen niet in de EHS plaatsvinden. Inspreker vindt het belangrijk dat hiervoor steeds getoetst wordt aan de actuele EHS. Op dit moment vindt een herijking van de EHS plaats die waarschijnlijk niet tijdig gereed is om mee te nemen in het plan. Verzocht wordt echter in de planregels een passage op te nemen dat de gemeente zich altijd baseert op de actuele EHS.

Standpunt gemeente:

De gemeente baseert zich op de EHS, zoals die thans is vastgelegd. In de regels kan niet vooruitgelopen worden op een mogelijke actualisering van de EHS. Dit geeft een grote mate van rechtsonzekerheid omdat thans niet duidelijk is hoe een eventuele actualisering eruit zal zien. Mocht de actualisering tot grote veranderingen leiden, dan kan op dat punt een planherziening worden doorgevoerd.

Archeologie

De regels omtrent archeologie roepen veel onduidelijkheid op. In de regels ontbreekt waarde archeologie 3 (WR-A3). De verbeelding op ruimtelijkeplannen.nl geeft bij waarde archeologie altijd de voorschriften van waarde archeologie 1 (WR-A1). Dit komt niet overeen met de werkelijkheid. Ten aanzien van de regels vraagt inspreker de onderzoekplicht bij een lage archeologische verwachtingswaarde (WR-A5) te schrappen, de verwachting is immers laag. Hetzelfde geldt voor gronden gelegen binnen de bestemming Agrarisch-Agrarisch Bedrijf. Binnen dit bestemmingsvlak geldt immers een rechtstreekse bouwtitel. Bovendien is het waarschijnlijk dat deze grond in het verleden reeds is verstoord door werkzaamheden. Het aanleggen of rooien van boomgaard dient eveneens vrij te zijn van vergunning. Het gaat hier om reguliere landbouwwerkzaamheden. Als u van mening bent dat deze werkzaamheden archeologisch waarden dieper dan 40cm verstoren, dan dient u ook consequent alle voormalige boomgaarden vrij te stellen ten gevolge van verstoring.



Standpunt gemeente:

Door een onvolkomenheid in de aangeleverde informatie over de aanwezige archeologische waarden en verwachtingswaarden, is op de verbeelding geen juiste koppeling met de regels gelegd. Hierdoor lijkt sprake te zijn van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1. Dit is echter niet het geval.

De regeling ten aanzien van archeologische waardes is gecorrigeerd. Er is sprake van één dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in de regels en op de verbeelding. In de regels van het plan wordt verwezen naar de verschillende verwachtingsgebieden en waarden zoals deze op de archeologische beleidskaart voor de regio Parkstad Limburg aanwezig zijn. De archeologische beleidskaart is als bijlage bij de regels gevoegd.

Huisvesting arbeidsmigranten

In het plan ontbreekt de mogelijkheid om personeel te huisvesten op het eigen bedrijf. Wij vragen u om hiervoor een afwijkingsmogelijkheid op te nemen. De voorwaarde is dat het gaat om tijdelijke werknemers. De huisvesting moet bij voorkeur plaatsvinden in de bestaande bebouwing of anders in woonunits.

Standpunt gemeente:

In het bestemmingsplan wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarbij onder voorwaarden de huisvesting van tijdelijke werknemers kan worden toegestaan.

Wonen

In het buitengebied bevinden zich meerdere voormalige bedrijfswoningen die thans door derden worden bewoond. Gevraagd wordt terughoudend te zijn met het herbestemmen tot wonen (burgerwoning). De woonfunctie kan beperkingen opleveren voor de toekomstige ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven. In gevallen waar omzetting naar burgerwoning niet mogelijk is vanwege de hindercirkel van een naburig agrarisch bedrijf wordt vooruitlopend op een wettelijke regeling deze woning aan te duiden als plattelandswoning. Het is echter nog maar de vraag of de voorgenomen wettelijke regeling er zal komen. Gevraagd wordt sowieso van de regeling af te zien. Er wordt immers een woonfunctie geïntroduceerd terwijl een goed woon- en leefklimaat niet gegarandeerd kan worden. Dit is een bron voor toekomstige conflicten.

Standpunt gemeente:

Mocht duidelijk worden dat er, ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, nog geen wettelijke basis is voor genoemde regeling, dan zal deze uit het plan worden verwijderd. De voormalige bedrijfswoningen, die in het vigerende bestemmingsplan nog geen bestemming Wonen hadden, behouden in dat geval hun agrarische bedrijfsbestemming, ter voorkoming van beperkingen voor de agrarische bedrijven in het buitengebied. Mocht de wettelijke basis wel tijdig duidelijk zijn, dan wordt de regeling gehandhaafd. Op basis van de wettelijke regeling is dan vooraf afdoende duidelijk wat de consequenties voor het woon- en leefklimaat zullen zijn.



Wijzigingsbevoegdheid naar Natuur

Binnen de bestemming Agrarisch en de bestemming Agrarisch met waarden hebben B & W de bevoegdheid om deze bestemming te wijzigen in de bestemming Natuur. Gevraagd wordt in de voorwaarden op te nemen dat dit alleen van toepassing is voor gronden die zijn begrensd als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is immers aangewezen voor robuuste natuurontwikkeling. Omvorming van landbouwgronden elders zorgt alleen maar voor versnippering van zowel natuur als landbouw.

Standpunt gemeente:

De wijzigingsbevoegdheid is niet beperkt tot de EHS omdat natuurontwikkeling in het kader van landschapsontwikkeling en/of landschappelijke inpassing ook buiten de EHS aan de orde kan zijn. De wijzigingsbevoegdheid is van de nodige voorwaarden voorzien om te voorkomen dat gebiedsvreemde vormen van natuur worden ontwikkeld.



Inspraakreactie 22.

1. Wijzigingsbevoegdheid van 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' in de bestemming 'Natuur'

Binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' hebben B en W de bevoegdheid om de bestemming te wijzigen in 'Natuur'. Op basis van de geschetste afwegingscriteria in de artikelen 4.9.2. en 7.9.2. kan op deze wijze de bestemming worden gewijzigd. Deze wijzigingsbevoegdheid mag alleen van toepassing zijn op gronden die in het kader van het POL begrensd zijn als 'Perspectief 1' ofwel de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De provincie Limburg heeft immers in het POL bepaald dat de EHS is aangewezen voor robuuste natuurontwikkeling. Omvorming van landbouwgrond van de bestemmingen 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden' naar de bestemming 'Natuur' binnen de andere perspectieven (P2, P3, P4, of P5) zorgt voor een versnippering van landbouwgrond, hetgeen ongewenst is.

Standpunt gemeente:

De wijzigingsbevoegdheid is niet beperkt tot de EHS omdat natuurontwikkeling in het kader van landschapsontwikkeling en/of landschappelijke inpassing ook buiten de EHS aan de orde kan zijn. De wijzigingsbevoegdheid is van de nodige voorwaarden voorzien om te voorkomen dat gebiedsvreemde vormen van natuur worden ontwikkeld. Overigens wordt over het algemeen alleen gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid op aanvraag van de grondeigenaar.

2. Waarde archeologie

De regels omtrent archeologie zijn niet duidelijk. In de regels ontbreekt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' ('WR-A3'). De verbeelding op ruimtelijkeplannen.nl geeft bij de waarde archeologie altijd de voorschriften van waarde archeologie 1 (WR-A1) weer. Dit komt niet overeen met de werkelijkheid. Bijlage 4 van de regels behorende bij het voorontwerp, de kaart archeologie, geeft een archeologische verwachtingswaarde weer van de aanduidingen 1 tot en met 5, maar ook bij een sterke uitvergroting hiervan is niet duidelijk welke archeologische verwachtingswaarde voor de agrarische bouwkaavel (bestemming A-AB) van cliënt van toepassing is.

Standpunt gemeente:

Door een onvolkomenheid in de aangeleverde informatie over de aanwezige archeologische waarden en verwachtingswaarden, is op de verbeelding geen juiste koppeling met de regels gelegd. Hierdoor lijkt sprake te zijn van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1. Dit is echter niet het geval.

De regeling ten aanzien van archeologische waardes is gecorrigeerd. Er is sprake van één dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in de regels en op de verbeelding. In de regels van het plan wordt verwezen naar de verschillende verwachtingsgebieden en waarden zoals deze op de archeologische beleidskaart voor de regio Parkstad Limburg aanwezig zijn. De archeologische beleidskaart is als bijlage bij de regels gevoegd.



Inspraakreactie 23.

Bestemming

Inspreker exploiteert aan de Esschenderweg 25 te Klimmen een gemengd agrarisch bedrijf (akkerbouw en rundveehouderij). Uit het voorontwerp bestemmingsplan blijkt de bestemming op zich in overeenstemming te zijn met de huidige activiteiten. Inspreker merkt in dit kader evenwel op dat het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te beperkt is ingetekend en verwijst naar hetgeen hierna onder 'intekening bouwvlak' hierover wordt opgemerkt.

Inspreker is voorts van mening dat onvoldoende rekening wordt gehouden met het feit dat hij gezien zijn leeftijd voornemens is binnen nu en tien jaar zijn activiteiten te verbreden. Inspreker denkt daarbij concreet aan bijvoorbeeld het houden van pensionpaarden in plaats van rundvee en het mede gebruiken van zijn bedrijfsgebouwen – met name zijn loods - voor stalling van caravans en/of opslag. Binnen de huidige omschrijving van 'agrarisch bedrijf' is inspreker niet geheel duidelijk of het houden van pensionpaarden hier onder valt. Verder mist inspreker voor wat betreft zijn bedrijfslocatie - in ieder geval de loods - de aanduidingen 'caravanstalling' en 'opslag'.

Standpunt gemeente:

Het houden van pensionpaarden wordt gezien als een vorm van agrarisch bedrijf, die valt binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf'. In de regels/begrippen wordt dit verduidelijkt. Het gebruik van bedrijfsgebouwen voor caravanstalling en/of opslag is alleen na afwijking van de gebruiksregels mogelijk. Daarbij zal worden beoordeeld in hoeverre aan de voorwaarden, die aan deze afwijkingmogelijkheid zijn verbonden, wordt voldaan. Voor het betreffende agrarisch bedrijf is niet eerder al een vrijstelling, ontheffing of afwijking verleend.

Intekening bouwvlak

Inspreker vindt het niet terecht dat zijn bestemmingsvlak alsook zijn bouwvlak zo beperkt wordt ingetekend. Door deze intekening bestaan volstrekt geen mogelijkheden om bijvoorbeeld de loods uit te breiden of een nieuw gebouw op te richten. Dit beperkt inspreker in zijn toekomstige mogelijkheden, zowel in de mogelijkheid tot verbreding van zijn activiteiten alsook in de mogelijkheden om het bedrijf te zijner tijd te verkopen aan een opvolgende ondernemer.

Inspreker is van mening dat het bouwvlak dusdanig ingetekend moet worden dat niet alleen de tuin en de erfverharding binnen het bouwvlak valt maar ook het bouwvlak daarnaast nog iets ruimer wordt ingetekend (inspreker denkt aan een marge van 10%) voor bijvoorbeeld aanpassingen die nodig zijn om het bedrijf aan te blijven passen aan de nieuwste agrarische inzichten of welzijnsvoorschriften voor vee.



Standpunt gemeente:

In het vigerende bestemmingsplan heeft het betreffende perceel een woonbestemming, hoewel ook toen al het perceel bij het agrarische bedrijf in gebruik was. In hoeverre daarbij destijds een fout is gemaakt of dat geoordeeld is dat sprake was van een afbouwend bedrijf is niet duidelijk. Sindsdien valt het bedrijf onder het overgangsrecht. Nu thans nog steeds sprake is van een agrarisch bedrijf is geoordeeld dat het perceel onder de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' dient te worden gebracht. Echter gelet op de vigerende woonbestemming, de tijdens het bedrijfsbezoek geconstateerde beperkte omvang van de bedrijfsactiviteiten, en de nabijgelegen burgerwoning is ervoor gekozen om de omvang van de bouwkaavel te bepalen conform een eng begrensde bouwkaavel uit het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat het bouwvlak is afgestemd op de bestaande bebouwing vermeerderd met 35% uitbreidingsruimte. Nu inspreker in de reactie ook weer aangeeft binnen nu en 10 jaar de agrarische activiteiten te willen afbouwen is er geen aanleiding het bestemmings- en bouwvlak te vergroten.

