

Zienswijzenverslag

Ontwerpbestemmingsplan 'Kern Haelen'

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leudal hebben met inachtneming van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het ontwerp van het bestemmingsplan 'Kern Haelen' ter inzage gelegd van donderdag 3 april 2014 tot en met woensdag 14 mei 2014.

De publicatie van deze tervisielegging heeft plaatsgehad in de Staatscourant en het Leudal Nieuws van woensdag 2 april 2014. Een ieder is in de gelegenheid gesteld gedurende de termijn van tervisielegging schriftelijk en/of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan in te brengen. In totaal hebben burgemeester en wethouders 10 zienswijzen ontvangen en 1 verlate vooroverlegreactie. De zienswijzen en vooroverlegreactie zijn als bijlage toegevoegd aan dit verslag.

De provincie Limburg heeft op 20 mei 2014 per e-mail aangegeven dat zij geen aanleiding ziet een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Haelen'.

Hieronder volgt een (beknopte) weergave van de ingebrachte zienswijzen en het standpunt daarover van het college van burgemeester en wethouders.

1. Zienswijze van de heer H. Kremers aangaande de locatie Kleine Kamp 1 te Haelen
De zienswijze is telefonisch ingekomen op 4 april 2014 (geregistreerd onder no. IN2014-584). Verzocht wordt de bestemming van de aangekochte groenstrook te wijzigen naar de bestemming 'Wonen', conform eerdere toezeggingen.

Standpunt B&W

De inspraakreactie is per abuis niet verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De gevraagde wijziging zal worden doorgevoerd.

2. Zienswijze van de heer O. Hilkens, aangaande de locatie Napoleonsweg 59 te Haelen
De zienswijze is gedateerd dd. 11 april 2014 en ontvangen op 11 april 2014 (geregistreerd onder no. IN2014-3759). Verzocht wordt de bestemming 'Horeca' van het café aan de Napoleonsweg 59 om te zetten in de bestemming 'Wonen'.

Standpunt B&W

Het bestemmingsplan 'Kern Haelen' is in principe conserverend van aard. Dit betekent dat de geldende rechten in beginsel worden overgenomen. Thans heeft het pand Napoleonsweg 59 de bestemming 'Horeca' met de aanduiding 'wonen'. Gezien het feit dat de horeca-activiteiten reeds enige tijd zijn gestaakt, de woonfunctie ter plaatse reeds is toegestaan en derhalve geen extra wooneenheid wordt toegevoegd (waardoor omliggende bedrijven niet in de milieuruimte beperkt worden), kan aan het verzoek worden voldaan.

3. Zienswijze van de heer D.C.M. Bomans, aangaande de locatie Eikendreef 6 te Haelen
De zienswijze is gedateerd dd. 8 mei 2014 en ontvangen op 8 mei 2014 (geregistreerd onder no. IN2014-5500). Verzocht wordt om de grens van het bouwvlak aan de westzijde van de woning te verruimen, als eerder verzocht in de door heer Bomans ingediende inspraakreactie.

Standpunt B&W

Naar aanleiding van de inspraakreactie van de indiener van de zienswijze is de bouwgrens aan de noordelijke wegzijde verruimd. De bouwgrens aan de westelijke wegzijde is in stand gelaten conform het voorontwerpbestemmingsplan, aangezien deze overeenkomstig de systematiek van de gemeente Leudal strak langs de woning is gelegen.

Op de ingediende kadastrale tekening is evenwel te zien dat de gerealiseerde uitbouw aan de westzijde van de woning niet is opgenomen op de kadastrale ondergrond van het ontwerpplan. De bestaande bebouwing wordt in principe binnen het bouwvlak gelegd. Daarom zal het bouwvlak voor de woning Eikendreef 6 te Haelen worden aangepast, zodanig dat de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak komt te liggen.

