

Bp Baneheiderweg naast 52 – Baneheide 26

Nota zienswijzen

1 Ontwerp bestemmingsplan Baneheiderweg naast 52 – Baneheide 26

Het ontwerpbestemmingsplan “Baneheiderweg naast 52 – Baneheide 26” beslaat de locatie van de Ruimte voor Ruimte-woning aan de Baneheiderweg en de locatie waar als tegenprestatie stallen worden gesloopt, in casu bij het voormalige agrarische bedrijf Baneheide 26.

2 Procedure

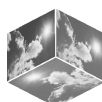
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Simpelveld heeft het ontwerpbestemmingsplan “Baneheiderweg naast 52 – Baneheide 26” van 5 augustus tot en met 15 september 2010 ter inzage gelegd. Tijdens deze periode was het voor eenieder mogelijk om een zienswijze naar voren te brengen.

3 Ingekomen zienswijzen

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan “Baneheiderweg naast 52 – Baneheide 26” is de volgende zienswijze binnen de daartoe gestelde termijn ingekomen:

zienswijze 1:

d.d. 31 augustus 2010, ingekomen op 5 september 2010 van mw. mr. H.P.J.G. Berkers van DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V., Postbus 338, 5201 AH 's-Hertogenbosch, namens dhr. en mw. Ruyschop, wonende aan de Baneheiderweg 52 te Bocholtz.



4. Behandeling zienswijze

De ingekomen zienswijze is hierna samengevat en van het standpunt van de gemeente voorzien. De samenvatting van de zienswijzen heeft tot doel om de leesbaarheid van dit rapport te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze zijn de volledige stukken met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken.

Zienswijze 1

1. Indiener geeft aan dat de Ruimte voor Ruimte-regeling niet is toegepast c.q. het bestemmingsplan geheel in strijd met dit beleid tot stand is gekomen:

- ter plaatse van Baneheide 26 kan meer dan 615 m² aan bedrijfsbebouwing (kippenstallen) worden gesloopt. Door de kippenstal gelegen direct aan Baneheide ook te slopen kan voldaan worden aan de voorwaarde dat alle voormalige bedrijfsgebouwen, in ieder geval minimaal 750 m², dient te worden gesloopt;
- er is niet gezocht naar een compensatiewoning binnen de rode contour. Ook is de compensatiewoning zonder motivering niet op de sloopkavel geprojecteerd. Vervolgens is de compensatiewoning niet geprojecteerd binnen hetzelfde lint/cluster (Baneheide). Tenslotte is de compensatiewoning niet in het lint geprojecteerd maar aan het uiteinde daarvan.

De voorwaarde uit de Ruimte voor Ruimte-regeling luidt dat 'het recht op het bouwen van een compensatiewoning uitsluitend ontstaat indien sprake is van de sloop van minimaal 750 m² aan bedrijfsgebouwen. Daarbij wordt uitdrukkelijk gesteld dat het restant aan bedrijfsgebouwen ... eveneens zal worden gesloopt'.

In onderhavig geval wordt op de slooplocatie Baneheide 26 slechts 615 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. De reden daarvoor is gelegen in de nagestreefde ruimtelijke kwaliteit na sloop op de locatie. Kenmerkend voor het gehucht Baneheide zijn de her en der verspreid liggende monumentale en karakteristieke carréboerderijen. Door handhaving van één van de bedrijfsgebouwen (de kippenstal gelegen aan Baneheide) gaat de resterende bebouwing op de slooplocatie eveneens een carré met binnenplaats vormen. Vanuit stedenbouwkundig opzicht is handhaving van de boerderij in deze opzet een meerwaarde voor het gehucht Baneheide. Om de karakteristieke waarde van het gebouw te vergroten zal het asbestdak vervangen worden door een pannendak, zodat de carré qua uitstraling aansluiting gaat vinden bij de karakteristieke stijl van de oorspronkelijke carrés in het gehucht Baneheide. Bijkomend argument is dat het bewuste bedrijfsgebouw gebruikt gaat worden als garage en voor de opslag van klein materieel. Zou het bedrijfsgebouw gesloopt worden, dan zou daar toch weer een nieuw gebouw voor in de plaats moeten komen.