'Waarde – Archeologie 1'

Verder ziet inspreker niet in waarom voor zijn bedrijfslocatie alsmede voor de overige gronden behorend tot zijn bedrijf de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' is opgenomen. In de toelichting is op pagina 87 opgenomen dat 'Waarde – Archeologie 1' wordt toegekend aan wettelijk beschermde rijksmonumenten, te weten de villa aan de Steinweg en het terrein ten noorden van de Heugdenweg. Voor zover inspreker bekend, gaat dit niet op voor zijn bedrijfslocatie en voor zijn overige gronden. Inspreker meent dan ook dat de waarde aanduiding archeologie moet worden aangepast/verwijderd.

Standpunt gemeente:

Door een onvolkomenheid in de aangeleverde informatie over de aanwezige archeologische waarden en verwachtingswaarden, is op de verbeelding geen juiste koppeling met de regels gelegd. Hierdoor lijkt sprake te zijn van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1. Dit is echter niet het geval.

De regeling ten aanzien van archeologische waardes is gecorrigeerd. Er is sprake van één dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in de regels en op de verbeelding. In de regels van het plan wordt verwezen naar de verschillende verwachtingsgebieden en waarden zoals deze op de archeologische beleidskaart voor de regio Parkstad Limburg aanwezig zijn. De archeologische beleidskaart is als bijlage bij de regels gevoegd.



Inspraakreactie 24.

1. Handhaven bestemming landgoed

De bestemming 'Gemengd – Landgoed' dient in het ontwerpbestemmingsplan te worden overgenomen overeenkomstig de omvang zoals die in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" is opgenomen. Naast het feit dat er onderzoek plaatsvindt naar een mogelijke andere invulling van het gebruik van de monumentale bebouwing op het landgoed, maakt dit landgoed onderdeel uit van een 'Historische Buitenplaats'. Binnen die Historische Buitenplaats dient het aanwezige landgoed intact te blijven.

Standpunt gemeente:

De bestemming 'Gemengd – Landgoed' wordt conform de vigerende regeling in het bestemmingsplan overgenomen. Dit betekent dat de bestemming aan de noordzijde wordt uitgebreid tot aan de bestemming 'Natuur'. Ook de bestaande agrarische bebouwing aan de noordzijde van de carréhoeve wordt binnen de landgoedbestemming gebracht.

2. Laten vervallen bouwvlak aan noordoostzijde landgoed en 3. Verschuiven bouwvlak en vergroting erf aan oostzijde eigen weg

In het voorontwerp bestemmingsplan is aan de noordoostzijde van het landgoed een stuk agrarische bouwkveld geprojecteerd met daarbinnen een bouwvlak voor de bestaande sleufsilos en aanwezige stal. Momenteel wordt onderzoek gedaan naar een andere invulling van de monumentale bebouwing van het complex Cortenbach. Daarbij past aan de noordzijde geen zicht op een nog functionerend agrarisch bedrijf met vleesveehuisvesting en opslag van ruwvoer in sleufsilos. Een dergelijk gebruik zou de ontwikkeling en het hergebruik van de monumentale bebouwing frustreren. Inspreker is dan ook voornemens die bedrijfsactiviteiten te verplaatsen naar de oostzijde van de eigen weg. Door de bouwkveld en het bouwvlak aan die zijde van de eigen weg te verruimen en te verschuiven ontstaat aan die zijde voldoende ruimte voor het verplaatsen van de bedrijfsonderdelen die nu liggen aan de westzijde van die eigen weg. Het bouwvlak aan de westzijde van de eigen weg kan daarmee komen te vervallen. Aan dat deel dient wel, zoals aangegeven onder punt 1 van onderhavige inspraakreactie, de bestemming 'Gemengd – Landgoed' te worden gegeven.

Verzocht wordt het bouwvlak aan de oostzijde van de eigen weg te verschuiven, zodat er aan de noordzijde een bouwmogelijkheid ontstaat voor een nieuwe bedrijfsruimte (stal/loods). Daarnaast dient er ruimte (erf) te zijn voor de projectie van een sleufsilos. Door op deze wijze ruimte te creëren voor een bedrijfsruimte en een sleufsilos kunnen de bedrijfsactiviteiten aan de westzijde van de eigen weg worden verplaatst, zodat de bedrijfsvoering aan de westzijde van de eigen weg kan worden beëindigd.

Het erf vóór de bestaande bedrijfsloodsen (westzijde) heeft als bouwvlak geen toegevoegde waarde, omdat daar toch niet wordt gebouwd en dat deel van de bouwkveld nodig is voor manoeuvreerruimte.



Het bouwvlak ten zuiden van de bestaande loodsen als aangegeven in bijlage 2 heeft ook geen toegevoegde waarde, omdat daar de parkeerruimte voor het gebruik van de schietbomen van de schutterij is gelegen. Die parkeerruimte en de schietbomen moeten uiteraard in stand blijven.

Door uitsluitend te schuiven met het bouwvlak, wordt de totale oppervlakte bouwvlak niet vergroot. Met de bouw van de nieuwe loods wordt de toekomstige bedrijfsvoering veiliggesteld en blijft sprake van een bouwkwavel met toekomstperspectief.

Standpunt gemeente:

In het kader van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landgoed, past op termijn sanering van de agrarische bedrijfsactiviteiten in het noordoostelijk deel van het landgoed.

Conform de wens van inspreker wordt voor de locatie van de stal en sleufsilos aan de noordzijde van de carréhoeve geen bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' opgenomen maar de bestemming 'Gemengd – Landgoed'. Binnen deze bestemming wordt geen bouwvlak opgenomen voor de bestaande stal. Dit betekent dat de stal onder het overgangsrecht wordt gebracht nu blijkt de inspraakreactie zicht is op verdwijnen van de stal binnen de planperiode.

Door aanpassing van het bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' wordt verplaatsing van genoemde bedrijfsactiviteiten mogelijk. Daarbij is geen sprake van uitbreiding van het bouwvlak, maar van verplaatsing van de nog aanwezige uitbreidingsmogelijkheden. Per saldo blijft het oppervlak van het bouwvlak van het agrarische bedrijf gelijk. Bovendien moet hierbij worden vermeld dat de bouwmogelijkheden binnen de aangrenzende bestemming 'Gemengd – Landgoed' aanzienlijk afnemen (geen bouwvlak ter plaatse van te saneren stallen en sleufsilos) zodat op termijn voor het landgoed en het agrarisch bedrijf samen zelfs sprake is van een afname van de bouwmogelijkheden. De gronden tussen de bestemming 'Gemengd – Landgoed' en het bouwvlak worden wel bestemd tot 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' maar krijgen geen verdere bouwmogelijkheden. Hier is wel erfverharding, zoals die er in de huidige situatie ook al is, mogelijk.



Inspraakreactie 25.

1. Perceel kadastraal bekend gemeente Voerendaal, sectie H, nummer 470.

Dit perceel heeft in het voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied 2013" de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Voor dit perceel is echter een vrijstelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Voerendaal" verleend die noodzakelijk was voor het nieuwe gebruik van de grond ingevolge een verleende bouwvergunning (bouwplannummer 08/02). Gelet op die vrijstelling komt de bestemming 'Wonen' hiervoor in aanmerking. De bestemming 'Tuin' is volgens inspreker niet geschikt, omdat hierop niet mag worden gebouwd en het verboden is deze grond als erf te gebruiken. De carport moet als bijgebouw worden ingetekend.

Standpunt gemeente:

De plangrens van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' wordt zodanig aangepast dat de genoemde percelen buiten het plangebied komen te liggen. In het kader van het bestemmingsplan 'Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.', dat momenteel in voorbereiding is, zal een passende bestemming voor de percelen worden opgenomen.

2. Percelen kadastraal bekend gemeente Voerendaal, sectie H, nummer 468, 469

Op het perceel 468 staat een bouwwerk voor de gasvoorziening. De ondergrondse leidingen daar naartoe lopen via perceel 469. Inspreker verzoekt perceel 468 de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' te geven en perceel 469 de bestemming 'Leiding – Gas'.

Standpunt gemeente:

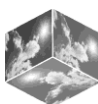
De plangrens van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' wordt zodanig aangepast dat de genoemde percelen buiten het plangebied komen te liggen. In het kader van het bestemmingsplan 'Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.', dat momenteel in voorbereiding is, zal een passende bestemming voor de percelen worden opgenomen.

3. Perceel kadastraal bekend gemeente Voerendaal, sectie H, nummer 138

Volgens het bestemmingsplan "Buitengebied 2013" is op een gedeelte van het perceel de bestemming 'Waterstaat – Waterlopen' aanwezig. Deze bestemming heeft als doel het beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen en regenwaterbuffers. Gelet op de bestaande bebouwing en het hellingsverloop kan hier echter geen sprake zijn van een waterloop of ander doel als hierboven vermeld. Zie ook de verleende bouwvergunning 08/02. Verzocht wordt de dubbelbestemming van het perceel te verwijderen.

Standpunt gemeente:

Inmiddels is door het Waterschap actuele informatie met betrekking tot de exacte ligging van de aanwezige waterlopen/beken/buffers aangereikt. Het Waterschap heeft daarbij ook aangegeven waar sprake is van beschermingszones, die onder de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterloop' moeten vallen. De situatie ter plaatse wordt geregeld conform de actuele informatie van het waterschap. Dit kan betekenen dat de bestemming 'Waterstaat – Waterlopen' niet wordt aangepast omdat deze ziet op de situatie dat de stalling, in ieder geval deels, niet meer aanwezig is.



4. Landbouwberging

Inspreker verzoekt de landbouwberging, zoals verleend met bouwvergunning onder bouwplannummer 08/02, als bouwvlak in te tekenen in het bestemmingsplan.

Standpunt gemeente:

De betreffende landbouwberging is niet vergund maar valt onder het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan. Bij het verlenen van de bouwvergunning voor de carport (bouwplannummer 08/02) is bepaald de omvang van de landbouwberging teruggebracht moet worden van 160 m² tot 95 m². Dit is vooralsnog overigens niet gebeurd. Aangezien de berging onder het overgangsrecht valt is sprake van een uitsterfconstructie die in dit plan wordt overgenomen.



Inspraakreactie 26.

De achterzijde van insprekers kavel met kavelnummer 3533 is in het voorontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Tuin'. Dit terrein is echter verhard en verschaft toegang tot de achterzijde van het bedrijfspand. Het terrein is al tientallen jaren als zodanig in gebruik. Verzocht wordt de bestemming te wijzigen.

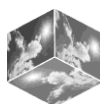
Standpunt gemeente:

Bij een milieucontrole in 2006 is geconstateerd dat op het betreffende perceel een zestal zeecontainers waren geplaatst ten behoeve van de opslag van autobanden. De zeecontainers hebben een plaatsgebonden permanent karakter, waardoor de containers moeten worden aangemerkt als bouwwerken in de zin van de Woningwet. Derhalve is voor het plaatsen een bouwvergunning nodig. Bovendien worden de containers bedrijfsmatig gebruikt, zodat de Wet Milieubeheer van toepassing is. In beide gevallen ontbrak de toestemming.

Volgens de voorschriften behorende bij de vigerende bestemming is het bedrijfsperceel maximaal 1.750 m² groot en mag de totale bedrijfsbebouwing worden uitgebreid tot maximaal 750 m². De in 2006 aanwezige bebouwing bedroeg ca. 720 m². De toevoeging van zes containers (ca. 30 m² per stuk, 180 m² in totaal) bracht de bebouwing op ca. 900 m²; een overschrijding van het maximale bebouwingsoppervlak van 20%. Behalve de overschrijding van de bebouwde oppervlakte werd ook de maximale perceelsomvang overschreden.

Door middels van een binnenplanse ontheffing is in april 2010 medewerking verleent aan de uitbreiding van het bedrijfsgebouw onder de voorwaarde dat de zeecontainers werden verwijderd.

Zoals hiervoor beschreven werd door het gebruik van het perceel achter het bedrijfsgebouw de maximale kavelmaat overschreden. Bovendien behoort het perceel kadastraal gezien bij het naastgelegen woonperceel. Overigens is niet gebleken dat het perceel een noodzakelijke functie heeft in de ontsluiting van het bedrijfsgebouw, dit is immers vanaf de voorzijde bereikbaar. Gelet op het voorgaande is ervoor gekozen om aan het perceel de bestemming 'Tuin' toe te kennen. Dit brengt tot uiting dat het perceel behoort tot de naastgelegen woning en dat bebouwing niet wenselijk is. Daarbij moet worden opgemerkt dat, ook indien het strookje grond zou behoren tot het bedrijfsperceel, bebouwing ter plaatse ongewenst is.