4. Zienswijze van de heer D.C.M. Bomans, aangaande de locatie Ranonkel 8 te Haelen

De zienswijze is gedateerd dd. 8 mei 2014 en ontvangen op 8 mei 2014 (geregistreerd onder no. IN2014-5499). Verzocht wordt om, conform de eerder ingediende inspraakreactie, de ligging van de bouwgrens van de woning Ranonkel 8 aan te passen conform het geldende bestemmingsplan.

Standpunt B&W

In zijn algemeenheid blijft het gestelde in het inspraakverslag, waarnaar door de indiener van de zienswijze verwezen wordt, van kracht. Vanwege stedenbouwkundige overwegingen is in de standaardsystematiek bij hoekwoningen het bouwvlak strak langs bestaande bebouwing gelegd. Door middel van een binnenplanse afwijkingsprocedure is het, na een stedenbouwkundige toets, mogelijk een aanbouw buiten het bouwvlak te realiseren.

Echter, een nadere analyse van Ranonkel 8 en directe omgeving leidt ertoe dat voor dit plandeel een uitzondering wordt gemaakt. In het vigerende bestemmingsplan zijn, mede op stedenbouwkundige gronden, voor de hoekwoningen afwijkende bouwvlakken opgenomen. Deze, ten opzichte van de huidige standaard, ruimere directe mogelijkheden zullen ook in het onderhavige bestemmingsplan worden overgenomen.

5. Zienswijze van de heer en mevrouw Waeijen, aangaande de percelen HLN02 4250 en HLN02 A 4248, gelegen aan het Kloosterveld te Haelen

De zienswijze is gedateerd dd. 10 mei 2014 en ontvangen op 12 mei 2014 (geregistreerd onder no. IN2014-5506). Verzocht wordt om de bestemming 'Bedrijf' op de genoemde percelen aan het Kloosterveld te wijzigen in 'Wonen' ten behoeve van woningbouw in de toekomst. Betoogd wordt dat voor het wijzigen van de bestemming geen ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk is.

Standpunt B&W

Gezien de ligging van de locatie is het ruimtelijk gezien niet onwenselijk de bestemming van de gronden te wijzigen van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Uit het toegestuurd bodemonderzoek blijkt dat deze functiewijziging vanuit milieu-hygiënisch oogpunt mogelijk is. Conform verzoek zal de bestemming gewijzigd worden, evenwel zonder rechtstreekse bouwtitel.

6. Zienswijze van Aelmans bv, namens cliënt L.J.W. Reinders, aangaande de locatie Burgemeester Hoebersstraat 25 te Haelen

De zienswijze is gedateerd dd. 10 mei 2014 en ontvangen op 12 mei 2014 (geregistreerd onder no. IN2014-5711).

- a) *Verzocht wordt om de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen conform het besluit van B&W op de door reclamant ingediende inspraakreactie;*
- b) *Verzocht wordt de aan te kopen groenstrook aan de zijkant van het perceel te bestemmen tot 'Wonen'.*

Standpunt B&W

- a) Abusievelijk zijn de toegezegde aanpassingen voor het perceel Burgemeester Hoebersstraat 25 te Haelen niet doorgevoerd op de verbeelding. Deze omissie zal worden hersteld in het vast te stellen bestemmingsplan.
- b) De groenstrook zal bij vaststelling op de verbeelding worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'

7. Zienswijze van de heer en mevrouw Silleman, aangaande de locatie In de Bremmen 2 te Haelen
De zienswijze is gedateerd dd. 12 mei 2014 en ontvangen op 15 mei 2014 (geregistreerd onder no. IN2014-5658). Verzocht wordt de bouwgrens van het perceel In de Bremmen 2 niet te beperken ten opzichte van de bestaande bouwrechten om een eventuele uitbouw aan de zijkant van de woning mogelijk te maken.

