Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Erfgoed Stein '

Het ontwerpbestemmingsplan 'Erfgoed Stein" heeft van 21 april 2021 tot en met 1 juni 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Van de terinzagelegging is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening kennis gegeven middels een publicatie in de Staatscourant en het gemeenteblad en via de gemeentelijke servicepunten. Het ontwerp bestemmingsplan is vanaf 21 april 2021 ook digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze ter inzage legging zijn zienswijzen ontvangen van:

1 t/m 21.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoen aan de eisen die daaraan kunnen worden gesteld en zijn daarom ontvankelijk. De no' s 1 t/m 13 zijn ingediend door/namens binnen de gemeente Stein gevestigde agrarische bedrijven en hebben (deels) betrekking op de uitoefening daarvan. Deze zienswijzen zijn hieronder eerst waar mogelijk per thema gebundeld. Daarbij is aangegeven om welke zienswijzen het gaat. Voor zover de zienswijzen gaan over de specifieke situatie van een bepaald bedrijf wordt daar separaat op ingegaan. Ook de zienswijzen 4, 7, 16 en 21 hebben voor een deel betrekking op eenzelfde thema. De zienswijzen 14 en 15 zijn identiek en worden daarom gezamenlijk weergegeven: die zienswijzen 16 t/m 21 afzonderlijk van elkaar. Na een korte inhoudelijke samenvatting wordt aangegeven wat het collegestandpunt is ten aanzien daarvan en of dit aanleiding geeft een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan voor te stellen.

<u>Scheuren grasland - aanbrengen/vellen/rooien beplanting: zienswijzen no's 1t/m 12</u>

Binnen de dubbelbestemming "Waarde-Historisch groen en landschap" wordt regulier agrarisch gebruik in de vorm van het scheuren van grasland vergunningplichtig gesteld. Om de bedrijfsvoering niet onnodig te belemmeren, en om extra administratieve lasten en kosten te voorkomen, wordt gevraagd deze vergunningplicht te schrappen. Hetzelfde geldt voor het aanbrengen van beplantingen en het rooien en verwijderen van bomen, hagen, struiken en andere beplanting. Gevraagd wordt om regulier agrarisch gebruik zoals hierboven omschreven uit te zonderen van de vergunningplicht en de dubbelbestemming Waarde-Historisch groen en landschap te schrappen bij de bestemming Agrarisch-Agrarisch Bedrijf en agrarische bouwvlakken.

Standpunt

De dubbelbestemming "Waarde-Historisch groen en landschap" beslaat diverse gebiedsdelen in het buitengebied van de gemeente Stein en heeft daarnaast betrekking op een aantal locaties binnen de bebouwde kom. De voor deze dubbelbestemming aangewezen gronden, voor zover gelegen in het buitengebied, zijn ingevolge ter plaatse geldende bestemmings-plannen "Buitengebied 2019" en "Grensmaas" aangewezen voor de bestemming "Agrarisch met waarden". Eén agrarische bedrijfslocatie in het buitengebied, waarvoor deze dubbelbestemming van toepassing is, is tot "Agrarisch-Agrarisch Bedrijf" bestemd. Laatstgenoemde bestemming geldt ook voor een aantal van de binnen de bebouwde kom gelegen bedrijfslocaties al dan niet in combinatie met de bestemming "Agrarisch".

De geldende bestemming "Agrarisch met waarden" ziet behalve op een duurzaam agrarisch grondgebruik ook op het behoud, herstel danwel ontwikkeling van de aldaar voorkomende natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden. Vergunning is vereist voor onder meer het beplanten, vellen en/of rooien van landschapselementen in de vorm van singels, lanen, lanen, houtwallen, graften e.d.

Op basis van het ontwerpbestemmingsplan Erfgoed Stein wordt vergunning verplicht voor o.a.: het scheuren van grasland, het vellen, rooien of beschadigen van bomen, hagen, struiken en andere beplanting ter plaatse van de aanduidingen "specifieke vorm van waarde - historisch waardevol groenelement" en "specifieke vorm van waarde - historisch waardevol groenobject" en voor het aanbrengen van beplanting.

