

Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Gronsveld en Rijckholt 2013

Gemeente Eijsden-Margraten



Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Gronsveld en Rijckholt 2013

Gemeente Eijsden-Margraten

Datum:

17 april 2013

Projectgegevens:

NZW05-0252018-01C

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Zienswijzen	2
3	Lijst van wijzigingen	5

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Gronsveld en Rijckholt 2013' heeft van 31 januari 2013 tot en met 13 maart 2013 ter visie gelegen. Gedurende deze periode is aan eenieder de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen. Binnen de termijn van tervisielegging zijn vijf zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 samengevat en van een beantwoording voorzien.

Daarnaast is een reactie ontvangen van de provincie Limburg. In deze reactie heeft de provincie aangegeven dat ze geen aanleiding zien om een zienswijze in te dienen.

2 Zienswijzen

Er zijn vijf zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Gronsveld en Rijckholt 2013'. De volgende personen hebben een zienswijze ingediend:

- 1 Appel advies, namens dhr. R. masthoff (V.O.F. De Kwizzenjer, Rijksweg 9a, 6247 AA Gronsveld
- 2 Fam. Van der Linden, Voerenweg 14a, 6247 EK Rijckholt
- 3 Dhr. B. Meertens, Mgr. Willigersstraat 14, 6247 AZ Gronsveld
- 4 Dhr. S. Winters Machiels, Rijksweg 148, 6247 Gronsveld
- 5 Dhr. R. Essers en mevr. D. Schiepers, Steenstraat 4, Rijckholt

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en zijn derhalve ontvankelijk. De binnengekomen zienswijzen zijn hierna samengevat weergegeven en beantwoord. Dat de ingediende zienswijzen samengevat zijn weergegeven, betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden zienswijzen.

1 Appel advies, namens dhr. R. Masthoff (V.O.F. De Kwizzenjer), Rijksweg 9a, 6247 AA Gronsveld

Reclamant exploiteert zijn bedrijf, bestaande uit een eetcafé, een ijssalon en drie vakantiewoningen (bed & breakfast) op de percelen Rijksweg 9a en 11 in Gronsveld. In het ontwerpbestemmingsplan is voor Rijksweg 9a een bedrijfsbestemming opgenomen met een aanduiding 'horeca' en voor Rijksweg 11 een woonbestemming. Reclamant verzoekt aan de gronden van de woning op Rijksweg 11 ook een bedrijfsbestemming met een aanduiding 'horeca' op te nemen, zodat duidelijk is dat beide percelen bij elkaar horen.

Beantwoording

Recent is een omgevingsvergunning verleend voor de oprichting van drie vakantiewoningen. Omdat deze vakantiewoningen binnen de bouwmassa van de oude woning worden gerealiseerd en daarmee de uitstraling van een woning behouden, is er geen reden de bestemming 'Wonen' aan te passen. Ten behoeve van de vakantiewoningen wordt de aanduiding 'recreatiewoning' opgenomen. Hier zijn in de regels voorwaarden aan gekoppeld, zoals dat er niet meer dan drie vakantiewoningen gerealiseerd mogen worden.

Aanpassing

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- Ter plaatse van Rijksweg 11 wordt de aanduiding 'recreatiewoning' opgenomen. In de regels worden voorwaarden gekoppeld aan deze aanduiding.

2 Fam. Van der Linden, Voerenweg 14a, 6247 EK Rijckholt

Reclamant heeft geconstateerd dat het bijbouwvlak aan de linkerzijde van de woning op het perceel Voerenweg 14a niet op de verbeelding is opgenomen. Reclamant verzoekt om het bijbouwvlak op te nemen conform het vigerende bestemmingsplan. Ook wordt verzocht om de bestemming 'Verkeer' aan de voorzijde van de woning te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

Beantwoording

De zone voor de bijgebouwen wordt aangepast aan het vigerende plan en de bestemming 'Verkeer' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

Aanpassing

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- De bijgebouwenzone aan de linkerzijde van de woning op het perceel Voerenweg 14a wordt conform het vigerende bestemmingsplan opgenomen op de verbeelding.
- De bestemming 'Verkeer' aan de voorzijde van de woning wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

