

## **Nota zienswijzen**

### **1<sup>e</sup> herziening Kernen Roerdalen (“Veegplan”)**

Gemeente Roerdalen,  
Maart 2016



## **Inhoud**

- A.    Overzicht van de ontvangen zienswijzen**
- B.    Beoordeling ontvankelijkheid**
- C.    Inhoudelijke beoordeling zienswijzen**



## **A. Ontvangen zienswijzen**

In de voorbereiding van het bestemmingsplan '1<sup>e</sup> Herziening Kernen Roerdalen' zijn naar aanleiding van het ter inzage leggen van het ontwerpplan 6 reacties ontvangen:

1. 27-1-2016 RD/2016-383
2. 27-1-2016 RD/2016-384
3. 19-1-2016 RD/2016-256
4. 22-1-2016 RD/2016-294
5. 28-1-2016 RD/2016-417
6. 18-1-2016 RD/2016-234

## **B. Ontvankelijkheid**

Gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gelegen gedurende 6 weken vanaf 17 december 2015 tot en met 27 januari 2016. Binnen deze termijn was het voor een ieder mogelijk een zienswijze schriftelijk of mondeling in te dienen. De hiervoor genoemde zienswijzen zijn allen binnen de inzagetermijn ontvangen. Allen worden daarom als ontvankelijk aangemerkt.

## **C. Inhoudelijke beoordeling zienswijzen**

Op de volgende pagina's worden achtereenvolgens de ingediende zienswijze samengevat, beoordeeld en voorzien van een conclusie. Daarbij wordt tevens aangegeven of aanleiding bestaat het bestemmingsplan bij de vaststelling aan te passen.



## **Zienswijze nr. 1 - Bergs Advies te Baexem, RD/2016-383 d.d. 27-1-2016**

Betreffende: Locatie Dorpsstraat 29 in Melick;

### **Zienswijze:**

Reclamant merkt op dat in het nieuwe bestemmingsplan de begrenzing van het agrarisch bouwvlak niet correct is vormgegeven. De bouwvlakken sluiten "zuid-noord" niet aan overeenkomstig de bestaande rechten. Ter verduidelijking is een kaartje toegevoegd.

### **Antwoord:**

De locatie is nog een keer gecontroleerd. Gebleken is dat bestaande rechten niet goed op de verbeelding zijn opgenomen. De bouwvlakken dienen zoals reclamant aangeeft aan te sluiten. Een en ander is het gevolg van de wijze waarop het digitale bestand van de verbeelding voor deze locatie was opgebouwd. De locatie is in zijn geheel gecorrigeerd.

### **Conclusie:**

Zienswijze is gegrond, de verbeelding wordt aangepast



## **Zienswijze nr. 2 Bergs Advies te Baexem, RD/2016-384 d.d. 27-1-2016**

Betreffende locatie: Dorpsstraat 46 in Melick;

### **Zienswijze:**

Reclamant richt zijn zienswijze tegen de bouwaanduiding “vrijstaand” op zijn locatie in samenhang met het bepaalde in artikel 17 ten aanzien van “aanwezig en vergund”. Reclamant stelt zich op het standpunt dat geen recht wordt gedaan aan de feitelijke situatie waarin sprake is van 2 vrijstaande woningen.

### **Antwoord:**

Op de locatie van reclamant is daadwerkelijk sprake van twee vrijstaande woningen (nrs. 44 en 46). De weergave zoals deze op de verbeelding in het ontwerpplan was opgenomen was niet correct en dient gecorrigeerd te worden.

### **Conclusie:**

Zienswijze is gegrond, de verbeelding wordt aangepast.