De vergunningplicht voor het scheuren van grasland is opgenomen om de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van graslanden voor zover als redelijkerwijs mogelijk intact te houden en om te voorkomen dat deze permanent in bouwland worden omgezet. Door diverse indieners van een zienswijze wordt er op gewezen dat de normale bedrijfsvoering hierdoor wordt belemmerd. Ten behoeve van de bodemgezondheid (teeltwisseling) is het noodzakelijk tijdelijk grasland om te zetten in bouwland en vice versa. Daarnaast moet ook permanent grasland periodiek worden gescheurd om de grasmat te vernieuwen.

Naar aanleiding van hetgeen hieromtrent is ingebracht, zijn wij tot het oordeel gekomen dat het reguliere agrarische gebruik door het in het leven roepen van de vergunningplicht onevenredig wordt bemoeilijkt. Het periodiek scheuren van het grasland is niet van invloed op de waarden van het landschap en de (tijdelijke) omzetting in bouwland in beperkte mate. Aan de belangen van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering moet daarom een zwaarder gewicht worden toegekend. Dit onderdeel van de zienswijzen komt ons hierom gegrond voor. Voorgesteld wordt de vergunningplicht voor het scheuren van grasland te schrappen.

Ook voor het vellen, rooien of beschadigen van bomen, hagen, struiken en andere beplanting is ingevolge het ontwerpplan een vergunning vereist. Dit vereiste geldt echter niet voor de dubbelbestemming "Waarde-Historisch groen en landschap" in het algemeen maar alleen voor die objecten/locaties die daarnaast ook door middel van de aanduidingen "specifieke vorm van waarde - historisch waardevol groenelement" en "specifieke vorm van waarde - historisch waardevol groenobject" als bijzonder waardevol zijn gekwalificeerd.
De vergunningplicht beoogt de waarden van de groenelementen en -objecten die daarvoor in aanmerking te komen te kunnen beschermen en een nadere afweging te kunnen maken over de mogelijkheden tot het verwijderen daarvan, al of niet onder voorwaarden. De reikwijdte van deze vergunningplicht is qua omvang beperkt en naar ons oordeel niet wezenlijk van invloed op de normale bedrijfsvoering. Voor zover de zienswijzen hierop betrekking hebben komen deze ons ongegrond voor.

De vergunningplicht voor het aanbrengen van beplanting geldt wel algemeen voor meergenoemde dubbelbestemming. Deze vergunningplicht beoogt het open karakter van het landschap te behouden en te voorkomen dat door bijv. door het aanbrengen van hoog opschietende bomen of bebossing de landschappelijke openheid wordt aangetast.

Het aanplanten van fruitbomen daarentegen doet geen afbreuk aan dat karakter, is passend in het historische landschap en maakt bovendien onderdeel uit van de normale agrarische bedrijfsvoering. Voorgesteld wordt daarom het aanplanten van fruitbomen uit te zonderen van de vergunningplicht zoals opgenomen in het ontwerpplan.

In stand houden landschapselementen: zienswijzen no' s 1, 2 en 4

Door agrariërs worden i.h.k.v. de subsidieregeling Agrarisch Natuur- en Landschapsbeheer (ANLb) landschapselementen aangelegd. Daarvoor worden beheerovereenkomsten afgesloten met de coöperatie Natuurrijk Limburg. Het is de verwachting dat (elementen van) die overeenkomsten niet verlengd kunnen worden. Door het opnemen van een vergunningplicht en een verbod op het verwijderen van deze elementen worden de agrariërs die moeten stoppen met de ANLb benadeeld.

Standpunt

Ingevolge de vigerende bestemminsplannen "Buitengebied 2019" en "Grensmaas" is voor gronden, binnen de bestemming "Agrarisch met Waarden", vergunning vereist voor het vellen en/of versterken van landschapselementen en voor het vellen en/of rooien, slopen, dempen, egaliseren van waardevolle landschapselementen of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging respectievelijk verdwijning van kleinschalige landschapselementen tot gevolg kunnen hebben. Zoals hiervoor al is vermeld is ingevolge het nu voorliggende ontwerpplan een vergunning alleen voor bepaalde specifieke groen-elementen- en objecten vereist. Wij constateren dan ook dat in dit opzicht geen wezenlijke wijzigingen plaatsvinden in vergelijking met de nu vigerende bestemmingsplannen. Het mogelijk niet kunnen verlengen van (elementen van) overeenkomsten die betrekking hebben op subsidies voor het instandhouden en beheren van deze elementen is op zichzelf geen reden af te zien van het vereiste van een vergunning voor het verwijderen daarvan. Bovendien wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan de Subsidieregeling Erfgoed Stein 2021 in het leven geroepen die mogelijkheden biedt gelden beschikbaar te stellen voor het beheer en instandhouden van de desbetreffende landschapselementen. Dit deel van de zienswijzen is naar onze mening daarom ongegrond.