Zoals in de toelichting bij het bestemmingsplan reeds aangegeven, heeft het zoeken naar extra te slopen 'vierkante meters bedrijfsgebouwen' elders geen resultaat opgeleverd (135 m² tekort, door ondergrens echter 200 m² elders te slopen). Derhalve is voorgesteld de resterende vierkante meters, zijnde 200 m² te kwantificeren in een bedrag dat wordt aangewend voor de realisatie van een tegenprestatie in het kader van de Verhandelbare Ontwikkelings Rechtenmethode (VORm). Dit bedrag is in overleg met de Kwaliteitscommissie Limburg vastgesteld op € 38.000,-. Strikt genomen wordt hiermee niet voldaan aan de regels van de Ruimte voor Ruimte-regeling, maar zoals in de toelichting bij het bestemmingsplan reeds vermeld wordt hiermee een regeling op maat voor onderhavig planvoornemen gerealiseerd. Een regeling op maat die bijdraagt aan de achterliggende gedachten van zowel de Ruimte voor Ruimte-regeling als de VORm, te weten verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

Aangaande de locatie van de nieuwe woning kan het volgende gesteld worden. Er is wel degelijk gekeken naar de voorwaarden die daaromtrent gesteld zijn in de Ruimte voor Ruimte-regeling. Ten tijde van het concreet worden van het planvoornemen is gekeken naar de beschikbaarheid van kavels bruikbaar voor het realiseren van een compensatiewoning, binnen de rode contouren in de gemeente Simpelveld. Omdat het daarbij gaat om een vrijstaande woning op een royale kavel, is geconstateerd dat binnen de rode contouren een dergelijke kavel niet beschikbaar was.

Vervolgens is gekeken naar de mogelijkheid om de nieuwe woning te bouwen op de slooplocatie. Daarbij is echter geconstateerd dat de slooplocatie geurhinder ondervindt van een naburig veebedrijf, waardoor het realiseren van een nieuwe woning op de slooplocatie niet mogelijk is. Vanwege de geurhinder van dit veebedrijf kan de nieuwe woning ook niet gerealiseerd worden op de beschikbare locaties binnen de cluster Baneheide. Alle beschikbare locaties binnen de cluster ondervinden geurhinder van dit veebedrijf. Derhalve is gekeken naar de mogelijkheden die andere linten/clusters boden.

Daarbij is uiteindelijk de locatie naast Baneheiderweg 52 als geschikte locatie voor de nieuwe woning gevonden. De locatie is niet gelegen in de lintbebouwing aan de noordzijde van de Baneheiderweg, maar direct aansluitend daaraan. Doordat de lintbebouwing aan de zuidzijde van de Baneheiderweg echter verder doorloopt in westelijke richting is er toch sprake van een locatie gelegen in het bestaande lint van de Baneheiderweg. De toevoeging van de nieuwe woning betekent in dit geval nauwelijks of geen verdere vergroting van de zichtbaarheid van het lint vanuit het omliggende buitengebied. De nieuwe woning ligt als het ware in de 'luwte' van de bestaande woningen aan de zuidzijde van de Baneheiderweg.



2. Indiener geeft aan dat er geen milieuwinst is, maar alleen kwaliteitsverlies van bestaande natuurwaarden:

- de milieuvergunning van de voormalige pluimveehouderij is reeds jaren geleden op voet van de Wet milieubeheer komen te vervallen. De pluimveehouderij heeft al zeker 15 jaar geleden haar quota verkocht. Er is dus geen sprake van milieuwinst;
- de toekenning van de bestemming 'agrarisch met waarden' aan de slooplocatie leidt niet tot kwaliteitsverbetering;
- ter plaatse van de locatie voor de nieuwe woning gaan de landschappelijke waarden van het open agrarisch gebied verloren en vindt een opvallende verstening plaats.

De Ruimte voor Ruimte-regeling vraagt niet om milieuwinst. De voorwaarde met betrekking tot het intrekken van de milieuvergunning dan wel de inschrijving als AMvB-bedrijf is opgenomen om te voorkomen dat er in een later stadium weer bedrijfsgebouwen worden opgericht ten behoeve van een intensieve veehouderijtak. In onderhavig geval wordt de milieuvergunning expliciet ingetrokken en wordt het agrarisch bedrijf onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer gebracht. Het opnieuw oprichten van bedrijfsgebouwen voor een intensieve veehouderijtak is daarmee niet meer mogelijk.

De toekenning van de bestemming 'agrarisch met waarden' aan de slooplocatie leidt op zich inderdaad niet tot kwaliteitsverbetering. De bestemming 'agrarisch met waarden' is toegekend om aansluiting te zoeken met de bestemming van de aansluitende agrarische gronden in het buitengebied. Deze hebben een vergelijkbare bestemming. Deze bestemming is afgeleid van het in een groter deel van het buitengebied aanwezig zijn van natuurlijke en/of landschappelijke waarden. Dit betekent niet dat op elk perceel of perceelsgedeelte ook direct aanwijsbare natuurlijke en/of landschappelijke waarden aanwezig zijn. Derhalve dient de bestemming 'agrarisch met waarden' in een groter verband te worden gezien. De kwaliteitsverbetering op de slooplocatie krijgt gestalte door de sloop van de bedrijfsgebouwen en de ontstening die daarvan het gevolg is.