## Zienswijze nr. 3, RD/2016-256 d.d. 19-1-2016

Betreffende: Locatie Kruisweg 29 in Herkenbosch;

### Zienswijze:

De zienswijze heeft betrekking op de wijze waarop het bouwvlak met de bouwaanduiding binnen de woonbestemming van reclamant is opgenomen. Op de locatie is een bestemmingsregeling opgenomen die voorziet in de nieuwbouw van 1 woning met de stedenbouwkundige typologie "twee-aaneen". Dit als "vertaling" van het recht dat gevormd is op grond van het eerder geldende bestemmingsplan Muyttertweg. In dit bestemmingsplan was ter plaatse bebouwingsklasse E toegestaan met recht "maximaal 2 woningen aaneen". Het woord maximaal duidt volgens reclamant op een keuzemogelijkheid vrijstaand of twee aaneen. Omdat het fysiek onmogelijk is om aan de bestaande vrijstaande woning een woning aan te bouwen, bestaat de wens om een vrijstaande woning te realiseren. Het verzoek betreft derhalve om de toevoeging van de bouwaanduiding vrijstaand op te nemen met nieuwbouwaanduiding.

### Antwoord:

De locatie met de geldende rechten is nog een keer tegen het licht gehouden. De redenering die reclamant er op nahoudt betreft geen recht dat één op één overgenomen zou moeten hoeven worden. Echter, gebleken is tevens dat het fysiek onmogelijk is de in het ontwerpplan opgenomen regeling tot uitvoer te brengen. Daarbij wordt verder in aanmerking genomen dat het voor deze locatie niet onlogisch is en passend binnen de stedenbouwkundige inrichting van het gebied, om een nieuwe vrijstaande woning te kunnen realiseren. Daarbij opgeteld het recht dat reclamant heeft op basis van het oude bestemmingsplan Muyttertweg om een nieuwe woning te mogen bouwen, maakt dat ter plaatse de bouwaanduiding wordt omgezet naar vrijstaand met de mogelijkheid van nieuwbouw van 1 woning.

### Conclusie:

Zienswijze is gegrond, de verbeelding wordt aangepast.



## **Zienswijze nr. 4, Gasunie RD/2016-294 d.d. 22-1-2016**

Betreft locatie: Hoek Reestraat-Schaapsweg in Herkenbosch;

### **Zienswijze:**

De zienswijze van reclamant richt zich tegen de dubbelbestemming Leidingstrook, gesitueerd ten noord-westen van woning Reestraat 39 Herkenbosch binnen het bestemmingsplan voor de kernen. De regels op ruimtelijkeplannen.nl wijzen als toepasselijk artikel 23 (Leiding-Leidingstrook) aan, terwijl het artikel 21 (Leiding-Gas) had moeten zijn. Samengevat komt het bezwaar van de reclamant erop neer dat zij als leidingbeheerder geconsulteerd moet worden binnen een bepaalde zone voor het ontwikkelen van bouw- en/of gebruik-activiteiten.

### **Antwoord:**

Het belang van de leidingbeheerder in deze wordt door ons onderschreven. Door een technische vertaling van de eerder gehanteerde zonerings uit de digitale bestanden is dit voor deze leiding echter niet goed geland in het bestemmingsplan. In de planregels zal een terugkoppeling ten behoeve van het beheer van de leidingen worden opgenomen.

### **Conclusie:**

Zienswijze is gegrond, de planregels worden aangepast.



## Zienswijze nr. 5 Weebers Vastgoed advocaten, RD/2016-417 d.d. 28-1-2016

Betreffende: Locatie aan Ambachtsingel in Vlodrop;

### Zienswijze:

Reclamant's cliënt is eigenaar van het perceel Vlodrop sectie F nr. 1883, gelegen aan de Ambachtsingel in Vlodrop in het (nieuwbouw) plangebied Holsterveld. In 2007 is voor deze locatie een bouwvergunning verleend voor de bouw van 5 woningen. Deze vergunning is niet ingetrokken. Dit maakt dat reclamant aanspraak maakt op een 5-tal directe bouwtitels. Deze bouwtitels zijn niet "geland" in het voorliggende bestemmingsplan. Reclamant verzoekt om dit alsnog te doen. Ten behoeve van de onderbouwing van zijn verzoek heeft reclamant tevens een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd.