<u>Bestaande rechten ingevolge bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf: zienswijzen no's 1 t/m 12</u>

Binnen vigerende agrarische bouwvlakken komt het voor dat er nog ruimte is voor het realiseren van nieuwe bouwwerken conform het onderliggende bestemmingsplan. Het is ongewenst dat nu alsnog daarvoor een vergunning moet worden gevraagd en dat het zelfs verboden wordt om beplanting te verwijderen. Binnen de bestemming Agrarisch-Agrarisch Bedrijf zijn aansluitend aan het bouwvlak rechtstreeks voorzieningen toegestaan zoals verhardingen. Het ontwerpbestemmingsplan vernietigt deze rechtstreekse bouwtitel. Ook mag een huisweide of erfbeplanting niet meer worden omgevormd of verwijderd. Er wordt op aangedrongen om bestaande rechten uit het vigerende bestemmingsplan te respecteren, ook om te voorkomen dat eventuele planschade op de gemeente wordt verhaald.

Standpunt

De dubbelbestemming "Waarde-Historisch groen en landschap" heeft ook betrekking op (delen) van agrarische bedrijfslocaties binnen en buiten de bebouwde kom. Deze zijn momenteel bestemd voor "Agrarisch-Agrarisch Bedrijf" - inclusief bouwvlak - en in een enkel geval deels voor "Agrarisch".

Op de eerste plaats hebben wij moeten constateren dat het aan de Lindebergstaat 2 te Elsloo gelegen agrarische bedrijf ten onrechte in zijn geheel binnen de dubbelbestemming en de aanduiding specifieke vorm van waarde – historische waardevol groengebied is opgenomen, terwijl deze bij de overige agrarische bedrijfskavels grotendeels niet van toepassing zijn. <u>Wij stellen voor de dubbelbestemming ter plaatse in zijn geheel te laten vervallen.</u>

De stelling dat ingevolge vigerende bestemmingsplannen in een aantal gevallen agrarische bouwvlakken aanwezig zijn waarbinnen nog ruimte is voor het realiseren van nieuwe bouwwerken is terecht. Dat alleen als gevolg van het bestemmingsplan "Erfgoed Stein" daarvoor nu vergunning moet worden gevraagd is onjuist. Ook als het ontwerp-bestemmingsplan niet ter inzage zou zijn gelegd is voor het bouwen binnen die bouwvlakken een vergunning vereist, behoudens het geval het gaat om zogenaamde bouwvergunningvrije bouwwerken.

Wel zijn wij tot de conclusie gekomen dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwregels onvoldoende recht doen aan de bebouwingsmogelijkheden ingevolge de diverse vigerende bestemmingsplannen. Door bijv. agrarische bouwvlakken (deels) ook als "Waarde-Historisch groen en landschap" aan te wijzen wordt de verdere invulling van het bouwvlak onmogelijk gemaakt.

Wij stellen daarom voor de bouwregels in zijn huidige vorm te laten vervallen en te vervangen door een bepaling die het toestaat de bouwmogelijkheden op basis van de onderliggende bestemmingsplannen te benutten. Dit geldt dus zowel voor het oprichten van gebouwen binnen het bouwvlak als voor bouwwerken, geen gebouw zijnde binnen en buiten dat vlak. Wel komt het ons wenselijk voor in dat kader, met het oog op de bescherming van de waarden waarop de dubbelbestemming is gericht, *advies van een landschapsdeskundige verplicht* te stellen. Ook is vergunning vereist voor het uitvoeren van een aantal werkzaamheden: voor het aanbrengen van verhardingen en beplanting en voor het leggen van leidingen. Om een aantal redenen is het niet gewenst deze te laten vervallen. Het gaat om een beperkt aantal locaties die gekenmerkt worden door specifieke waarden en het betreft slechts delen van de tot "Agrarisch-Agrarisch Bedrijf" bestemde gronden. De beperking van de bedrijfsvoering, zo daarvan al sprake mocht zijn, is gering en is gerechtvaardigd vanuit de belangen van de bescherming van de ter plaatse voorkomende waarden. Daarnaast is voor het aanbrengen van verhardingen binnen de geldende bestemming "Agrarisch" ook in de huidige situatie al een vergunning voorgeschreven.
De zienswijzen op dit onderdeel vinden wij deels gegrond en deels niet gegrond.