Inspraakreactie 27.

Principeverzoek en principestandpunt

Namens indiener is op 13 januari 2012 een principeverzoek ingediend, met het verzoek planologische medewerking te verlenen aan de uitbreiding van de bestaande agrarische bedrijfsvoering aan de Retersbekerweg 5 te Klimmen. Dit verzoek is aangevuld bij brief d.d. 24 april 2012.

Middels brief d.d. 4 mei 2012 (kenmerk: 12.004410) heeft de gemeente haar (eerste) principestandpunt kenbaar gemaakt aan cliënte. In beginsel wordt – onder voorwaarden - medewerking verleend aan de uitbreiding van de agrarische bedrijfsbebouwing. Ten aanzien van de verzochte bedrijfswoning verleent de gemeente vooralsnog geen principemedewerking.

Voorontwerpbestemmingsplan

In het ter visie gelegde voorontwerpbestemmingsplan is de agrarische bedrijfslocatie van cliënt aan de Retersbekerweg 5 bestemd als 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Tevens is de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' opgenomen.

Uitsluiting bedrijfswoning

In het voorontwerp bestemmingsplan is op de verbeelding middels een functieaanduiding vastgelegd dat ter plekke van onderhavige agrarische bedrijfslocatie geen bedrijfswoning is toegestaan. Hoewel het door de gemeente in haar brief van 4 mei jongstleden gecommuniceerde standpunt omtrent de verzochte bedrijfswoning bekend is, blijkt uit een vergelijking tussen het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” en het voorontwerpplan het navolgende. In het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” is het voor het college middels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid mogelijk om - indien deze niet aanwezig is - een bedrijfswoning te realiseren bij een agrarisch bedrijf. In het ter visie gelegde voorontwerpplan wordt de hiervoor bedoelde binnenplanse afwijkingsbevoegdheid niet overgenomen. Dit betekent dat in het nieuwe planologisch-juridische regime énkél buitenplans (uitgebreide procedure) de mogelijkheid bestaat voor het kunnen realiseren van een bedrijfswoning. Inspreker ervaart dit als een 'verzwarening' van de huidige vigerende publiekrechtelijke middelen.

Op basis van provinciaal beleid is ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf op een agrarische bedrijfskavel één zelfstandige agrarische bedrijfswoning toegestaan. Daaraan voegt de gemeente aanvullend toe dat - indien daadwerkelijk blijkt dat sprake is van een volwaardige bedrijfsvoering - eerst de bedrijfsgebouwen gerealiseerd dienen te worden én de activiteiten een volwaardig karakter moeten hebben, alvorens sprake kan zijn van een bedrijfswoning. Inspreker kan zich vinden in het aanvullend regime dat vooraleerst de bedrijfsgebouwen dienen te zijn gerealiseerd. De extra voorwaarde - namelijk dat de activiteiten vervolgens een volwaardig karakter dienen te hebben - is echter vanwege bedrijfstechnische redenen onmogelijk.



Het zou op basis van vorenstaande niet reëel zijn om van inspreker te verlangen vooraleerst – na realisatie van de bedrijfsgebouwen - tevens de activiteiten tot een volwaardig karakter uit te breiden waarbij de paarden een belangrijke factor spelen, echter niet de mogelijkheid te bieden om een bedrijfswoning te realiseren welke noodzakelijk is voor het toezicht op de te huisvesten paarden.

Inspreker verzoekt dan ook om de vigerende binnenplanse afwijkingsbevoegdheid op grond van het bestemmingsplan “Buitengebied” te vertalen in het nieuwe bestemmingsplan “Buitengebied 2013” en deze op een zodanige wijze vorm te geven dat het realiseren van een bedrijfswoning mogelijk is middels het doorlopen van een reguliere procedure, waaraan desgewenst bepaalde voorwaarden worden verbonden (bijvoorbeeld enkel na realisatie van de bedrijfsgebouwen).

Standpunt gemeente:

Op basis van provinciaal beleid is het onder voorwaarden (volwaardigheid, aanwezigheid bedrijfsgebouwen) mogelijk om bij agrarische bedrijven in het buitengebied één bedrijfswoning op te richten. In gevallen waar nog geen bedrijfswoning aanwezig is, wordt alsnog via afwijking de mogelijkheid geboden om een bedrijfswoning op te richten. Daarbij wordt aangesloten bij de reeds in het vigerende bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'

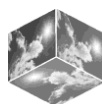
Bij raadpleging van het digitale voorontwerpplan blijkt ter plekke van onderhavige agrarische bedrijfslocatie sprake te zijn van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Bij de verwijzing naar deze dubbelbestemming, wordt direct verwezen naar artikel 28 'Waarde – Archeologie 1' van de planregels. Gelet op deze regels is het 'strengste' beschermingsregime van toepassing, hetgeen normaliter geldt ter plekke van daadwerkelijk bekende archeologische vindplaatsen. Gelet op de rest van de regels blijkt echter tevens sprake te kunnen zijn van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5'. Het beschermingsregime van archeologische waarden wordt, conform deze dubbelbestemmingen, steeds lichter. Deze (overige) dubbelbestemmingen met betrekking tot archeologische waarden zijn echter niet op de verbeelding van het (digitale) voorontwerpplan te raadplegen. Inspreker verzoekt om ten aanzien van de te hanteren dubbelbestemming ter bescherming van (eventuele) archeologische waarden duidelijkheid te bieden voor (tenminste) wat betreft de agrarische bedrijfslocatie aan de Retersbekerweg 5, zodat bekend is welke eventueel te ondernemen stappen ten behoeve van de uitbreiding van de agrarische bedrijfsbestemming dienen te worden doorlopen.

Standpunt gemeente:

Door een onvolkomenheid in de aangeleverde informatie over de aanwezige archeologische waarden en verwachtingswaarden, is op de verbeelding geen juiste koppeling met de regels gelegd. Hierdoor lijkt sprake te zijn van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1. Dit is echter niet het geval.



De regeling ten aanzien van archeologische waardes is gecorrigeerd. Er is sprake van één dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in de regels en op de verbeelding. In de regels van het plan wordt verwezen naar de verschillende verwachtingsgebieden en waarden zoals deze op de archeologische beleidskaart voor de regio Parkstad Limburg aanwezig zijn. De archeologische beleidskaart is als bijlage bij de regels gevoegd.



Inspraakreactie 28.

1. Intekening vergunde bouwwerken

Bij de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' op onderhavige locatie wordt opgemerkt dat niet alle bouwwerken (loods & silo's) die met vergunning gebouwd zijn, zijn ingetekend in het bouwblok. Graag aanpassing hiervan conform eerder verleende vergunning.

Standpunt gemeente:

De bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en het bouwvlak worden aangepast conform de betreffende vergunningen.

2. Toelichting: natuurcompensatie

Bij artikel 3.5.2 op blad 54 van de toelichting dienen bij verdieping en verbreding de al gevormde natuur, waar inspreker aan werkt, te worden meegenomen in de gewenste compensatie.

Standpunt gemeente:

Per geval van verdieping of verbreding zal worden gezien in hoeverre compensatie aan de orde is. Mocht compensatie aan de orde zijn, dan kan worden gezien in hoeverre al gerealiseerde natuur kan worden ingebracht. In principe moet echter sprake zijn van nieuwe groene tegenprestaties, die gelinkt worden aan de betreffende vorm van verdieping of verbreding. Het kan niet zo zijn dat groene tegenprestaties, die in het verleden al gelinkt zijn aan een ander project of met subsidie zijn gerealiseerd, nogmaals worden ingebracht.

Bij artikel 4.4.1 op pagina 66 en 67 van de toelichting wordt verwezen naar percelen van diverse natuurorganisaties die in pacht zijn uitgegeven niet als natuur zijn ingetekend. Op de kaarten is dit niet correct weergegeven. Verzocht wordt de kaarten aan te passen.

Standpunt gemeente:

Onduidelijk is op welke percelen bedoeld wordt. Bij het intekenen van de nieuwe natuurgebieden zijn de percelen in eigendom van een natuurbeherende instanties, maar in pacht uitgegeven, niet meegenomen. Hierbij heeft de gemeente zich gebaseerd op door de provincie Limburg beschikbaar gestelde informatie. Deze informatie is aangeleverd door de natuurbeherende instanties. De gemeente heeft geen reden te twijfelen aan de juistheid van de aangeleverde informatie.

Beheersgebieden zijn gronden waar op vrijwillige basis beheerscontracten eventueel (als de overheid hier gelden voor heeft) kunnen worden afgesloten. In deze contracten staan de te beheren maatregelen. In het bestemmingsplan kunnen hiervoor niet aparte maatregelen voor worden opgenomen, aangezien het vrijwillige overeenkomsten zijn.

Standpunt gemeente:

Naar het oordeel van de gemeente zijn voor beheersgebieden in het bestemmingsplan geen aparte maatregelen opgenomen.



3. 'Rustende agrariër

Wat betreft de 'rustende agrariër' wordt verzocht om een definitie hiervan en een aparte omschrijving van de eventuele huisvestingsmogelijkheden (geen gezamenlijk huishouden, vanwege de mogelijk ongewenste gevolgen).

Standpunt gemeente:

De volgende definitie van het begrip 'huisvesting rustende boer' wordt aan de begrippen toegevoegd: het binnen de woning van een bedrijfsvoerder van een agrarisch bedrijf bieden van de mogelijkheid tot inwoning van het huishouden van de voormalige bedrijfsvoerder, voor zover dit betreft de (schoon)ouders van de huidige bedrijfsvoerder. Overigens wordt voor het betreffende perceel in het bestemmingsplan opgenomen dat twee bedrijfs-woningen aanwezig mogen zijn.

4. Aantal te houden dieren

Bij artikel 5.1.6 in de tabel op pagina 79 van de toelichting wordt vermeld dat het maximaal te houden dieren 12 zou zijn. Dit aantal was bij het bedrijfsbezoek op dat moment aanwezig. Het aantal te houden dieren is afhankelijk van de oppervlakte grasland dat inspreker momenteel of in de toekomst bewerkt/beheert gezien de ligging bij het natuurgebied op basis van afspraken met Staatsbosbeheer of uit eigen initiatief. Er is dus geen sprake van een beperking door een vastgesteld quotum.

Standpunt gemeente:

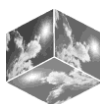
Het in de toelichting opgenomen aantal geeft een indicatie van de huidige omvang van het bedrijf, noodzakelijk om te bezien in hoeverre sprake is van mer-plichtige activiteiten. In dit geval is het aantal dermate laag, dat ook al mocht er sprake zijn van een groter aantal, nog steeds geen sprake is van mer-plichtige activiteiten.

5. Archeologisch onderzoek

Dit hoeft niet meer te gebeuren op een bestaand bouwblok, aangezien hier al verstoring van grondlagen door de aanleg van funderingen en leidingen heeft plaatsgevonden.

Standpunt gemeente:

De gemeente volgt bij de regeling van de archeologische waarden en verwachtingswaarden het in Parkstad Limburg-verband vastgelegde beleid. Dit betekent dat ook over de agrarische bouwkvavels de dubbelbestemming van toepassing is. Op het moment dat sprake is van bouw- of aanlegactiviteiten moet afhankelijk van de oppervlakte en diepte van de werkzaamheden bepaald worden in hoeverre onderzoek uitgevoerd moet worden. Daarbij zal ook in aanmerking worden genomen of de werkzaamheden ter plaatse van bestaande bebouwing of verharding worden uitgevoerd of dat sprake is van uitbreiding van bebouwing en/of verharding.



6. Erfafscheiding

Erfafscheidingen aan de voorkant van het bouwblok tot aan de weg dienen conform de landelijke voorschriften te zijn.

Standpunt gemeente:

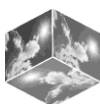
Onduidelijk is op welke landelijke voorschriften wordt bedoeld. In het bestemmingsplan is geregeld dat erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens (voorkant bouwblok) maximaal 1 m hoog mogen zijn. Op grond van andere reacties wordt deze hoogte verhoogd naar 1.50 m, zoals ook binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' toegestaan.

7. 'Landgoed'

De term 'landgoed' wordt in de toelichting te pas en te onpas genoemd. Verzocht wordt hierbij ook de landelijke benaming toe te passen / te rangschikken en de aanwijzing te splitsen in een andere benoeming.