Standpunt B&W

Vanwege stedenbouwkundige overwegingen is in de standaardsystematiek bij hoekwoningen het bouwvlak strak langs bestaande bebouwing gelegd. Door middel van een binnenplanse afwijkingsprocedure is het, na een stedenbouwkundige toets, mogelijk een aanbouw buiten het bouwvlak te realiseren.

Specifiek voor de locatie aan In de Bremmen 2 betekent dit dat in het ontwerpplan het bouwvlak ten opzichte van het geldende plan is verkleind en straks langs de woning loopt tot de voorgevelrooilijn van de woning aan de Van Loonstraat 45. Echter, gezien de specifieke stedenbouwkundige situatie ter plaatse zal het bouwvlak ten opzichte van het ontwerpplan enigszins verruimd worden. Dit betekent dat in het vastgestelde plan de voorgevelrooilijn van de Van Loonstraat 45 wordt doorgetrokken tot de voorgevelrooilijn van In de Bremmen 2, zoals de onderstaande afbeelding illustreert (in rood de bouwvlakuitbreiding ten opzichte van het ontwerpplan).



8. Zienswijze van de heer G. van Heusden, aangaande diverse locaties in Haelen en Nunhem
De zienswijze is gedateerd dd. 9 mei 2014 en ontvangen op 13 mei 2014 (geregistreerd onder no. IN2014-5572). De zienswijze gaat zowel in op het bestemmingsplan Haelen als Nunhem. Vanwege pragmatische redenen wordt hier de volledige zienswijze behandeld.
- a) Verzocht wordt aan te geven welke nieuwe inzichten hebben doorgewerkt in de bestemmingsplannen voor Haelen en Nunhem en welke nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden er voor beide kernen zijn.
 - b) Verzocht wordt aan te geven wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor de verlaten tennisbanen aan de Houtrustlaan.
 - c) Verzocht wordt aan te geven welke ontwikkelingsmogelijkheden gelden voor het voormalige gemeentehuis. Een afbeelding van het gemeentehuis wordt gemist in de toelichting.
 - d) Verzocht wordt aan te geven welke toekomstige ontwikkelingen zijn voorzien voor de volkstuinen ten noorden van de Houtrustlaan.

- e) *Verzocht wordt aan te geven welke ontwikkelingsmogelijkheden zijn voorzien voor de gronden van het beekdal van de Haelense beek.*
- f) *Vermeld wordt dat onduidelijk is hoeveel wooneenheden aan de 'Bosrand' zijn toegestaan.*
- g) *Vermeld wordt dat voor de rode contour geen begripsbepaling is opgenomen in het bestemmingsplan.*
- h) *Enige vermeende blinde vlekken tussen de plangrens en de rode contour worden vermeld.*
- i) *Gevraagd wordt waarom camping Leudal is vermeld in de paragraaf 'Milieuzonering' van de toelichting, aangezien deze buiten het plangebied ligt.*
- j) *Gevraagd wordt waarom de volkstuinten zijn vermeld in de toelichting, aangezien deze buiten het plangebied liggen.*
- k) *Gevraagd wordt waarom de voormalige steenfabriek Corubona buiten het plangebied ligt en waarom er geen ontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen.*
- l) *Gevraagd wordt waarom het Kinderdagcentrum 'De Heisterkes' buiten het plangebied ligt en de en tegenover gelegen woning wel in het plangebied ligt.*
- m) *Gevraagd wordt waarom het plangebied 'Napoleon' een apart plangebied vormt binnen het plangebied van Kern Haelen, en welke consequenties dat met zich meebrengt.*
- n) *Verzocht wordt aan te geven waarom afbeeldingen van de Houterven in Horn en van de Rijksweg in Horn zijn opgenomen in de toelichting.*
- o) *Verzocht wordt te overwegen binnen de bestemming 'Bedrijf' onderscheid te maken tussen gemotoriseerd verkeer gerelateerde bedrijvigheid en overige bedrijvigheid.*
- p) *Vermeld wordt dat een vrij uitzicht uit de zijgevel van de woning kan worden belemmerd als gevolg van de regels in het bestemmingsplan. Verzocht wordt de eerder ingediende en toegekende zienswijze op het paraplubestemmingsplan 'Woondoeleinden' te respecteren in het bestemmingsplan 'Kern Haelen'.*