Waardering bemoeilijkt verduurzamen (bedrijfs)woning: no's 4, 7, 16 en 21

De beoogde verduurzaming van de (bedrijfs)woning middels het aanbrengen van zonnepanelen wordt bemoeilijkt. Op basis van het bestemmingsplan wordt daarvoor een vergunning verplicht. Daarnaast bepaalt het plan dat het wenselijk is bij wijziging/herstel van ramen en deuren oorspronkelijk materiaalgebruik en detaillering te herstellen. Dit leidt tot een verslechtering van de isolatiewaarde en tot extra (administratieve) lasten en kosten die niet worden gecompenseerd

Standpunt

Het verduurzamen van bestaande woningen en andere gebouwen vinden wij het in het kader van de energietransitie en het terugdringen van het energieverbruik van groot belang. Om die reden worden maatregelen die daar betrekking op hebben binnen de gemeente Stein op uiteenlopende manieren gestimuleerd, gefaciliteerd en waar mogelijk bevorderd. Energiebesparende maatregelen zoals zonnepanelen en kunststofkozijnen zijn echter van invloed op het uiterlijk aanzien van de gebouwen waarop/waarin deze worden geplaatst. In de gevallen waarin aan de betreffende gebouwen een bepaalde (cultuurhistorische) waarde is toegekend is het daarom wenselijk en noodzakelijk op voorhand te kunnen beoordelen of de toe te passen maatregelen met die waarden verenigbaar zijn. Hierom is een vergunningplicht in het leven geroepen voor het plaatsen daarvan. Dit betekent nadrukkelijk niet dat zonnepanelen en kunststof kozijnen niet toelaatbaar zijn. Wel bestaat de mogelijkheid dat, na beoordeling van de aanvraag door een deskundige, bij het verlenen van de vergunning voorwaarden worden opgelegd. Wij zijn voornemens op korte termijn beleidsregels op te stellen waarin criteria voor het plaatsen van zonnepanelen zullen worden opgenomen. Bij de beoordeling van de aanvaardhaardbaarheid van het plaatsen van kunststof kozijnen wordt met name gelet op de mate waarin de oorspronkelijke indeling blijft behouden of wordt hersteld en op de detaillering en profilering van ramen en deuren.

De kosten voor het aanvragen van een dergelijke vergunning zijn beperkt en wegen naar ons oordeel niet op tegen de belangen die worden gediend door het in het leven roepen van de vergunningplicht: het belang van het beschermen van het erfgoed in het algemeen. De zienswijzen hierover achten wij daarom niet gegrond

4. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Voor de carréboerderij xxxxxxxxxxx is een dubbelbestemming "Waarde - historische gebouwen en gezichten" opgenomen en een aanduiding "specifieke vorm van waarde - historisch gebouw ". De bouwmogelijkheden worden daardoor beperkt. Ook kunnen nadere eisen worden opgelegd en worden diverse werkzaamheden vergunningplichtig.

De omschrijving van de carréboerderij bevat een aantal fouten en is zonder medewerking van fam. xxxx tot stand gekomen. Fam. xxxx wil de mogelijkheid behouden om in de toekomst een aanbouw te realiseren teneinde de woning levensloopbestendig te maken en wil de boerderij verduurzamen door zonnepalen te plaatsen. Mogelijk moet ook één van de aanbouwen worden verwijderd en vervangen. Fam. xxxx voorziet dat het bestemmingsplan deze ontwikkelingen bemoeilijkt/belet en dat de verkoopbaarheid van het pand negatief wordt beïnvloed. Gevraagd wordt de dubbelbestemming en functie-aanduiding te verwijderen. De ter plaatse aanwezige notenboom ia aangemerkt als historisch waardevol groenobject: het verwijderen van de boom is daardoor vergunningplichtig. Fam. xxxx is het daar niet mee eens.