Standpunt gemeente:

Onduidelijk is in welke context deze opmerking is bedoeld. In het bestemmingsplan wordt de bestemming 'Gemengd – Landgoed' toegepast. Dit is de vertaling van de bestemming 'Landgoed', zoals die reeds in het vigerende bestemmingsplan was opgenomen. Vertaling is noodzakelijk om aan de hedendaagse voorschriften voor het opstellen van regels en verbeelding te kunnen voldoen. In de toelichting wordt dit onder de juridische planopzet verduidelijkt.



Inspraakreactie 29.

Ontwikkelingen aan of nabij Sint Gillisstraat 30 te Ransdaal

Inspreker wenst zeker gesteld te zien dat de ontwikkeling van diens agrarisch bedrijf (aan de Sint Gillisstraat 32) wordt veiliggesteld en niet zal worden gehinderd door de (vooral niet-agrarische) ontwikkelingen aan of nabij de Sint Gillisstraat 30 te Ransdaal. Daarvoor is in elk geval een agrarische bestemming nodig. Inspreker stelt verder naast hoofdberoep agrarisch een of meerdere van de volgende criteria voor:

- minimale omvang agrarisch: 70 NGE;
- tenminste helft van het inkomen (excl. AOW) uit agrarische activiteiten (eventueel gemiddeld per 3 jaar);
- tenminste 60% van de bebouwing van de bouwkegel t.b.v. directe agrarische activiteiten, derhalve geen functie voor niet-agrarische (neven)activiteiten.

Standpunt gemeente:

Het agrarisch bedrijf Sint Gillisstraat 30 heeft in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf'. Daarbij is door middel van aanduidingen een aantal ondergeschikte nevenactiviteiten toegestaan. Daarbij gaat het om een caravanstalling, zorgboerderij, groepsaccommodatie en kampeerterrein. Voor al deze nevenactiviteiten geldt dat de vergunning, ontheffing of vergunning is verleend onder de voorwaarden dat deze geen beperking mag opleveren voor omliggende woningen of bedrijven (zoals het bedrijf van inspreker). Ongeacht of het totaal van de nevenactiviteiten nog ondergeschikt zijn of niet, leggen deze derhalve geen beperkingen op aan de bedrijfsvoering van het bedrijf van inspreker aan de Sint Gillisstraat 32.

Achterzijde schuur op drie meter van de erfgrans

De achterzijde van de schuur moet op drie meter van de erfgrans komen te liggen (zoals met de gemeente besproken).

Standpunt gemeente:

Conform afspraak wordt het bouwvlak zodanig aangepast dat de realisatie van de potstal op 3 meter van de erfgrans mogelijk is.



Inspraakreactie 30.

1. Agrarisch - Agrarisch Bedrijf Putweg 53

a. Aardappelbewaarpplaats

Indiener maakt bezwaar tegen de toekenning van de bestemming 'Wonen' aan de aardappelbewaarpplaats, welke feitelijk zodanig in gebruik én in eigendom is. De aardappelbewaarpplaats is ook vergund in de vigerende milieuvergunning (thans Blm). Verzocht wordt de bestemming van de aardappelbewaarpplaats te wijzigen in 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' met de aanduiding 'bouwvlak' en de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'bijgebouw' (behorende bij Putweg 51) te verwijderen.

Standpunt gemeente:

De wijziging zoals inspreker die voorstelt wordt doorgevoerd. Dit betekent dat de kadastrale eigendomsgrenzen worden gevolgd bij het bepalen van de bestemmingsgrenzen.

b. Erfverharding op binnenplaats

Voorts is een klein deel op de binnenplaats behorende bij Putweg 51 in het voorontwerp aangeduid als bestemming 'Wonen' en feitelijk in gebruik als erfverharding behorende bij onderhavig agrarisch bedrijf. Verzocht wordt dit eveneens te corrigeren naar de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf'.

Standpunt gemeente:

De kadastrale eigendomsgrenzen worden gevolgd bij het bepalen van de bestemmingsgrenzen. Het gedeelte van het perceel waarop inspreker doelt behoort tot het kadastrale perceel van Putweg 51 en heeft daarom de bestemming 'Wonen'. Dit wordt niet aangepast omdat de kadastrale eigendomsgrenzen worden gerespecteerd.

c. Transportriool door bestemming Agrarisch - Agrarisch Bedrijf en bedrijfsontwikkeling

Het verbaast indiener dat het transportriool van Klimmen – Retersbeek gelegen ten noordwesten van de bouwkvavel en lopende door de agrarische bouwkvavel (noordzijde A-AB) niet in het voorontwerp is opgenomen, zeer zeker omdat deze ondergrondse leiding onderhavig bedrijf beperkt in zijn bedrijfsvoering.

Standpunt gemeente:

De aanwezige rioolwatertransportleidingen zijn ingetekend op basis van informatie van het Waterschapsbedrijf Limburg. De rioolwatertransportleiding ten noorden van het agrarische bedrijf zit niet bij de opgave van het waterschapsbedrijf omdat dit een kleinere rioolleiding betreft. In het wateradvies dat inmiddels is uitgebracht mede namens het waterschapsbedrijf wordt van het ontbreken van dit stuk leiding geen melding gemaakt. Deze kleinere rioolleidingen worden niet voorzien van een planologische regeling.

Gelet op de beperkende afstanden ten opzichte van woningen van derden en een bandenbedrijf alsmede de ligging van het riool aan de noordwestzijde en in het noordelijk deel van de bestemming 'A-AB', is benutting van het bouwvlak zoals aangegeven in het voorontwerp in de praktijk niet geheel mogelijk.



Verzocht wordt de bestemming 'A-AB' respectievelijk het bouwvlak aan de westzijde uit te breiden, zodat de continuïteit van onderhavig melkveebedrijf kan worden gewaarborgd.

Standpunt gemeente:

Voor alle agrarische bedrijven heeft op een gelijke wijze een vertaling van de huidige 'verbale bouwkaavel' naar een bouwkaavel op kaart plaatsgevonden. Aan de hand van de regels uit het huidige bestemmingsplan is de vigerende omvang van het bouwblok bepaald, gereleerd aan de aanduiding op de plankkaart (zeer ruim begrensd, ruim begrensd, begrensd of eng begrensd) en de daadwerkelijk reeds aanwezige bebouwing (gebouwen en overige bouwwerken). In voorkomende gevallen is daarbij ook het reeds in een eerder stadium uitgetekende bouwblok, zoals opgenomen in het bouwblokregister bij het vigerende bestemmingsplan, betrokken. Behoudens ondergeschikte correcties is er geen ruimte voor vergroting van het bouwvlak. Een dergelijk substantiële uitbreiding van de agrarische bouwkaavel kan pas in het bestemmingsplan meegenomen worden, nadat daartoe een afdoende ruimtelijke onderbouwing heeft plaatsgevonden, inclusief de uitvoer van eventueel noodzakelijke onderzoeken en inclusief afspraken over landschappelijke inpassing en eventuele compenserende maatregelen. Een en ander conform het Limburgs Kwaliteitsmenu. Een dergelijke ruimtelijke onderbouwing ontbreekt vooralsnog, derhalve kan de gevraagde uitbreiding niet meegenomen worden.

d. Ruwvoeropslagen binnen bouwvlak en A-AB

Direct grenzend aan respectievelijk ten noorden van de bedrijfswoning Putweg 53 zijn twee graskuilen gelegen, waarvan de meest oostelijke buiten het bouwvlak ligt. Verzocht wordt de grens van het bouwvlak in oostelijke richting iets op te schuiven, zodat de gehele ruwvoeropslag binnen het bouwvlak ligt.

Daarnaast wordt verzocht aan de oostzijde een uitbreiding van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' met bouwvlak toe te kennen, zodat een nieuwe sleufsilos voor de opslag van ruwvoer kan worden gerealiseerd. Mede gelet op de kwaliteitseisen zijn meerdere kuilen (minder hoog) voor een hedendaags melkveehouderij vereist.

Standpunt gemeente:

De meest oostelijke graskuil ligt slechts gedeeltelijk binnen het bouwvlak. De graskuil ligt echter in zijn geheel binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Aangezien sprake is van een plaatsilos hoeft deze niet binnen het bouwvlak gesitueerd te worden. Het bouwvlak wordt hierop niet aangepast omdat in dat geval sprake zou zijn van een vergroting van het bouwvlak ten opzichte van de vigerende rechten. Om diezelfde reden wordt het bouwvlak niet uitgebreid ten oosten van de bestaande sleufsilos. Een dergelijke uitbreiding van de agrarische bouwkaavel kan pas in het bestemmingsplan meegenomen worden, nadat daartoe een afdoende ruimtelijke onderbouwing heeft plaatsgevonden, inclusief de uitvoer van eventueel noodzakelijke onderzoeken en inclusief afspraken over landschappelijke inpassing en eventuele compenserende maatregelen. Een en ander conform het Limburgs Kwaliteitsmenu. Een dergelijke ruimtelijke onderbouwing ontbreekt vooralsnog, derhalve kan de gevraagde uitbreiding niet meegenomen worden.



2. Opslagruimte bij Putweg 51

Een gedeelte van de bestemming 'Wonen' behorende bij Putweg 51 is feitelijk in gebruik als opslagplaats. Dit is altijd zo geweest. Verzocht wordt het bestemmingsplan te wijzigen conform het feitelijke gebruik. Het is voor indiener onacceptabel dat de bedoelde ruimte als woonruimte in gebruik kan worden genomen, gezien de zeer korte afstand tot de bedrijfsmatige onderdelen (dit zou tot hinder en klachten kunnen leiden).

Standpunt gemeente:

Het bouwvlak van de woning wordt aangepast tot de feitelijk bestaande woning. De opslagruimte wordt onder de aanduiding 'bijgebouwen' gebracht.

3. Agrarisch met waarden en dubbelbestemming waterlopen

Parallel aan de bestemming 'Water' is de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de dubbelbestemming 'waterlopen' opgenomen. De bestemming 'Water' bestaat uit een beek met aan iedere zijde een strook van ca. zeven meter, die in het kader van de herinrichting Centraal Plateau door de ondernemer ten behoeve van het Waterschap Roer en Overmaas is afgestaan. Deze strook dient als bufferzone. Het toekennen van een dubbelbestemming 'waterlopen' aan de bestemming 'Agrarisch met waarden' is overbodig.

Standpunt gemeente:

Inmiddels is door het Waterschap actuele informatie met betrekking tot de exacte ligging van de aanwezige waterlopen/beken aangereikt. Op basis van deze informatie wordt de bestemming 'Water' gecontroleerd en zo nodig opnieuw ingetekend. Het Waterschap heeft daarbij ook aangegeven waar sprake is van beschermingszones, die onder de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterloop' moeten vallen. De situatie ter plaatse wordt geregeld conform de actuele informatie van het waterschap. Daarbij is hier niet langer sprake van een beschermingszone.

Daarnaast is de afstand van deze dubbelbestemming tot aan de bestemming 'A-AB' zeer kort en deze grond dient gebruikt te worden voor het bereik van de bestaande sleufsilos aan de noordoostzijde van de bouwkegel. Reeds in het kader van de bezwarenbehandeling van de herinrichting Centraal Plateau is uitgebreid aan de orde geweest dat de sleufsilos vanaf de noordzijde bereikbaar moeten zijn en heeft de herinrichting de kosten van de nog aan te leggen verharding over deze dubbelbestemming voor haar rekening genomen.

Gelet op het vorenstaande wordt verzocht de bestemming 'A-AB' aan de noordzijde uit te breiden, zodat de te realiseren verharding ten noorden van de sleufsilos binnen de vereiste bestemming komen te liggen.

Standpunt gemeente:

Gelet op de gemaakte afspraken in het kader van de herinrichting Centraal Plateau en het vervallen van de beschermingszone langs de Retersbeek wordt het bestemmingsvlak hier beperkt uitgebreid teneinde de betreffende verharding te kunnen realiseren.



4. Goot- en bouwhoogten

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt een goot- en bouwhoogten aangegeven van 5 respectievelijk 10 meter. Er bestaat een afwijkingsmogelijkheid van 10 %, doch dit is in de praktijk bij nieuwbouw of renovatie vaak niet voldoende. Verzocht wordt rechtstreeks een goot- en bouwhoogte van 5 respectievelijk 11 meter toe te staan met een afwijkingsmogelijkheid van 10%. Dit stemt ook overeen met de bouwhoogten die in de omliggende gemeenten worden toegepast.