Ter plaatse van de locatie voor de nieuwe woning vindt beperkt verstening van het buitengebied plaats. Deze is echter inherent aan de Ruimte voor Ruimte-regeling. Deze voorziet immers in de bouw van een woning in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, waardoor per saldo wel sprake is van ontstening en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In onderhavig geval is deze ontstening minder dan op basis van de regeling gewenst (615 in plaats van 750 m²), maar hierin wordt voorzien door een aanvullende afdracht in het kader van de VORM. Deze afdracht zal worden ingezet om op andere wijze tot kwaliteitsverbetering in het buitengebied te komen. De landschappelijke kwaliteiten van het open agrarisch gebied worden door de bouw van de nieuwe woning niet



onaanvaardbaar aangetast. De vigerende bestemming 'agrarisch gebied' duidt aan dat ter plaatse geen sprake is van uitzonderlijke landschappelijke kwaliteiten die een bestemming 'agrarisch met waarden' rechtvaardigen. Zoals in de beantwoording onder 1. al is aangegeven is de nieuwe woning gelegen in de luwte' van de bestaande bebouwing aan de zuidzijde van de Baneheiderweg. Daarnaast wordt de openheid ter plaatse sterk verminderd door de groenstrook om het achterliggende sportpark. Feitelijk is alleen in westelijk richting sprake van openheid. Deze wordt thans vooral ervaren vanuit de woning Baneheiderweg 52. Door de realisering van de nieuwe woning zal voor de woning Baneheiderweg 52 derhalve sprake zijn van een verminderde ervaring van de openheid van het buitengebied. Komende vanuit het gehucht Bocholtzerheide zal de openheid in westelijke richting nauwelijks worden beïnvloed. Het moment dat het open buitengebied ervaren wordt, wordt slechts over een afstand van circa 20 m in westelijke richting verschoven.

3. Indiener is van mening dat op deze locatie geen sprake kan zijn van een bouwtitel voor een extra woning:

- de Ruimte voor Ruimte-regeling is niet toegepast, noch is sprake van toepassing van de VORm;
- het advies van de Kwaliteitscommissie is mogelijk op onjuiste feiten gebaseerd. Er is sprake van een volstrekt willekeurige en subjectieve toewijzing van bouwtitels, het toekennen van een bouwtitel door de provincie lijkt slechts afhankelijk van het schenken van een grote som geld aan de provincie.

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan al aangegeven is in onderhavig geval sprake van maatwerk, waarbij deels gebruik gemaakt wordt van de Ruimte voor Ruimte-regeling en deels van de VORm. Strikt formeel wordt inderdaad niet voldaan aan de voorwaarden, die aan deze regelingen zijn gekoppeld. Feitelijk levert het planvoornemen wel een voldoende grote kwaliteitsverbetering in het buitengebied op. Deze bestaat echter niet uit het alleen slopen van bedrijfsbebouwing of het alleen financieel bijdragen aan landschaps- en/of natuurontwikkeling, maar uit een combinatie van beiden. Deze combinatie is in overleg met de gemeente Simpelveld en de provincie Limburg tot stand gekomen. Daarbij werd vooruit gelopen op het Limburgs Kwaliteitsmenu, waarin de Ruimte voor Ruimte-regeling en de VORm op zouden gaan (en inmiddels zijn gegaan). Geoordeeld is dat het maatwerk voldoende kwaliteitswinst oplevert en in de geest is van het doel van beide onderliggende regelingen en van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

De gemeente Simpelveld heeft geen enkele aanleiding om de deskundigheid of objectiviteit van de Kwaliteitscommissie Limburg in twijfel te trekken. Er is dan ook geen reden om het advies niet langer bij de planvorming te betrekken.



4. Indiener vindt dat de toepassing van nieuwe bouwnormen op de nieuwe woning ten opzichte van de bestaande oude woningen veel ruimere bouwmogelijkheden biedt:
- de in de ruimtelijke onderbouwing voorgewende bebouwingmogelijkheden stroken niet met de werkelijke bouwmogelijkheden op basis van de regels;
 - het bouwplan voor de nieuwe woning is nu reeds tot aan de perceelsgrens doorgetrokken;
 - de ruimere bouwmogelijkheden kunnen bij de bestaande woningen niet zomaar worden toegepast;
 - de extra bouwmogelijkheden uit de regels maken een veel ruimere bouwmassa mogelijk dan gesuggereerd door de omvang van het bouwvlak (9 bij 15 m) en de ligging daarvan (op 6 respectievelijk 4 m uit de oostelijke en westelijke perceelsgrens).