Standpunt

Om erfgoed te kunnen behouden is een zekere mate van bescherming noodzakelijk. Bescherming van erfgoed betekent echter niet dat er niks meer aan een beschermd object mag worden veranderd. Zolang de cultuurhistorische waarden van het object worden gerespecteerd zijn wijzigingen toegestaan. Uitbreiding van het bouwvolume overeenkomstig de onderliggende bestemming en het levensloop bestendig maken van de woning blijft mogelijk. Vaak is dit echter maatwerk. In het monumentenbeleid dat in 2019 is vastgesteld, is bepaald dat eigenaren zullen worden ondersteund en gefaciliteerd bij onderhoud, restauratie, wijziging en herbestemming van cultuurhistorisch waardevolle panden. Hiervoor zijn in de gemeentebegroting middelen opgenomen.

Er is bewust gekozen voor bescherming via het bestemmingsplan omdat dit minder ingrijpend is dan de aanwijzing tot gemeentelijk monument. Voor een aantal ingrepen voor beschermde panden geldt een vergunningsplicht. Slechts in een beperkt aantal gevallen gaat het om werkzaamheden die nu nog vergunningvrij zin. Een verzwaring van administratieve lasten is naar onze mening dan ook niet, dan wel slecht in beperkte mate, aan de orde.

De waarde van een object wordt met name bepaald door de gebruiksmogelijkheden en de technische staat van het pand. Over het algemeen kan worden gesteld dat degenen die interesse hebben in de aankoop van een dergelijk object, hiertoe worden aangezet door het monumentale karakter van het pand. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie, maar ook uit onafhankelijk onderzoek (verricht in opdracht van de gemeente Arnhem), dat de aanwijzing tot gemeentelijk monument (die meer eisen aan het pand stelt als bescherming op basis van het bestemmingsplan) niet van invloed is op de waardeontwikkeling en verkoopbaarheid van het object.

In het kader van het Erfgoedproject Stein zijn meer dan 600 panden beschreven. Het is daarbij niet gebruikelijk en zelfs onmogelijk om met alle eigenaren afzonderlijk in gesprek te gaan. Ook is niet uitgesloten dat sommige beschrijvingen kleine onvolkomenheden bevatten. Dat wil echter niet zeggen dat de beschrijvingen op onzorgvuldige wijze tot stand zijn gekomen. De datering van de boerderij heeft plaatsgevonden op basis van de bouwtrant van het gebouw. Het betreft een traditionele bouwtrant die tussen het laatst kwart van de 19^{e} eeuw en het eerste kwart van de 20^{e} eeuw gebruikelijk was. Op basis van nader kadastraal onderzoek is geconcludeerd dat het pand waarschijnlijk in 1913 is gebouwd. Dit zal in de omschrijving worden gecorrigeerd, maar beïnvloedt de waardering niet. Doorslaggevend voor de waardering is het feit dat de boerderij, ondanks dat het pand diverse wijzigingen heeft ondergaan, gaaf bewaard en herkenbaar is gebleven.

De mogelijk te wijzigen aanbouwen vormen niet de waardevolste onderdelen van het pand. Het vervangen van de golfplaten door een pannendak, waarvoor de constructie moet worden aangepast, vormt geen aantasting van cultuurhistorische waarden.

De ter plaatse aanwezige walnotenboom dateert uit de periode 1950-1975. De boom is cultuurhistorische waardevol omdat het een boom betreft die in historische zin veel als erfbeplanting bij boerderijen voorkwam. Het normale onderhoud en snoeiwerk aan de boom is niet vergunningplichtig. In het geval de boom moet worden verwijderd zal hiervoor - zoals ook het geval was vóór het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan - vergunning moeten worden aangevraagd. Bij het beoordelen van die aanvrage zullen zowel de belangen ven de bedrijfsvoering als de cultuurhistorische belangen worden gewogen.

Dit geldt ook voor de huisweide met hoogstambomen en haag aan xxxxxxxxx. Deze refereren aan de historische erfinrichting zoals deze tot de eerste helft van de 20e eeuw gebruikelijk was en zijn om deze reden van cultuurhistorische waarde. Indien de huisweide, hoogstambomen en haag om bedrijfstechnische of andere redenen moeten worden gewijzigd, geveld of gerooid zullen ook in dit geval de belangen van de eigenaar worden afgewogen tegen de cultuurhistorische belangen.

13. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

De in het bestemmingsplan opgenomen beschrijving van de boerderij geeft de feiten onjuist weer. De boerderij dateert niet uit de 19e maar uit de 20e eeuw. Ook is de boerderij, na in de 2e wereldoorlog grotendeel te zijn verwoest, herbouwd. Gevraagd wordt het naast de boerderij gelegen schuurtje, dat thans als garage in gebruik is, buiten de voorgestelde bestemming te houden zodat ter plaatse later mogelijk een woning kan worden gebouwd. Vóór de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een aanvraag om vergunning ingediend voor het oprichten van een nieuwe loods, binnen de agrarische bouwkavel die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Standpunt

In het kader van het Erfgoedproject Stein zijn meer dan 600 panden beschreven. Het is daarbij niet mogelijk om uitgebreid (bouwhistorisch) onderzoek te doen naar het pand. Wel zijn de kadastrale minuutkaart en de kadastrale kaart uit ca 1880 als onderlegger voor de inventarisatie, selectie en beschrijving gebruikt. Daaruit blijkt o.a. dat het schuurtje rechts op het perceel tot het oudste deel van de bebouwing op het perceel behoord.

De datering van de boerderij heeft primair plaatsgevonden op basis van de bouwtrant van het gebouw. Het betreft een traditionele bouwtrant die tussen het laatst kwart van de 19e eeuw en het eerste kwart van de 20e eeuw gebruikelijk was. Op basis van kadastraal onderzoek naar aanleiding van de zienswijze is vast komen te staan dat het huidige perceel vele voorlopers heeft en diverse malen (waarschijnlijk ten gevolge van vererving) is gesplitst en later weer samen is gevoegd. Ook blijkt uit de kadastrale hulpkaarten dat eind 19e eeuw reeds de "footprint" van het huidige woonhuis met achterliggende stallen aanwezig was. Mogelijk heeft in het begin van de 20e eeuw eveneens een bouwcampagne plaats gevonden waar in de zienswijze naar wordt verwezen. In de omschrijving zal om deze reden als bouwdatering XIXd-XXa (periode tussen 1875 en1925) worden aangehouden. Het is niet waarschijnlijk dat het woonhuis na de Tweede Wereldoorlog geheel was verwoest en is herbouwd. Wel is op basis van kleurverschil in de gevels vast te stellen dat het pand waarschijnlijk is opgehoogd. Dit is echter op zeer zorgvuldige wijze gebeurd, waarbij nauwelijks een bouwnaad zichtbaar is en de gevels zijn opgetrokken in kruisverband. Dit zal in de beschrijving worden gecorrigeerd, maar is niet van invloed op de waardering van het gebouw. Doorslaggevend voor de waardering is het feit dat de boerderij, ondanks dat het pand diverse wijzigingen heeft ondergaan gaaf bewaard en herkenbaar is gebleven en belangrijk is voor de historische identiteit van Catsop.

Het schuurtje annex garage is het enige nog resterende bouwdeel uit de periode vóór 1800. De rechterzijgevel bestaat voor een groot deel uit mergel. Het onderste deel van overige muren van het schuurtje is opgetrokken in baksteen, gemetseld in kruisverband en dateert waarschijnlijk uit de 19e eeuw.

Het bovenste deel van de bouwmassa inclusief de topgevel aan de straat is opgetrokken in halfsteens verband. Mogelijk betreft dit naoorlogse herstellingen. Het gebouwtje is van cultuurhistorische waarde als oudste restant van de voormalige boerderij. Om deze reden is het ook wenselijk het gebouwtje te beschermen. Op dit moment heeft het perceel de bestemming agrarisch – agrarisch bedrijf en is een woning ter plaatse niet toegestaan.

Met de voorgestelde aanpassing van de bouwregels (zie hierboven - Bestaande rechten ingevolge bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf) blijft het oprichten van een nieuwe loods, binnen de agrarische bouwkavel die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, na advies van landschapsdeskundige, mogelijk.

14./ 15. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

De westhoek van de IAZI is aangewezen voor de Dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" met de functie-aanduiding "specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachtingswaarde". Dit strookt niet met de Archeologische Beleidsadvieskaart 2019. Op basis daarvan is de IAZI in zijn geheel gekwalificeerd als "zonder archeologische verwachting". De noordhoek van de IAZI is mede bestemd als "Waarde- Historisch groen en landschap" met de functie aanduiding "specifieke vorm van historisch waardevol groengebied". Ingevolge het geldende bestemmingsplan "Grensmaas" geldt ter plaatse de bestemming "Bedrijf- afvalwaterzuiveringsinstallatie". De gebruiks- en bouwmogelijkheden binnen die bestemming worden nu teniet gedaan. Gevraagd wordt de dubbelbestemmingen-functieaanduidingen te laten vervallen.