Standpunt gemeente:

Het is niet wenselijk direct binnen de agrarisch bestemming hogere goot- en bouwhoogtes mogelijk te maken. Voor voorkomende gevallen wordt in de regels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van een hogere goot-/bouwhoogte indien dit vanuit bedrijfstechnisch oogpunt noodzakelijk is dan wel nodig is om aan te sluiten op bestaande bebouwing. Inspreker kan te zijner tijd een beroep doen op deze afwijkingsbevoegdheid waarbij dan een belangenafweging zal plaatsvinden.

5. Bestemming aangrenzende percelen

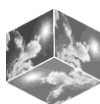
De landbouwgronden rondom de bedrijfslocatie Putweg 53 krijgen de bestemming 'Agrarisch met Waarden' ('AW'). Verzocht wordt de gronden ten oosten en ten westen van de bedrijfslocatie gezien de ligging te wijzigen in 'Agrarisch'. Deze gronden zijn niet binnen de EHS gelegen en op voldoende afstand van de beek. Een functionerend agrarisch bedrijf met een jonge ondernemer moet toekomstperspectief behouden. Aan de zuid- en noordzijde wordt onderhavig agrarisch bedrijf ook al belemmerd in zijn ontwikkelingsmogelijkheden door de aanwezigheid van woningen van derden, een bandenbedrijf respectievelijk de beek.

Standpunt gemeente:

Het onderscheid in de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' is conform het onderscheid in het vigerende bestemmingsplan. Dit vigerende onderscheid is destijds gebaseerd op een gedegen en uitgebreide analyse van het landschap. Er hebben zich tussentijds in het landschap geen wijzigingen voorgedaan die aanleiding geven tot aanpassing van het onderscheid. De bestemming 'Agrarisch met waarden' blijft dan ook ongewijzigd. Overigens betreft het hier gronden die op korte afstand van de Retersbeek zijn gelegen. Bovendien is ook binnen deze bestemming wijziging in de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' onder voorwaarden mogelijk.

6. Algemene afwijkingsregels

Uit artikel 39.1 blijkt dat B en W een omgevingsvergunning kunnen verlenen voor afwijking van de voorgeschreven minimale en maximale maten (hoogte, oppervlakte e.d.) en percentages tot 10% van die maten en percentages, met dien verstande dat dit niet geldt wanneer reeds op grond van deze regels al anderszins kan worden afgeweken. Verzocht wordt deze afwijkingsmogelijkheid van overeenkomstige toepassing te verklaren op de oppervlakte van het bouwvlak en het bestemmingsvlak 'A-AB'. Dit blijkt immers niet duidelijk uit de tekst van artikel 39.1.



Standpunt gemeente:

De afwijking uit artikel 39.1 is niet van toepassing op vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Binnen deze bestemming is reeds een afzonderlijke mogelijkheid tot afwijking opgenomen die hierin voorziet. De afwijking uit artikel 39.1 is eveneens niet van toepassing op de oppervlakte van bestemmingsvlakken. Vergroting van de oppervlakte betekent immers het verschuiven van de grenzen van bestemmingen en betekenen een wijziging van de onderliggende bestemming. Dit kan alleen door middel van de algemene wijzigingsmogelijkheid uit artikel 40.1.

7. Waarde archeologie

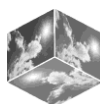
De regels omtrent archeologie zijn niet duidelijk. In de regels ontbreekt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' ('WR-A3'). De verbeelding op ruimtelijkeplannen.nl geeft bij de waarde archeologie altijd de voorschriften van waarde archeologie 1 (WR-A1) weer. Dit komt niet overeen met de werkelijkheid. Bijlage 4 van de regels behorende bij het voorontwerp, de kaart archeologie, geeft een archeologische verwachtingswaarde weer van de aanduidingen 1 tot en met 5, maar ook bij een sterke uitvergroting hiervan is niet duidelijk welke archeologische verwachtingswaarde voor de agrarische bouwkaavel (bestemming A-AB) van cliënt van toepassing is.

Verzocht wordt de onderzoekplicht bij de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' ('A-AB') te verwijderen. Binnen het bestemmingsvlak 'A-AB' en het bouwvlak geldt immers een rechtstreekse bouwtitel. Daarnaast zijn deze gronden in de praktijk reeds verstoord door werkzaamheden in het verleden.

Standpunt gemeente:

De regeling ten aanzien van archeologische waardes is gecorrigeerd. Er is sprake van één dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in de regels en op de verbeelding. In de regels van het plan wordt verwezen naar de verschillende verwachtingsgebieden en waarden zoals deze op de archeologische beleidskaart voor de regio Parkstad Limburg aanwezig zijn. De archeologische beleidskaart is als bijlage bij de regels gevoegd. Zodoende wordt eenduidig duidelijk van welke verwachtingswaarde sprake is en welke regels daarbij van toepassing zijn. Een en ander betekent dat ook over de agrarische bouwkaavels de dubbelbestemming van toepassing is.

Op het moment dat sprake is van bouw- of aanlegactiviteiten moet afhankelijk van de oppervlakte en diepte van de werkzaamheden bepaald worden in hoeverre onderzoek uitgevoerd moet worden. Daarbij zal ook in aanmerking worden genomen of de werkzaamheden ter plaatse van bestaande bebouwing of verharding worden uitgevoerd of dat sprake is van uitbreiding van bebouwing en/of verharding.



8. Specifieke gebruiksregels; verbod gebruik binnen 'A' en 'AW'

Binnen de bestemmingen 'Agrarisch' ('A') en 'Agrarisch met waarden' ('AW') is buitenopslag verboden, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik. In artikel 1 (begrippen) van de planregels is geen definitie van een buitenopslag opgenomen. Wat wordt hier precies mee bedoeld? Is de opslag van dierlijke mest op landbouwgronden mogelijk indien deze mest voor de bemesting van deze gronden wordt aangewend?

Standpunt gemeente:

Met buitenopslag wordt bedoeld opslag die niet in gebouwen plaatsvindt. Aan de begrippen wordt een definitie hieromtrent toegevoegd. De regeling impliceert dat in principe dierlijke mest kan worden opgeslagen, mits hiervoor geen bouwwerken behoeven te worden opgericht (dergelijke bouwwerken zijn niet toegestaan) en mits geen andere wet- en regelgeving zich hiertegen verzet.

9. Wijzigingsbevoegdheid van 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' naar 'Natuur'

Binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' hebben B en W de bevoegdheid om de bestemming te wijzigen in 'Natuur'. Op basis van de geschetste afwegingscriteria in de artikelen 4.9.2. en 7.9.2. kan op deze wijze de bestemming worden gewijzigd. Deze wijzigingsbevoegdheid mag alleen van toepassing zijn op gronden die in het kader van het POL begrensd zijn als 'Perspectief 1' ofwel de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De provincie Limburg heeft immers in het POL bepaald dat de EHS is aangewezen voor robuuste natuurontwikkeling. Omvorming van landbouwgrond van de bestemmingen 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden' naar de bestemming 'Natuur' binnen de andere perspectieven (P2, P3, P4, of P5) zorgt voor een versnippering van landbouwgrond, hetgeen ongewenst is.

Standpunt gemeente:

De wijzigingsbevoegdheid is niet beperkt tot de EHS omdat natuurontwikkeling in het kader van landschapsontwikkeling en/of landschappelijke inpassing ook buiten de EHS aan de orde kan zijn. De wijzigingsbevoegdheid is van de nodige voorwaarden voorzien om te voorkomen dat gebiedsvreemde vormen van natuur worden ontwikkeld. Overigens wordt over het algemeen alleen gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid op aanvraag van de grondeigenaar.



Inspraakreactie 31.

Inspreker exploiteert aan de Kruishoeweweg 2 te Voerendaal een agrarisch loonbedrijf annex akkerbouwbedrijf. Ingevolge het voorontwerp bestemmingsplan is een bestemming 'Agrarisch - Agrarisch loonbedrijf' van toepassing, welke bestemming gedeeltelijk in overeenstemming is met de bedreven activiteiten.

1. Te beperkte opsomming toegestaan gebruik

In het voorontwerp bestemmingsplan wordt aangegeven dat in geval van een combinatie tussen een agrarisch bedrijf en een loonbedrijf afhankelijk van het bedrijfsgedeelte dat de overhand heeft, is gekozen voor de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf' dan wel voor de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch loonbedrijf'. Een bezwaar daartegen is dat de verhouding tussen de diverse bedrijfstakken geen constante hoeft te zijn. Ook bij een bedrijf dat in het recente verleden nog het agrarisch bedrijf als hoofdactiviteit had, kan op dit moment het accent meer op het loonbedrijf liggen, terwijl niet uitgesloten kan worden dat binnen de planperiode de agrarische activiteiten weer de overhand krijgen. Dit alles zou niet bezwaarlijk zijn, ware het niet dat de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met functieaanduiding agrarisch loonbedrijf meer gebruiksmogelijkheden biedt dan de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch loonbedrijf'. Eerstgenoemde bestemming biedt immers beduidend meer gebruiksmogelijkheden dan de laatstgenoemde bestemming. Binnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch loonbedrijf' met daarnaast een agrarisch bedrijf worden geen mogelijkheden geboden voor verbrede landbouw. Dit speelt des te meer daar inspreker beschikt over een carréboerderij en de bedrijfsruimten daarvan niet gebruiken kan voor het stallen van landbouwmachines en -werktuigen gezien de afmetingen van hedendaagse landbouwmachines en -werktuigen. Om deze reden gebruikt inspreker genoemde bedrijfsruimten van zijn carréboerderij reeds geruime tijd voor inpandige stalling van kampeermiddelen. Voorts gebruikt hij zijn bedrijfsruimten voor inpandige niet-agrarische opslag. Daarnaast wil inspreker de mogelijkheid behouden om binnen de komende planperiode te kiezen voor verbreding van zijn activiteiten. Inspreker verzoekt dan ook de gebruiksmogelijkheden zoals geboden in artikel 5.1.1. a onder 1 tot en met 11 en de afwijkingsmogelijkheden zoals opgenomen in artikel 5.6. ook op te nemen bij de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch loonbedrijf'.

Tot slot verzoekt inspreker zijn bedrijfsruimten expliciet te voorzien van de aanduiding 'carréboerderij' en 'opslag', nu sprake is van bestaande bedrijfsactiviteiten.

Standpunt gemeente:

Het onderscheid 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' tegenover 'Agrarisch - Agrarisch loonbedrijf' wordt gehandhaafd. Als gevolg van recente jurisprudentie zal de naamgeving van de bestemming wel worden aangepast naar 'Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf'. De mogelijkheden in het kader van verbrede landbouw (afwijkingsbevoegdheden voor diverse functies) zullen worden gelijkgeschakeld en dus ook van toepassing zijn op de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf'. Gelet op de beperkte gebruiksmogelijkheden van de carréhoeve voor het agrarisch loonbedrijf zullen op de schuren binnen de carré de aanduidingen 'carréboerderij' en 'opslag' worden opgenomen.



2. Onduidelijke bepaling verboden gebruik/definitie groothandel

Een deel van de activiteiten van inspreker bestaat uit de verkoop van agrarische producten als kalk, kunstmest, graszaad, grind en dergelijke aan bedrijfsmatige afnemers. Onder de verbodsbepaling is opgenomen dat gebruik ten behoeve van detailhandel niet is toegestaan, maar dat groothandel is toegestaan voor zover ondergeschikt en voortvloeiend uit het toegestane gebruik. Inspreker is duidelijk dat in zijn geval geen sprake is van detailhandel, aangezien hij alleen goederen verkoopt voor gebruik, verbruik of aanwending in de uitoefening van een bedrijfsactiviteit. Een definitie van groothandel ontbreekt echter onder de begrippen, waardoor de bepaling inzake groothandel op zich zelf al onduidelijk is. Voorts vindt inspreker het criterium 'voor zover ondergeschikt en voortvloeiend uit het toegestane gebruik' voor meerdere uitleg vatbaar. Inspreker zelf vindt de verkoop van kalk, kunstmest, graszaad, grind en aanverwante producten normale activiteiten voor een loonbedrijf en meent dus dat dit valt onder toegestaan gebruik. Inspreker ziet graag in duidelijke bewoordingen een definitie van groothandel en een bepaling die groothandel in kalk, kunstmest, graszaad, grind en aanverwante producten expliciet toestaat.

Standpunt gemeente:

Ter verduidelijking wordt aan de begrippen een definitie van het begrip groothandel toegevoegd. Naar de mening van de gemeente is groothandel een ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering van een loonbedrijf. Het criterium 'voor zover ondergeschikt en voortvloeiend uit het toegestane gebruik' wordt gehandhaafd, maar wordt nader toegelicht.