3 Dhr. B. Meertens, Mgr. Willigersstraat 14, 6247 AZ Gronsveld

Reclamant heeft in december 2011 een principeverzoek ingediend voor de uitbreiding van de garage op het perceel Mgr. Willigersstraat 14. Om een objectief beeld te krijgen van de parkeersituatie heeft reclamant een parkeeronderzoek uit laten voeren (oktober 2012). Reclamant heeft het onderzoek met begeleidende brief op 29 december 2012 aan de gemeente gestuurd. In de brief is aangegeven dat reclamant voornemens is de suggesties die in het rapport genoemd worden, te volgen, zodat de gesignaleerde parkeerproblemen niet meer zullen optreden c.q. sterk zullen afnemen.

In zijn zienswijze verzoekt reclamant nogmaals op het bouwvlak op het perceel Mgr. Willigerstraat zodanig te vergroten dat de gronden ten zuiden van de bestaande showroom en wasplaats binnen het bouwvlak vallen. Het gaat hierbij om een vergroting van 185 m². De ruimte zal worden gebruikt om de showroom uit te breiden. Hierdoor zal een deel van de handelsvoorraad aan auto's die momenteel buiten staat binnen komen te staan. Daarnaast wordt verzocht de maximale hoogte ter plaatse van het werkplaatsgedeelte aan te passen aan de bestaande situatie en te verhogen naar 7 meter.

Beantwoording

De uitbreiding van de showroom aansluitend op de bestaande showroom is in ruimtelijk opzicht aanvaardbaar als wordt aangesloten bij de bouwhoogte van de bestaande showroom. Het bouwvlak wordt aangepast conform de wens van reclamant.

De hoogtematen van het werkplaatsgedeelte worden aangepast op de bestaande situatie.

Aanpassing

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- Het bouwvlak op het perceel Mgr. Willigerstraat 14 wordt aan de zuidzijde vergroot.

- De maximale goot- en bouwhoogte ter plaatse van de werkplaats worden verhoogd naar 7 meter.

4 Dhr. S. Winters Machiels, Rijksweg 148, 6247 Gronsveld

Reclamant is eigenaar van het perceel Rijksweg 148 in Gronsveld. In het ontwerpbestemmingsplan is voor dit perceel de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Reclamant wil op het perceel een dierenartspraktijk beginnen. Volgens reclamant is een dierenartspraktijk te categoriseren als een aan huis gebonden beroep, maar aangezien reclamant nog niet op het perceel woont kan hij niet voldoen aan de definitie voor aan huis gebonden beroep. Reclamant verzoekt dan ook om de aanduiding 'dienstverlening' toe te voegen aan de bestemming 'Bedrijf' waardoor de uitoefening van een bedrijf mogelijk blijft en de uitoefening van een dierenartspraktijk mogelijk wordt.

Beantwoording

Er is geen bezwaar tegen het toestaan van een dierenartspraktijk op het perceel Rijksweg 148. Een aanduiding 'dienstverlening' op het perceel is echter niet wenselijk, omdat dat ook allerlei andere dienstverlenende voorzieningen mogelijk maakt. Om de dierenartspraktijk mogelijk te maken wordt een specifieke aanduiding opgenomen.

Aanpassing

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- Op het perceel Rijksweg 148 wordt de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – dierenartspraktijk' opgenomen.

5 Dhr. R. Essers en mevr. D. Schiepers, Steenstraat 4, Rijckholt

Reclamant heeft op 13 november 2012 een principeverzoek ingediend voor het verbreden van het bouwvlak op het perceel Steenstraat 4 te Rijckholt met 2 meter. In de zienswijze is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan bebouwing tot maximaal 50 % is toegestaan, terwijl het bouwvlak 10,87 % bebouwing mogelijk maakt.

Beantwoording

Er is geen bezwaar tegemoet te komen aan de aanvraag en het bouwvlak aan de westzijde te verbreden met 2 meter. Door de verbreding van het bouwvlak blijft er tussen de woning en de woning op het perceel Steenstraat 2a nog voldoende ruimte open.

De 50% die in het bestemmingsplan is opgenomen heeft betrekking op de bijgebouwen buiten het bouwvlak en niet op het hoofdgebouw.