Standpunt B&W

- a) De tekst als opgenomen in paragraaf 1.1 betreft een algemene tekst die voor alle bestemmingsplannen voor de kernen in Leudal is opgesteld. De nieuwe inzichten die hebben gespeeld bij het opstellen van de bestemmingsplannen zijn opgenomen in het Kaderplan voor de bestemmingsplannen voor de Kernen, dat na een inspraakprocedure is vastgesteld door de gemeenteraad. Korte tijdshalve wordt verwezen naar het Kaderplan. De nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor Haelen en Nunhem zijn weergegeven in de paragrafen 3.5 van de toelichtingen van beide plannen. Overige ontwikkelingsmogelijkheden gaan niet verder dan de wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden binnen de diverse bestemmingen, alsmede de verruimde systematiek voor het bouwen en gebruik binnen de bestemmingen.
- b) De bedoelde gronden behouden de bestemming 'Sport'. Binnen de bestemming 'Sport' gelden geen ontwikkelingsmogelijkheden. Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen in de toekomst zal een separate afweging en een separate planologisch-juridische procedure doorlopen worden.
- c) Het voormalige gemeentehuis heeft een Centrubestemming, waarbinnen veel vormen van gebruik rechtstreeks mogelijk zijn. De gebruiksmogelijkheden zijn beschreven in artikel 6 van het bestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat de afbeeldingen in de toelichting illustratief zijn. Van niet ieder bedrijf is derhalve een afbeelding opgenomen.
- d) De volkstuinten zijn buiten het plangebied gelegen. Zij zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Leudal', binnen welk plan voor deze gronden geen ontwikkelingen voorzien zijn en derhalve de functie behouden. Omdat de volkstuinten in het buitengebied gelegen zijn, komt de aanduiding 'Volkstuin' (vt) niet voor op de verbeelding.
- e) Voor de Haelense beek zijn plannen in ontwikkeling om deze te laten hermeanderen. Hermeandering kan binnen de huidige bestemmingen plaatsvinden. Wel dienen hiervoor bij de aanvraag omgevingsvergunning, de benodigde onderzoeken, zoals archeologisch onderzoek, uitgevoerd te zijn.