3. Onduidelijke bepaling verboden gebruik buitenopslag:

De opgenomen verbodsbepaling, inhoudend dat buitenopslag, waaronder de opslag van meststoffen, is verboden, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik, vindt inspreker onduidelijk. Inspreker gebruikt de gronden welke thans de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch loonbedrijf' hebben gekregen reeds jaren voor buitenopslag / tijdelijk gronddepot. Dit zijn voor een agrarisch loonbedrijf gebruikelijke activiteiten. Inspreker begrijpt gezien de redactie van de verbodsbepaling dat van hem verlangd kan worden dat hij de noodzaak van zijn activiteiten dient aan te tonen. Dit is een onredelijke bepaling, te meer daar uit het bestaande gebruik reeds blijkt dat sprake is van activiteiten die tot de normale en dus noodzakelijke bedrijfsactiviteiten behoren. Inspreker ziet derhalve graag in duidelijke bewoordingen een bepaling die buitenopslag expliciet toestaat.

Standpunt gemeente:

De opgenomen bepaling staat het gebruik voor tijdelijk gronddepot bij het agrarisch loonbedrijf toe. De noodzaak spreekt voor zich en hoeft niet steeds weer aangetoond te worden. Het onbeperkt toestaan van buitenopslag is niet aan de orde, omdat dan ook opslag van zaken, zonder een enkele binding met het agrarisch loonbedrijf, mogelijk wordt. Dit is in het buitengebied niet wenselijk.



4. Te beperkte intekening bouwvlak:

Inspreker meent dat hij onder het geldende bestemmingsplan beschikt over een ruimer bouwvlak dan hetgeen thans is ingetekend. Volgens inspreker komt zijn huidige bouwvlak overeen met de intekening van het huidige bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch loonbedrijf'. Inspreker ziet gezien de huidige intekening geen mogelijkheid om bijvoorbeeld nog een loods te bouwen en verzoekt om die reden het bouwvlak te laten samenvallen met het betreffende bestemmingsvlak. Inspreker kan er ook mee instemmen, indien bijvoorbeeld de vorm van het bouwvlak wat verschuift dusdanig dat een loods kan worden gerealiseerd aan de achterzijde van de bestaande loodsen.

Standpunt gemeente:

Doel van de actualisering van het bestemmingsplan is niet te komen tot verruiming van de agrarische bouwkavels, maar een vertaling te geven van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen verbale bouwkavels. In onderhavig geval heeft deze vertaling ook plaatsgevonden, resulterend in de intekening van het aangegeven bouwvlak, waarbinnen gebouwen mogen worden opgericht. In het geval uitbreiding van het agrarisch (loon)bedrijf aan de orde is, is uitbreiding van de agrarische bouwkavel mogelijk, maar dient de procedure van het Limburgs Kwaliteitsmenu te worden doorlopen. Een goede ruimtelijke onderbouwing van de gewenste uitbreiding en het vastleggen van de benodigde tegenprestaties maken daar in ieder geval deel van uit. Hiervan is tot op heden niet gebleken, derhalve is uitbreiding van de agrarische bouwkavel thans niet aan de orde.

5. Beperkingen als gevolg van bouwvoorschriften

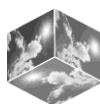
Voor een loonbedrijf is de opgenomen maximale goothoogte van 5 meter te beperkt. De door inspreker laatstelijk gebouwde loods heeft reeds een goothoogte van 6,5 meter en sedertdien zijn de landbouwmachines en -voertuigen eerder nog groter geworden. Ook de maximale bouwhoogte van 10 meter is in combinatie met opgenomen dakhelling te beperkt.

Standpunt gemeente:

Gelet op de omvang (hoogte) van de hedendaagse loonwerkmachines wordt de goothoogte voor deze bedrijven vergroot naar 6,5 m. De bouwhoogte wordt daarbij vergroot naar 11 m.

6. 'Waarde – Landschapselementen'

Inspreker constateert dat binnen zijn bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' tevens wordt aangegeven 'Waarde – Landschapselementen'. Inspreker is volstrekt onduidelijk welke landschapselementen dit zou moeten betreffen en wil graag dat de gemeente dit verduidelijkt. Voor zover met landschapselementen bedoeld zijn de door inspreker zelf aangeplante eigen groenvoorziening op eigen erf, verzoekt inspreker u de aanduiding te schrappen. Inspreker ziet niet in dat zijn eigen erfbeplanting bijzondere bescherming behoort te genieten, te meer daar deze gedeeltelijk eerst in 2009 is aangeplant.



Standpunt gemeente:

De toekenning van de dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselement' is gebaseerd op de reeds in het vigerende bestemmingsplan aangegeven landschapswaarden en de recent uitgevoerde inventarisatie in het kader van de Bomenverordening. De dubbelbestemming wordt gehandhaafd om de landschappelijk waarden (daarbinnen begrepen de landschappelijke inpassing van bestaande bebouwing) te waarborgen.

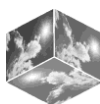
7. 'Waarde - Archeologie 1'

Verder ziet inspreker niet in waarom voor zijn bedrijfslocatie alsmede voor de overige gronden behorend tot zijn bedrijfslocatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' is opgenomen. In de toelichting is op pagina 87 opgenomen dat de dubbelbestemming wordt toegekend aan wettelijk beschermde rijksmonumenten, te weten de villa aan de Steinweg en het terrein ten noorden van de Heugdenweg. Voor zover inspreker bekend is, gaat dit niet op voor zijn bedrijfslocatie en voor zijn overige gronden. Inspreker meent dan ook dat de dubbelbestemming moet worden aangepast/verwijderd.

Standpunt gemeente:

Door een onvolkomenheid in de aangeleverde informatie over de aanwezige archeologische waarden en verwachtingswaarden, is op de verbeelding geen juiste koppeling met de regels gelegd. Hierdoor lijkt sprake te zijn van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1. Dit is echter niet het geval.

De regeling ten aanzien van archeologische waardes is gecorrigeerd. Er is sprake van één dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in de regels en op de verbeelding. In de regels van het plan wordt verwezen naar de verschillende verwachtingsgebieden en waarden zoals deze op de archeologische beleidskaart voor de regio Parkstad Limburg aanwezig zijn. De archeologische beleidskaart is als bijlage bij de regels gevoegd.



Inspraakreactie 32.

Het perceel kadastraal bekend sectie D, nummer 236 (eigendom van inspreker) ligt volledig binnen de kern van Ransdaal, doch het is opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied 2013". Verzocht wordt de plangrens zodanig te wijzigen dat het perceel niet binnen het buitengebiedplan, maar binnen het plan "Kern Ransdaal" valt.

Standpunt gemeente:

Het feit of een perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan voor het buitengebied of voor de kern Ransdaal, doet niets af aan de gebruiks- en bouw mogelijkheden voor het betreffende perceel. De toegekende bestemming is daarvoor bepalend. Het toekennen van de bestemming gebeurt op basis van het vigerende bestemmingsplan en het huidige gebruik van het perceel. In onderhavig geval is een agrarisch gebruik geconcludeerd en is de bestemming 'Agrarisch' toegekend. Omdat deze bestemming overwegend in het buitengebied voorkomt, ligt het voor de hand om het perceel ook in het bestemmingsplan voor het buitengebied op te nemen. Tevens is het perceel gelegen buiten de provinciale 'rode contour'. Overigens zijn ook de aangrenzende percelen gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' en is het perceel derhalve niet volledig gelegen binnen de kern van Ransdaal.



Inspraakreactie 33.

1. Wijzigingsbevoegdheid van 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' in de bestemming 'Natuur'

Binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' hebben B en W de bevoegdheid om de bestemming te wijzigen in 'Natuur'. Op basis van de geschetste afwegingscriteria in de artikelen 4.9.2. en 7.9.2. kan op deze wijze de bestemming worden gewijzigd. Deze wijzigingsbevoegdheid mag alleen van toepassing zijn op gronden die in het kader van het POL begrensd zijn als 'Perspectief 1' ofwel de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De provincie Limburg heeft immers in het POL bepaald dat de EHS is aangewezen voor robuuste natuurontwikkeling. Omvorming van landbouwgrond van de bestemmingen 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden' naar de bestemming 'Natuur' binnen de andere perspectieven (P2, P3, P4, of P5) zorgt voor een versnippering van landbouwgrond, hetgeen ongewenst is.

Standpunt gemeente:

De wijzigingsbevoegdheid is niet beperkt tot de EHS omdat natuurontwikkeling in het kader van landschapsontwikkeling en/of landschappelijke inpassing ook buiten de EHS aan de orde kan zijn. De wijzigingsbevoegdheid is van de nodige voorwaarden voorzien om te voorkomen dat gebiedsvreemde vormen van natuur worden ontwikkeld. Overigens wordt over het algemeen alleen gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid op aanvraag van de grondeigenaar.

2. Wijzigingsbevoegdheid van 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' in de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'

Binnen de bestemming 'Agrarisch' en de bestemming 'Agrarisch met waarden' hebben B en W de bevoegdheid om de bestemming te wijzigen in 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Uit de regels in de artikelen 4.9.1. en 7.9.1 blijkt dat deze wijzigingsbevoegdheid alleen van toepassing is voor het vergroten van een agrarische bedrijfskavel mits een aantal afwegingscriteria in acht worden genomen, doch niet voor nieuwvestiging c.q. verplaatsing van bestaande agrarische bedrijven die op de huidige bedrijfslocatie onvoldoende toekomstperspectief hebben. Ook bij nieuwvestiging zal sprake zijn van bedrijfseconomische dan wel zwaarwegende bedrijfsomstandigheden, reden waarom toepassing van een wijzigingsbevoegdheid door B en W van toepassing moet kunnen zijn. Verzocht wordt de wijzigingsbevoegdheid van overeenkomstige toepassing te verklaren op nieuwvestiging van agrarische bedrijfskavels.

Standpunt gemeente:

Nieuwvestiging of verplaatsing van een agrarisch bedrijf heeft doorgaans een veel grotere impact op de omgeving, dan uitbreiding van een bestaand bedrijf. Om een complete afweging bij nieuwvestiging of verplaatsing te kunnen maken, acht de gemeente een planherziening meer op zijn plaats, dan een bestemmingswijziging.



Dit gevoegd bij het feit dat de afgelopen 10 jaar geen concrete, onderbouwde verzoeken tot nieuwvestiging of verplaatsing bij de gemeente zijn binnengekomen, heeft de gemeente doen besluiten in het bestemmingsplan geen wijzigingsbevoegdheid van 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden' naar 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' op te nemen.

3. Waarde archeologie

De regels omtrent archeologie zijn niet duidelijk. In de regels ontbreekt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (WR-A3). De verbeelding op ruimtelijkeplannen.nl geeft bij de waarde archeologie altijd de voorschriften van 'Waarde - Archeologie 1' (WR-A1) weer. Dit komt niet overeen met de werkelijkheid. Bijlage 4 van de regels behorende bij het voorontwerp, de kaart archeologie, geeft een archeologische verwachtingswaarde weer van de aanduidingen 1 tot en met 5, maar ook bij een sterke uitvergroting hiervan is niet duidelijk welke archeologische verwachtingswaarde voor de agrarische bouwkaavel (bestemming A-AB) van cliënt van toepassing is.

Verzocht wordt de onderzoekplicht bij de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' (A-AB) te verwijderen. Binnen het bestemmingsvlak A-AB en het bouwvlak geldt immers een rechtstreekse bouwtitel. Daarnaast zijn deze gronden in de praktijk reeds verstoord door werkzaamheden in het verleden.

Standpunt gemeente:

De regeling ten aanzien van archeologische waardes is gecorrigeerd. Er is sprake van één dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in de regels en op de verbeelding. In de regels van het plan wordt verwezen naar de verschillende verwachtingsgebieden en waarden zoals deze op de archeologische beleidskaart voor de regio Parkstad Limburg aanwezig zijn. De archeologische beleidskaart is als bijlage bij de regels gevoegd. Zodoende wordt eenduidig duidelijk van welke verwachtingswaarde sprake is en welke regels daarbij van toepassing zijn. Een en ander betekent dat ook over de agrarische bouwkaavels de dubbelbestemming van toepassing is.