Voorts heeft reclamant bij brief van 17 maart 2016, RD/2016-1046, deze zienswijze aangevuld. Reclamant heeft aangegeven dat op basis van een concreet te realiseren plan, sprake mag zijn van een maximum van 4 woningen.

### Antwoord:

Ten aanzien van het planologische recht wordt primair opgemerkt dat het proces van intrekken van de eerder verleende vergunning opgestart is. Reclamant heeft immers voor een ruime periode de gelegenheid gehad de vergunde woningen te realiseren. Kennelijk is dit echter niet mogelijk gebleken. De bouw mogelijkheden op zichzelf zijn daarbij overigens niet verdwenen voor het plangebied Holsterveld. Echter, voor het feitelijk gebruik van de bouw mogelijkheid dient een overweging gemaakt te worden ten aanzien van planologische geregelde uitwerkingsbevoegdheid. Daarbij dient op dat moment rekenschap te worden afgelegd in relatie tot de gemeentelijke structuurvisies. Daarbij dient afgewogen te worden hoe de voorgestane bouw past binnen de demografische ontwikkelingen en de gemeentelijke planvoorraad. Reclamant heeft bij zijn zienswijze een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd en heeft aangegeven een concreet plan van 4 woningen direct te willen realiseren. Daarbij vrijwaart hij de gemeente tevens voor eventuele planschade. Gelet op de stedenbouwkundige situatie, de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing en de ontwikkeling van de planvoorraad, alsmede de concrete behoefte om direct te starten met ontwikkelen ter plaatse, worden de vier directe bouwtitels opgenomen in het bestemmingsplan.

### Conclusie:

Zienswijze is gegrond, de verbeelding wordt aangepast.





## Zienswijze nr. 6, RD/2016-234 d.d. 18-1-2016

Betreffende: Dubbelbestemming archeologie

### Zienswijze:

Reclamant richt zijn zienswijze tegen de wijze waarop de dubbelbestemming archeologie is opgenomen in het bestemmingsplan. Reclamant stelt zich op het standpunt dat in een situatie waarin gebouwd wordt tot een bepaalde diepte (bijv. 40 cm) op grond van de regels altijd een archeologisch onderzoek nodig is. Zelfs wanneer sprake is van een zeer beperkte oppervlakte (zoals bijvoorbeeld een berging).

### Antwoord:

Binnen de gemeentelijke bestemmingplannen wordt rekening gehouden met afwegingen ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden. In het bestemmingsplan opgenomen tekst is een vertaling van de gemeentelijke Archeologieverordening. De opgenomen regeling voorziet in het aanduiden van situaties waarin een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Daarbij worden steeds twee parameters in acht genomen: diepte en oppervlakte. De relevante diepte of de relevante oppervlakte verschilt per archeologische waarde aanduiding. De regeling stelt dat bij het overschrijden van beide parameters een onderzoeksplicht geldt. Wanneer bijvoorbeeld bij een van beide parameters geen overschrijding plaatsvindt, is de onderzoek plicht niet van toepassing.

Ter illustratie een tweetal voorbeelden:

1) wanneer een paal tot een x diepte wordt geslagen (dieper dan de norm) of een gebouw van beperkte omvang wordt gebouwd, leidt dit in principe niet tot een onderzoeksplicht. Immers, de parameter oppervlakte zal niet overschreden worden.

2) wanneer een bouwplan van x m<sup>2</sup> wordt gerealiseerd op een betonnen ondergrond die óp de bovengrond wordt aangebracht, leidt in principe niet tot een onderzoeksplicht. Immers, de parameter diepte zal niet overschreden worden.

Gelet op de kennelijke onduidelijkheid in de regels die reclamant ervaart en signaleert en het doel waarmee de regeling is opgenomen, waarbij begrijpelijkheid en leesbaarheid van belang is en door ons wordt onderschreven, is de regeling nog een keer nagelopen en wordt de regeling redactioneel aangepast c.q. verduidelijkt.

### Conclusie:

Zienswijze is ongegrond, maar de planregels worden aangepast.