Aanpassing

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- Het bouwvlak op het perceel Steenstraat 4 wordt aan de westzijde met 2 meter verbreed.

3 Lijst van wijzigingen

Bij vaststelling zijn diverse wijzigingen doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. Hierna volgt een overzicht van wijzigingen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen

Verbeelding

- Ter plaatse van Rijksweg 11 is de aanduiding 'recreatiewoning' opgenomen. In de regels worden voorwaarden gekoppeld aan deze aanduiding.
- De bijgebouwenzone aan de linkerzijde van de woning op het perceel Voerenweg 14a is conform het vigerende bestemmingsplan opgenomen op de verbeelding en de bestemming 'Verkeer' aan de voorzijde van de woning is gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.
- Het bouwvlak op het perceel Mgr. Willigerstraat 14 is aan de zuidzijde vergroot en de maximale goot- en bouwhoogte ter plaatse van de werkplaats zijn verhoogd naar 7 meter.
- Op het perceel Rijksweg 148 is de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - dierenartspraktijk' opgenomen.
- Het bouwvlak op het perceel Steenstraat 4 is aan de westzijde met 2 meter verbreed.

Regels

- Aan artikel 20 is de aanduiding 'recreatiewoning' toegevoegd en hier is een gebruiksregeling aan gekoppeld.
- Aan artikel 5 is de aanduiding 'specifiek vorm van dienstverlening - dierenartspraktijk' toegevoegd.

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

- De verbeelding is ter plaatse van de nieuwbouw aan de Hennemettenstraat aangepast aan het vigerende bestemmingsplan.
- Ter plaatse van Baroniestraat 1A is een bouwvlak opgenomen conform de bouwvergunning. Tussen de percelen Baroniestraat 1A en 3 is een bebouwingsvrije zone opgenomen met een breedte van 75 cm.
- Rondom de waterbuffer aan de Duijsterstraat is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Berschermingszone watergang' opgenomen.
- Ten noorden van de woning op het perceel Mgr. Willigerstraat 16 is de aanduiding 'bijgebouw' opgenomen.
- De bijgebouwenzone aan de rechterzijde van de woning op het perceel Baroniestraat 1 is conform het vigerende bestemmingsplan opgenomen op de verbeelding.

- De goothoogte van het MFA (ten westen van het Gronsvelder Kerkplein) is aangepast in 8 meter.
- Voor de PR 10⁻⁶ contour is de aanduiding 'veiligheidszone – lpg' opgenomen.
- Het gebied buiten de rode contour is aangeduid als 'rode contour' in plaats van het gebied binnen de rode contour.

Regels

- Aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming Waarde – Archeologie is de zinsnede 'waardevolle elementen' vervangen door 'oudheidkundig waardevolle elementen'.
- Voor de aanduiding 'veiligheidszone – lpg' is een regeling opgenomen in hoofdstuk 3. Tevens zijn de hiervoor relevante begrippen opgenomen in artikel 1.
- De regeling voor het gebied dat is aangeduid als 'rode contour' is aangevuld met een verwijzing naar de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering d.d. 18 december 2009 en het Limburgs Kwaliteitsmenu d.d. 12 januari 2010. Deze regelingen houden in dat op deze gronden geen woningen mogen worden gebouwd, voordat is voorzien in een kwaliteitsverbetering zoals bedoeld in het Limburgs Kwaliteitsmenu dan wel in het gemeentelijke kwaliteitsmenu.

Toelichting

- Paragraaf 4.5 met betrekking tot externe veiligheid is aangepast aan het advies van de deskundigenpool externe veiligheid.
- Het advies van de brandweer is als bijlage opgenomen. In de toelichting is opgenomen dat bij eventuele verdere plannen rekening zal worden gehouden met dit advies.
- Het akoestisch onderzoek, bodemonderzoek en inpassingsplan ten behoeve van de woning aan de Slakweg ong. zijn in de toelichting verwerkt.
- De toelichting van het bestemmingsplan is (voor zover aan de orde) aangepast en aangevuld naar aanleiding van bovenstaande aanpassingen van de verbeelding en de regels.