- f) Op woonwagenkamp 'De Bosrand' zijn maximaal 10 wooneenheden toegestaan. Dit wordt weergegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ter plaatse. Er zijn vijf bouwvlakken opgenomen waar per bouwvlak twee wooneenheden zijn toegelaten.
- g) De rode contour als vermeld in de toelichting komt niet terug op de verbeelding en evenmin in de regels van het bestemmingsplan. Daarom is geen definitie van de rode contour opgenomen in de regels. Aangezien er geen ontwikkelingen zijn voorzien buiten de rode contour, behoeven hier namelijk geen nadere regels voor te worden opgenomen. De betekenis van de rode contour komt verder aan bod bij het provinciale beleidshoofdstuk in de toelichting.
- h) De vermelde blinde vlekken betreffen geen omissies in het bestemmingsplan. De rode contour is in de toelichting aangegeven ter informatie. De gronden tussen de rode contour en de plangrens, voor zover de rode contour buiten het plangebied is gelegen, zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Leudal'.
- i) Camping Leudal is vermeld aangezien deze een invloed kan hebben op het woon- en leefklimaat in de kern Haelen.
- j) De volkstuinen grenzen aan de kern, doch er is ervoor gekozen deze niet in het plangebied op te nemen. Bij het vaststellen van de plancontour is bepaald dat woningen en sportvoorzieningen die aan de grens van een kern liggen, binnen het bestemmingsplan voor de betreffende kern worden getrokken. Bij andere functies, zoals volkstuinen, is hier niet voor gekozen. In Nunhem liggen de volkstuinen binnen de ruimtelijke eenheid van de kern, waardoor deze hier wel binnen het plangebied voor de kern liggen.
- k) De voormalige steenfabriek ligt buiten de ruimtelijke begrenzing van de kern en is daarom buiten het plangebied gelaten. Deze locatie is opgenomen in het bij raadsbesluit van 25 februari 2014 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Leudal'.
- l) Het kinderdagverblijf ligt buiten de ruimtelijke begrenzing van de kern en is daarom buiten het plangebied gelaten. Voor de woning schuin tegenover geldt de motivering zoals verwoord onder j.
- m) Het plangebied Napoleon maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Kern Haelen'. Echter, voor die delen van het gebied waar nog geen duidelijkheid bestaat over het bouwprogramma kunnen de gronden niet rechtstreeks worden bestemd. Daarom is de bestemming 'Wonen – Uit te werken' opgenomen. Voordat hier kan worden gebouwd dient het bouwprogramma duidelijk te zijn en dient een uitwerkingsprocedure van het bestemmingsplan te worden gevoerd.
- n) Door een omissie zijn de onderschriften van afbeelding 15 en 16 verkeerd weergegeven. Deze onderschriften zullen worden aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan.
- o) In het bestemmingsplan is door middel van het toekennen van specifieke bestemmingen een functioneel onderscheid gemaakt voor bedrijvigheid. De bedrijven die de indiener van de zienswijze aanhaalt, zijn winkels, dienstverlening et cetera. Deze bedrijven vallen niet onder de bedrijfsbestemming maar onder een specifieke bestemming, zoals Detailhandel, Dienstverlening et cetera. De overige bedrijven vallen binnen de Bedrijfsbestemming, waar door middel van de milieucategorieën de milieubelasting op de omgeving gereguleerd is. Aanpassing is dan ook niet noodzakelijk.
- p) Uit analyse van de specifieke locatie is gebleken dat van belemmering van uitzicht vanuit de zijgevel geen sprake is. De regels van het bestemmingsplan laten immers ter plaatse van de naastgelegen woning slechts een overschrijding van de voorgevelrooilijn ten behoeve een carport toe van 2 meter. Hiermee blijft voldoende open ruimte tussen de carport en het zijraam van de indiener van de zienswijze.

9. Zienswijze van Achmea rechtsbijstand, namens client J.M.J. Timmermans aangaande de locatie Ranonkel 8 te Haelen

De zienswijze is gedateerd dd. 12 mei 2014 en ontvangen op 15 mei 2014 (geregistreerd onder no. IN2014-5561).

- a) Vermeld wordt dat de verkoop van de woning van reclamant bijna rond is, maar dat deze mogelijk wordt belemmerd door het beperken van het bouwvlak van reclamant. Hier over heeft reclamant eerder een inspraakreactie ingediend.*
- b) Reclamant stemt niet in met de motivering van de gemeente dat voor het bouwen in zijtuinen een afwijkingskader volstaat.*
- c) Vermeld wordt dat reclamant een planschadeclaim overweegt*

Standpunt B&W

- a) Verwezen wordt naar het standpunt op zienswijze nummer 4.
- b) Verwezen wordt naar het standpunt op zienswijze nummer 4.
- c) Vermeld wordt dat een planschadeprocedure los staat van de bestemmingsplanprocedure. Indien reclamant van mening is dat planschade ontstaat, kan hiervoor een planschadeverzoek worden ingediend bij de gemeente Leudal.

10. Zienswijze van de heer E.H.J. Eussen aangaande de locaties Terbetenweg 1 te Haelen

De zienswijze is gedateerd dd. 14 mei 2014 en ontvangen op 15 mei 2014 (geregistreerd onder no. IN2014-5698).