Op het moment dat sprake is van bouw- of aanlegactiviteiten moet afhankelijk van de oppervlakte en diepte van de werkzaamheden bepaald worden in hoeverre onderzoek uitgevoerd moet worden. Daarbij zal ook in aanmerking worden genomen of de werkzaamheden ter plaatse van bestaande bebouwing of verharding worden uitgevoerd of dat sprake is van uitbreiding van bebouwing en/of verharding.

4. Goot- en bouwhoogten

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt een goot- en bouwhoogten aangegeven van 5 respectievelijk 10 meter. Er bestaat een afwijkingsmogelijkheid van 10 %, doch dit is in de praktijk bij nieuwbouw of renovatie vaak niet voldoende. Verzocht wordt rechtstreeks een goot- en bouwhoogten van 5 respectievelijk 11 meter toe te staan met een afwijkingsmogelijkheid van 10%. Dit stemt ook overeen met de bouwhoogten die in de omliggende gemeenten worden toegepast.



Standpunt gemeente:

Het is niet wenselijk direct binnen de agrarisch bestemming hogere goot- en bouwhoogtes mogelijk te maken. Voor voorkomende gevallen wordt in de regels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van een hogere goot-/bouwhoogte indien dit vanuit bedrijfstechnisch oogpunt noodzakelijk is dan wel nodig is om aan te sluiten op bestaande bebouwing. Inspreker kan te zijner tijd een beroep doen op deze afwijkingsbevoegdheid waarbij dan een belangenafweging zal plaatsvinden.

6. Algemene afwijkingsregels

Uit artikel 39.1 blijkt dat B en W een omgevingsvergunning kunnen verlenen voor afwijking van de voorgeschreven minimale en maximale maten (hoogte, oppervlakte e.d.) en percentages tot 10% van die maten en percentages, met dien verstande dat dit niet geldt wanneer reeds op grond van deze regels al anderszins kan worden afgeweken. Verzocht wordt deze afwijkingsmogelijkheid van overeenkomstige toepassing te verklaren op de oppervlakte van het bouwvlak en het bestemmingsvlak A-AB. Dit blijkt immers niet duidelijk uit de tekst van artikel 39.1.

Standpunt gemeente:

De afwijking uit artikel 39.1 is niet van toepassing op vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Binnen deze bestemming is reeds een afzonderlijke mogelijkheid tot afwijking opgenomen die hierin voorziet. De afwijking uit artikel 39.1 is eveneens niet van toepassing op de oppervlakte van bestemmingsvlakken. Vergroting van de oppervlakte betekent immers het verschuiven van de grenzen van bestemmingen en betekenen een wijziging van de onderliggende bestemming. Dit kan alleen door middel van de algemene wijzigingsmogelijkheid uit artikel 40.1.



Inspraakreactie 34.

1. Bedrijfsontwikkeling

Inspreker verwacht begin juni van de gemeente te vernemen of zij instemt met diens bedrijfsontwikkeling, die past binnen de uitgangspunten die zijn gehanteerd bij de bouwkaaveltoekenning. Inspreker verzoekt in de uitwerking van het ontwerp bestemmingsplan rekening te houden met deze bedrijfsontwikkeling.

Standpunt gemeente:

Het college heeft een positief principe standpunt ingenomen ten aanzien van de bedrijfsuitbreiding, als gevolg waarvan de gemeente zich zal inspannen om de uitbreiding van de bouwkaavel mee te nemen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. In voorliggende casus is de deadline van 1 augustus echter niet gehaald omdat nog een aantal onderzoeken moeten worden uitgevoerd alsmede moet het project nog worden voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie.

Afhankelijk van de voortgang van het opstellen van het ontwerp plan is het wellicht mogelijk om de uitbreiding toch in het ontwerp bestemmingsplan mee te nemen, ook als gegevens ná 1 augustus worden aangeleverd. Tevens zullen wij de mogelijkheid onderzoeken om eventueel na de ontwerpfase nog de aanpassing in het plan mee te nemen (voor vaststelling door de gemeenteraad). Beide opties zijn ter ambtelijke beoordeling. Indien deze opties niet haalbaar of wenselijk blijken, dient voor de uitbreiding alsnog een aparte planologische procedure te worden doorlopen.

2. Goot- en nokhoogte

De goot- en nokhoogte zoals die in het voorontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen, zijn voor hedendaags en toekomstgericht melkvee-/akkerbouwbedrijf aan de krappe kant. Inspreker verzoekt deze te verruimen naar 6 meter respectievelijk 11 meter, met een afwijkingpercentage van 10%.

Standpunt gemeente:

Het is niet wenselijk direct binnen de agrarisch bestemming hogere goot- en bouwhoogtes mogelijk te maken. Voor voorkomende gevallen wordt in de regels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van een hogere goot-/bouwhoogte indien dit vanuit bedrijfstechnisch oogpunt noodzakelijk is dan wel nodig is om aan te sluiten op bestaande bebouwing. Inspreker kan te zijner tijd een beroep doen op deze afwijkingsbevoegdheid waarbij dan een belangenafweging zal plaatsvinden.

3. Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens zou inspreker graag verruimd zien van 1 meter naar 1,5 meter.



Standpunt gemeente:

Binnen de bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden zijn omheiningen met een hoogte tot maximaal 1.50 m toegestaan. Overeenkomstig deze maximum hoogte wordt de hoogte voor erfafscheidingen bij agrarische bedrijven voor de voorgevelrooilijn ook verhoogd naar 1.50 m.

4. Hagelnetten

Ten aanzien van het realiseren van hagelnetten vraagt inspreker om op percelen met een helling van 4-8% per geval de afweging te maken of dit mogelijk is. De voorwaarde om een bedrijfsontwikkelingsplan te overleggen om hagelnetten te kunnen realiseren vindt inspreker niet in verhouding staan tot de ingreep. Hagelnetten zijn een kostbare investering die een ondernemer weloverwogen doet. Fruit met hagelschade is bij voorbaat industriefruit en levert een ondernemer onvoldoende inkomen.

Standpunt gemeente:

De voorwaarde om een bedrijfsontwikkelingsplan te overleggen wordt geschrapt, wel moet de bedrijfseconomische noodzaak worden aangetoond.

De afwijkmogelijkheid om hagelnetten te kunnen realiseren wordt onder voorwaarden opgerekt naar hellingen tot maximaal 8%.

5. Begrip 'teeltondersteunende voorzieningen'

In de begrippen ontbreekt een definitie van teeltondersteunende voorzieningen (TOV). Inspreker vindt het belangrijk dat afdekfolie niet tot TOV wordt gerekend en daardoor niet vergunningplichtig is.

Standpunt gemeente:

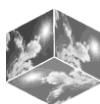
De definitie voor TOV wordt aan de begrippen toegevoegd.

6. Ecologische hoofstructuur (EHS)

Een aantal ontwikkelingen, zoals uitbreiding van het bouwvlak en TOV, mogen niet in de EHS plaatsvinden. Het is daarom belangrijk dat hiervoor steeds getoetst wordt aan de actuele EHS.

Standpunt gemeente:

De gemeente baseert zich op de EHS, zoals die thans is vastgelegd. In de regels kan niet vooruitgelopen worden op een mogelijke actualisering van de EHS. Dit geeft een grote mate van rechtsonzekerheid omdat thans niet duidelijk is hoe een eventuele actualisering eruit zal zien. Mocht de actualisering tot grote veranderingen leiden, dan kan op dat punt een planherziening worden doorgevoerd.



7. Archeologische verwachtingswaarde

Het is onlogisch om gronden gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch Bedrijf' te bestemmen met archeologische verwachtingswaarden. Deze gronden zijn immers bebouwd en in het verleden reeds verstoord door werkzaamheden. Het aanleggen of rooien van boomgaarden dient eveneens vergunningvrij te zijn van archeologisch onderzoek. Het gaat hier om reguliere landbouwwerkzaamheden.

Standpunt gemeente:

Door een onvolkomenheid in de aangeleverde informatie over de aanwezige archeologische waarden en verwachtingswaarden, is op de verbeelding geen juiste koppeling met de regels gelegd. Hierdoor lijkt sprake te zijn van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Dit is echter niet het geval.

De regeling ten aanzien van archeologische waardes is gecorrigeerd. Er is sprake van één dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in de regels en op de verbeelding. In de regels van het plan wordt verwezen naar de verschillende verwachtingsgebieden en waarden zoals deze op de archeologische beleidskaart voor de regio Parkstad Limburg aanwezig zijn. De archeologische beleidskaart is als bijlage bij de regels gevoegd.

8. Huisvesting personeel

In het plan ontbreekt de mogelijkheid om personeel te huisvesten op het eigen bedrijf. Wij vragen u om hiervoor een afwijkingsmogelijkheid op te nemen. De voorwaarde is dat het gaat om tijdelijke werknemers. De huisvesting moet bij voorkeur plaatsvinden in de bestaande bebouwing of anders in woonunits.

Standpunt gemeente:

In het bestemmingsplan wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarbij onder voorwaarden de huisvesting van tijdelijke werknemers kan worden toegestaan.

9. Wijzigingsbevoegdheid naar bestemming 'Natuur'

Binnen de bestemming 'Agrarisch' en de bestemming 'Agrarisch met waarden' hebben B&W de bevoegdheid om deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Natuur'. Inspreker verzoekt in de regels op te nemen dat dit alleen van toepassing is voor gronden die zijn aangewezen/begrensd als EHS. De EHS is immers aangewezen voor robuuste natuurontwikkeling. Omvorming van landbouwgronden elders zorgt alleen maar voor versnippering van zowel natuur als landbouw.

Standpunt gemeente:

De wijzigingsbevoegdheid is niet beperkt tot de EHS omdat natuurontwikkeling in het kader van landschapontwikkeling en/of landschappelijke inpassing ook buiten de EHS aan de orde kan zijn. De wijzigingsbevoegdheid is van de nodige voorwaarden voorzien om te voorkomen dat gebiedsvreemde vormen van natuur worden ontwikkeld.



Inspraakreactie 35.

1. Aanduiding hagelnetten

Inspreker constateert dat ter plekke van zijn in 2011 vergunde hagelnetten geen aanduiding is opgenomen. Inspreker vermoedt dat het een omissie van de gemeente betreft en verzoekt de gemeente alsnog de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hagelnetten' (sa-hn) op te nemen ter plaatse van de percelen die zijn vergund voor de plaatsing van hagelnetten.

Standpunt gemeente:

In 2011 is vergunning verleend voor het plaatsen van hagelnetten op het perceel Voerendaal, sectie G, nummer 366. Inmiddels heeft dit perceel de kadastrale aanduiding Voerendaal, sectie G, nummer 405. Op dit perceel zal de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hagelnetten' worden opgenomen.

2. Situering bouwvlak

Inspreker constateert dat het bouwvlak dat de gemeente heeft toegekend op een vreemde wijze is gesitueerd rond de bestaande bebouwing. De situering van het bouwvlak is zodanig gekozen dat een groot gedeelte daarvan, door de plaatselijke terreinsituatie, niet kan worden benut voor het oprichten van gebouwen.

Inspreker heeft op dit moment een tekort aan opslagruimte. Die ruimte is nodig voor het stallen van een deel van de machines en werktuigen die nu in de open lucht moeten worden gestald. Dit leidt tot onnodige slijtage en extra onderhoudskosten. Daarnaast is er ruimte nodig voor de opslag van kisten en fusten die gebruikt worden bij de oogst van het fruit. Om dit te realiseren, is een schuur/loods nodig met een omvang van circa 20 x 35 meter.

Door met de ligging van het toegekende bouwvlak te schuiven, kan een zodanige projectie van het bouwvlak worden gerealiseerd dat de bouw van een nieuwe loods mogelijk wordt gemaakt, zonder dat de oppervlakte van het bouwvlak toeneemt.

Door aan de zuidoostzijde (vóór de bedrijfsloods) en aan de zuidwestzijde (achter de bedrijfswoning) stukken van het toegekende bouwvlak te laten vervallen, kan die oppervlakte bouwvlak aan de noordwestzijde worden toegevoegd. Aan die zijde ontstaat dan voldoende ruimte voor de bouw van de nieuwe loods/veldschuur met een afmeting van 20 x 35 meter.

Het erf vóór de bestaande bedrijfsloods heeft als bouwvlak geen toegevoegde waarde omdat daar toch niet wordt gebouwd en dat deel van de bouwkavel nodig is voor manoeuvreerruimte. Het bouwvlak achter de bedrijfswoning heeft ook geen toegevoegde waarde omdat daar de privétuin ligt en de grondslag meters hoger ligt dan het erf voor de loods. In die hoek kan geen bedrijfsbebouwing worden opgericht.