In de ruimtelijke onderbouwing is ter illustratie het schetsontwerp voor de nieuwe woning aan de Baneheiderweg opgenomen. De regels bij het bestemmingsplan zijn niet afgestemd op dit schetsontwerp, maar afgestemd op de regels uit het voor het gehucht Bocholtzerheide vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Daarmee wordt een zo groot mogelijke uniformiteit in regelgeving voor de diverse woningen in het buitengebied van de gemeente Simpelveld nagestreefd. De bouwregels uit het bestemmingsplan geven het kader aan, waaraan bouwplannen moeten voldoen. Er is derhalve sprake van marges, waarbinnen een bouwplan uitgewerkt kan worden. Derhalve zal bij bouwregels vrijwel altijd sprake zijn van ruimere bouwmogelijkheden, dan op basis van een bouwplan noodzakelijk.

De bestemmingsplanmethodiek van het bestemmingsplan Buitengebied en het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een regeling met een bouwvlak voor de eigenlijke woning en daaromheen een vlak, waarbinnen bijgebouwen mogen worden opgericht. Binnen het bouwvlak is veelal bebouwing in 2 bouwlagen mogelijk, daarbuiten slechts in 1 bouwlaag. Een verder verschil is dat het bouwvlak geheel bebouwd mag worden en dat binnen het vlak voor bijgebouwen slechts 70 m² aan gebouwen mag worden opgericht tot ten hoogste 40% van het oppervlak van dat vlak. De beschreven bestemmingsplanmethodiek geldt voor zowel de bestaande woningen aan de Baneheiderweg, als de nieuwe woning. Op basis van de regels en het op de verbeelding weergegeven vlak voor bijgebouwen is bij zowel de bestaande woningen als bij de nieuwe woning bebouwing tot in de perceelsgrens mogelijk. Echter niet als hoofdgebouw (de eigenlijke woning), maar als bijgebouw en tot maximaal 70 m².

De hiervoor beschreven bestemmingsplanmethodiek is afgestemd op de bestaande bebouwingssituatie. Het bouwvlak is steeds afgestemd op het bestaande hoofdgebouw en biedt aan dit hoofdgebouw nog enige



uitbreidingsruimte aan de achterzijde. Daarnaast kunnen bijgebouwen (aangebouwd of vrijstaand) opgericht worden naast of achter de woning. Niet duidelijk is derhalve waarom gesteld wordt dat de ruimere bouwmogelijkheden niet bij bestaande woningen kunnen worden toegepast. De vraag of een eigenaar van een woning de bouwmogelijkheden gaat toepassen is in het kader van een bestemmingsplan niet relevant. Het bestemmingsplan vormt het juridisch kader dat aangeeft welke bouwmogelijkheden van toepassing kunnen zijn.

De extra bouwmogelijkheden zoals die zijn opgenomen in de bouwregels zijn dezelfde als de extra bouwmogelijkheden uit het vigerend bestemmingsplan Buitengebied voor de bestaande bebouwing aan de Baneheiderweg. Op basis van deze extra bouwmogelijkheden is weliswaar een groter bouwvolume mogelijk dan op basis van de omvang en de ligging van het bouwvlak alleen mogelijk zou zijn, dit betreft geen onaanvaardbaar groot bouwvolume. Reeds bij het opstellen van de regels voor het bestemmingsplan Buitengebied is geoordeeld dat dit een aanvaardbare uitbreiding van de bouwmogelijkheden zou kunnen zijn (mits voldaan wordt aan de daarvoor opgestelde voorwaarden) bij woningen in het buitengebied. Deze zijn uniform van toepassing op alle burgerwoningen in het buitengebied en derhalve ook van toepassing gemaakt voor de nieuwe woning aan de Baneheiderweg.



5. Ambtshalve aanpassingen

De regels van het bestemmingsplan zijn in overeenstemming gebracht met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op grond van de per 1 oktober 2010 in werking getreden Wabo is een aantal in bestemmingsplannen gehanteerde termen en formuleringen komen te vervallen en/of vervangen door andere termen en formuleringen. Deze zijn ook toegepast op het onderhavige bestemmingsplan.