- a) Reclamant kan niet instemmen met het beperken van de oppervlakte van bebouwing van maximaal 175 m², aangezien het geldende bestemmingsplan circa 405 m² aan bebouwing mogelijk maakt.*
- b) Vermeld wordt dat een verleende bouwvergunning voor het realiseren van een tweede woongelegenheid op het perceel niet is overgenomen in het bestemmingsplan.*

Standpunt B&W

- a) Op basis van de het geldende bestemmingsplan zijn de bouwmogelijkheden, qua oppervlakte op het perceel van de indiener van de zienswijze inderdaad ruimer. Het bestemmingsvlak waar de woonbestemming op gelegd is, is echter aanzienlijk kleiner dan in het onderhavige bestemmingsplan. Met andere woorden, in het nieuwe bestemmingsplan worden meer mogelijkheden met betrekking tot de positionering van bebouwing geboden. Gezien de huidige rechten en de ligging van het pand, zijn wij van mening dat een vergroting van de bouwmogelijkheden ten opzichte van de standaardregeling (175m²) gerechtvaardigd is. In aansluiting op diezelfde standaardregeling zal derhalve een maximale oppervlakte van 275 m² rechtstreeks mogelijk worden gemaakt.
- b) De indiener van de zienswijze heeft aangegeven dat sprake is van een vergunning tot omzetting van een kippenstal tot wooneenheid. De kippenstal is echter niet meer aanwezig. Op de locatie van de voormalige kippenstal is in het geldende bestemmingsplan geen woonbestemming, maar een 'Groen 1'-bestemming gelegen. Hierbinnen is de oprichting van een bijbehorend bouwwerk niet mogelijk. Ook in het nieuwe bestemmingsplan is, vanwege de ligging van het bouwvlak, de oprichting van een bijbehorend bouwwerk ter plaatse niet mogelijk. Dit betekent eveneens dat de mogelijkheid voor het omzetten van de kippenstal tot woning niet meer toepasbaar is. Er is derhalve geen sprake van een vigerend recht tot realisatie van een tweede woongelegenheid. Dit zal dan ook niet als zodanig worden opgenomen op de verbeelding.

11. Verlate vooroverlegreactie Waterschap Peel en Maasvallei

Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft bij brief van 18 maart 2014 een vooroverlegreactie ingediend op het bestemmingsplan voor Kern Haelen. De vooroverlegreactie is ingediend nadat besluitvorming had plaatsgevonden over het eindverslag van het vooroverleg en de inspraak. Daarom wordt de vooroverlegreactie behandeld als zienswijze.

Inhoud reactie:

Het Waterschap verzoekt ook ter plaatse van de overkluizingen van de Haelense beek de beschermingszone van de beek op te nemen op de verbeelding.

Standpunt B&W

Aan het verzoek zal worden voldaan.

Ambtshalve aanpassingen

- Opname bouwtitel Burgemeester v/d Broekstraat 13 in verband met toezegging voor een directe bouwtitel in een brief van 31 mei 2012, mits deze georiënteerd wordt op de Schepenbank.
- Opname bouwtitel Burgemeester v/d Broekstraat 15 in verband met geldende overeenkomst met de voormalige gemeente Haelen. Deze woning dient ook op de Schepenbank georiënteerd te worden.
- Opname mogelijkheid tot bedrijfs-/bovenwoning conform vigerend recht aan de Napoleonsweg 42.
- Ondergeschikte layout-technische en tekstuele aanpassingen in de regels, en toelichting.
- Verwerking gemeentelijk reststrokenbeleid.
- Aanpassing feitelijke onjuistheden op de verbeelding.

CONCLUSIE:

De ingebrachte zienswijzen en ambtshalve wijzigingen geven aanleiding het ontwerpplan op de hierboven genoemde onderdelen aan te passen. De raad zal worden voorgesteld het ontwerpplan dienovereenkomstig gewijzigd vast te stellen.

Heythuysen, 21 juli 2014