Overigens dient het gedeelte vóór de nieuwe loods (zuidwestzijde) wel als erf (bouwkavel) te worden bestemd, zodat ook daar gemanoeuvreerd kan worden. Het erf achter de bestaande loods moet worden gehandhaafd omdat dat erf nodig is voor het in- en uitrijden van de bestaande loods en voor manoeuvreerdoeleinden. Bij harde westenwind kan niet aan de voorzijde van de loods worden gewerkt.

Door uitsluitend te schuiven met het bouwvlak, wordt de totale oppervlakte bouwvlak niet vergroot. Met de bouw van de nieuwe loods wordt de toekomstige bedrijfsvoering veilig gesteld en blijft sprake van een bouwvlak met toekomstperspectief.

Standpunt gemeente:

Door aanpassing van het bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' wordt de gevraagde realisering van een extra loods mogelijk. Gelet op de beperkte bouw-mogelijkheden vanwege de bestaande terreingesteldheid is het redelijk de vorm van het bouwvlak aan te passen. Daarbij is geen sprake van uitbreiding van het bouwvlak, maar van verplaatsing van de nog aanwezige uitbreidingsmogelijkheden. Per saldo blijft het oppervlak van het bouwvlak gelijk. De resterende gronden tussen het bouwvlak en de weg worden onder de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' gebracht zonder bouwvlak (erf).

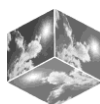


4 Overzicht ambtshalve wijzigingen

Ambtelijke opmerkingen ontwerp BP Buitengebied 2013		
adres / aanduiding	opmerking	Betreft: R = Regels T = Toelichting V = Verbeelding
Terveurt 4	Betreft rijksmonument; opnemen pag. 88 toelichting	T, V
Ten noorden van Molenweg 10/12	Aanduiding hagelnetten aanpassen op bestemming 'Natuur'	V
Retersbekerweg 88	Aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - expositieruimte' opnemen op verbeelding ter plaatse van het kasteel	V
Retersbekerweg 88	Maatvoeringsaanduiding woningen moet 2 zijn in plaats van 1. Maatvoering aantal woningen voor hele bestemmingsvlak opnemen, niet alleen kasteel.	V
Retersbekerweg 88	Aanduiding 'agrarisch bedrijf' opnemen op kasteelhoef	V
Retersbekerweg 88	Aanduiding 'specifieke vorm van horeca – restaurant' beperken tot carréhoeve, niet hele bestemmingsvlak	V
Daelsweg 16	Opnemen dat 2 bedrijfswoningen zijn toegestaan	V
Karstraat 25	Kavel vergroten tot 3.750 m2 conform bestemmingsystematiek	V
Krekelsbos 1	Silo's aan wegzijde binnen bouwvlak brengen	V
Putweg 45	Aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning' opnemen op verbeelding ter plaatse van het kasteel	V
Cortenbach 2	Aanduiding 'agrarisch bedrijf' opnemen op kasteelhoef	V
Winthagen	Beschermd dorpsgezicht Winthagen opnemen (deels in buitengebied).	R + T + V
Steinweg 1-3	Maatvoeringsaanduiding woningen moet 2 zijn in plaats van 1. Maatvoering aantal woningen voor hele bestemmingsvlak opnemen, niet alleen kasteel.	V
Kasteel Puth	Afbeelding op p. 35 verwijderen, geen status.	T, p. 35
Golfbaan	"Het huidige ruimtebeslag wordt als het maximaal daarvoor benodigde ruimtebeslag beschouwd." anders formuleren (minder expliciet)	T. p. 104
Kasteel Puth	Aanduiding opnemen voor kantoor en opslag.	R, art. 11.1.1



kad.perc. Voerendaal, sectie N, nrs. 438 en 439	bestemming 'Tuin' opnemen	V
kad.perc. Voerendaal, sectie P, nr. 375	heeft deels bestemming 'Natuur' maar is regulier agrarisch in eigendom en gebruik. Bestemming AW opnemen.	V
Ransdalerstraat 1 – 1a, kad.perc. Voerendaal, sectie G, nr. 332	Opnemen dat 2 bedrijfswoningen zijn toegestaan	V
Termoors 40	Oppervlakte bouwkavel (vig. is 2.930 m ² , ingetekend 2.505 m ²)? Vergroten tot vigerende maat.	V
algemeen	In toelichting en regels eenduidig begrip intensieve veehouderij hanteren.	T, p. 79
Cortenbach 2	landgoedbestemming noordzijde uitbreiden tot natuur-bestemming	V
Opscheumer 1	Aanduiding 'bijgebouwen' ontbreekt	V
Opscheumer 3	Meer ruimte bieden voor bijgebouwen	V
Retersbekerweg (naast 16)	Bouwvlakken en bijgebouwvlakken opnemen conform nieuwe verkaveling.	V
kad.perc. Voerendaal, sectie O, nrs. 159 (ged.) en 161 (ged.)	aanduiding 'hagelnetten' opnemen.	V
kad.perc. Voerendaal, sectie P, nr. 375	aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – boerengolf' opnemen	V + R
Art. 5.1.1 onder 1	dubbele ; aan het einde verwijderen	R
Art. 5.2.3	bouwwerken, geen gebouwen zijnde max. 5 meter, m.u.v. Voedersilo's maximaal 15 meter	R
Art. 5.2.2 lid d	de voorgevel van nieuwe bouwwerken wordt in veel gevallen niet evenwijdig aan de voorste bouwgrens gerealiseerd maar ook vaak haaks. Deze bepaling daarop aanpassen	R
Art. 5.2.2	aparte goothoogte opnemen voor bedrijfswoningen (5 meter onvoldoende?)	R
Art. 5.6.1	<i>“daarmee qua aard en omvang gelijk te stellen activiteiten”</i> schrappen	R
Art. 5.6.2	Toevoegen 3. sanitaire voorzieningen binnen bouwvlak	R
Art. 5.6.3 onder e.	'die beschikt over een inhoud van ten minste 750 m ³ ' schrappen	R
Bestemming Wonen	Afwijkingsbevoegdheid voor B&B opnemen met als criterium dat de woning groter moet zijn dan 750 m ³ .	R
Art. 1.41	'nachtverblijf' vervangen door 'verblijf'	R
Art. 1.64	'woonverblijf' vervangen door 'verblijf'	R



Art. 8.5.2	rustende boer schrappen, n.v.t.	R
Art. 11.2.3	bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 5 meter	R
Art. 17.5.2	rustende boer schrappen, n.v.t.	R
Art. 23.2.3 onder e.	dubbele spatie achter '4,50' verwijderen	R
Art. 23.2.4 onder c.	bepaling ook opnemen bij 23.2.2 en 23.2.3	R
Art. 23.6.3 onder b.	Punt-komma toevoegen aan het einde	R
Art. 36.1 onder d.	bepaling schrappen, strijdig met art. 3.7	R
Art . 36.2 onder a.	typfout: archeo9logische	R
toelichting	Bij agrarische bedrijven in de nabijheid van landgoederen is geen bedrijfswoning toegestaan omdat er vanuit is gegaan dat de bedrijfswoning zich op het landgoed bevindt. Daartoe is op deze agrarische bestemmingen de aanduiding -bw opgenomen. Dit moet worden verklaard in de toelichting. Het betreft Haeren, Cortenbach, Rivieren en Ten Hove.	T
Art. 1.71	toevoegen: bij de weg dan wel openbare ruimte	R
Art. 5	beroep aan huis / bedrijf aan huis mogelijk maken op gelijke wijze als bij Wonen	R
Art. 1	toevoegen definitie 'productiegerichte paardenhouderij': een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten, trainen en verhandelen van paarden.	R
Art. 1	toevoegen definitie 'gebruiksgerichte paardenhouderij': een paardenhouderij waar het rijden met paarden primair gericht is op de ruiter/amazone.	R
Art. 1.9	achter 'het houden van dieren.' toevoegen: , waaronder mede wordt verstaan een productiegerichte paardenhouderij, inclusief pensionstal.	R
Art. 1.6	aan huis gebonden beroep	R
Art. 1.7	aan huis gebonden bedrijf	R



Art. 5.4	Toevoegen 5.4.2 <i>Afwijken van de bouwregels ten behoeve van hogere goot- of bouwhoogte</i> Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.2 sub e en f ten behoeve van een hogere goot- of bouwhoogte, mits:a. dit ter plaatse bedrijfstechnisch noodzakelijk is en/of aansluit op bestaande bebouwing;b. de afwegingsaspecten, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, in acht worden genomen;c. het aangrenzende woon- en leefmilieu niet onevenredig wordt aangetast;d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast;e. het stedenbouwkundig beeld en de landschappelijke inpassing niet onevenredig nadelig worden beïnvloed.	R
1.28	toevoegen: 'met een maximale hoogte van 3,30 m.'	R
Plangrens	aanpassen cf. plangrens BP 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.', betekent aanpassing ter hoogte van: Ransdalerstraat 70; Mareheiweg 1; Klimmenderstraat 21; Conform separaat toegestuurd GML-bestand.	V
Bijlage 1 bij de regels	na e. invoegen: f. bij de ontwikkeling dient sprake te zijn van efficiënt en doelmatig ruimtegebruik;	R
Artikelen 28 t/m 31	vervangen door één artikel 'Waarde – Archeologie' cf. separaat gemeentelijk voorstel.	R
Bijlagen bij regels	oorspronkelijke archeologische verwachtingenkaart opnemen op A0-formaat als bijlage 'kaart archeologie'	R
Artikel 32	Naam "Waarde – Cultuurhistorische" vervangen door "Waarde – Complex historische buitenplaats"	R, T, V
Regels	Toevoegen artikel "Waarde – Beschermd dorpsgezicht" cf. separaat gemeentelijk voorstel	R, T
p. 65, 4e alinea	"Waarde – Cultuurhistorische" vervangen door "Waarde – Complex historische buitenplaats"	T
p. 89, 2e alinea	"Waarde – Cultuurhistorische" vervangen door "Waarde – Complex historische buitenplaats"	T



par. 5.5	Toevoegen: Het beschermd dorpsgezicht Wint-hagen is deels gelegen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Het gaat overwegend om ongebouwde gronden. Ter bescherming van het dorpsgezicht is het beschermde dorpsge-zicht opgenomen onder de dubbelbestemming 'Waarde –Beschermd dorpsgezicht'. Binnen deze dubbelbestemming mag uitsluitend wor-den gebouwd, mits de hoofdvorm van de bouw-werken, bepaald door de situering en opper-vlakte van het grondvlak, gevelbreedte, (goot-)hoogte, dakhelling en nokrichting, zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan wordt gehandhaafd. Ver-der is een sloopvergunning opgenomen voor het slopen van waardevolle bebouwing.	T
Plangrens verbeel-ding	Plangrens aanpassen ter hoogte van Heerler-weg 175	V
Art. 5.4	Toevoegen <i>5.4.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van een bedrijfswoning</i> Burgemeester en wethouders kunnen een om-gevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.1 sub b en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' een bedrijfswoning wordt ge-realiseerd, mits: a. sprake is van een volwaardig agrarisch be-drijf; b. dit ter plaatse bedrijfsmatig noodzakelijk is; c. geen sprake is van een aangrenzende be-STEMMING 'Gemengd – Landgoed' waarin in de woonfunctie is voorzien; d. de afwegingsaspecten, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, in acht worden geno-men.	V
Complex historische buitenplaatsen	Begrenzing dubbelbestemming Waarde - Cul-tuurhistorie (wordt Waarde - Complex histori-sche buitenplaats) corrigeren conform grenzen aanwijzingsbesluit	V
Hoeve Huiskenshof	Aanduiding 'cultuurhistorische waarden' toe-voegen	V
Verkeersbestem-mingen	Onderscheid aanbrengen tussen bestemming Verkeer - Wegverkeer en bestemming Verkeer - Snelwegen	V
Leesbaarheid	Diverse codes en aanduidingen (grootte, situe-ring, aanpijling) corrigeren	V
MER	Toepasbaarheid vormvrije m.e.r.-beoordeling nader onderbouwen voor Jan Peukensweg (thans geen leegstaande stallen die ruimte bie-den voor substantiële uitbreiding)	T
Art. 5 en 6	Afwijkingsmogelijkheid toevoegen voor lichte horeca ten behoeve van recreatieve doeleinden	R
Art. 23.6.3	Afwijkingsmogelijkheid voor detailhandel toe-voegen	R