De Haven Stein is aangewezen voor de Dubbelbestemming "Waarde - Infrastructuur" met functie-aanduiding "specifieke vorm van waarde - te behouden historisch tracé". Een deel van de haven is ingevolge de Archeologische Beleidsadvieskaart 2019 gekwalificeerd als "zonder archeologische verwachting". Verder is het noordelijk havendeel op die kaart aangemerkt als "gebied met lage verwachting". Gevraagd wordt voor deze gebiedsdelen voornoemde dubbelbestemming en functieaanduiding te laten vervallen. Tenslotte zijn delen van het haventerrein voor twee dubbelbestemmingen aangewezen: "Waarde -Archeologie" en "Waarde- infrastructuur". Dit heeft een onnodige en onevenredige verzwaring van bouwmogelijkheden en eisen die daaraan gesteld worden tot gevolg. Gevraagd wordt de Dubbelbestemming "Waarde historische infrastructuur" met bijbehorende functie-aanduiding te laten vervallen.

Het bestemmingsplan heeft ook betrekking op de MultiModale Corridor (MMC) tussen de haven en het complex Chemelot. Ook hier is de bestemming "Waarde -Historische infrastructuur" met functieaanduiding voorzien. Op de Archeologische Beleidsadvieskaart staat dit deel aangeduid als "gebied met lage verwachting". Gevraagd wordt de bestemming "Waarde -Historische infrastructuur" volledig te laten vervallen en de dubbelbestemming "Archeologie" te laten vervallen voor de gronden binnen de afbakening van het MMC. Binnen het MMC gebied zijn ook drie objecten aangewezen voor de dubbelbestemming "Waarde-Historisch groen en landschap" en functie-aanduiding "specifieke vorm van waarde - historisch waardevol object". Verzocht word de bestemming met bijbehorende functie aanduiding voor deze objecten te laten vervallen. De objecten maken geen onderdeel uit van de Archeologische Beleidsadvieskaart. Ook zijn de middelste en het meest rechts gelegen object gelegen in de vrijwaringszones ten behoeve van spoor en leiding.

Samengevat vraag xxx de diverse dubbelbestemmingen en functie-aanduidingen zoals beschreven achterwege te laten vanuit het zorgvuldigheidsbeginsel, het evenredigheids-beginsel, het motiveringsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel. xxx acht het plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Standpunt

In de zienswijze wordt terecht melding gemaakt van een discrepantie tussen de Archeologische Beleidsadvieskaart 2019 en het ontwerpbestemmingsplan voor zover dat het westelijk deel van de IAZI betreft. Volgens de beleidskaart is dit gebiedsdeel aangeduid als "zonder archeologische verwachting": In het ontwerpbestemmingsplan is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" met bijbehorende functie-aanduidingen opgenomen. Dit strookt niet met de verwachtingswaarde volgens de beleidskaart. Voorgesteld wordt de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" met de functie-aanduiding "specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachtingswaarde" hier te laten vervallen

Hierboven (zie Bestaande rechten ingevolge bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf) hebben wij al uiteengezet dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwregels onvoldoende recht doen aan de bebouwingsmogelijkheden ingevolge de diverse vigerende bestemmingsplannen. Een zelfde situatie doet zich ook hier voor.
De dubbelbestemming belet de uitbreidingsmogelijkheden die binnen de ter plaatse geldende bestemming "Bedrijf- afvalwaterzuiveringsinstallatie" nog aanwezig zijn. Zoals eerder ook al aangegeven is ons voorstel de bouwregels in zijn huidige vorm te laten vervallen en te vervangen door een bepaling die het toestaat de bouwmogelijkheden op basis van de onderliggende bestemmingsplannen te benutten, met dien verstande dat een advies van een landschaps-deskundige verplicht wordt gesteld.
Tot zover zijn de zienswijzen gegrond. Met de voorgestelde aanpassingen wordt daar voor zover als mogelijk aan tegemoet gekomen.

De Haven Stein is in zijn geheel aangewezen voor de dubbelbestemming "Waarde - Infrastructuur" met de functie-aanduiding "specifieke vorm van waarde - te behouden historisch tracé". Daarnaast zijn delen van het haventerrein tevens aangewezen voor de dubbel-bestemming "Waarde - Archeologie" en de functie-aanduiding "specifieke vorm van waarde - (middel)hoge archeologische verwachting". Vanuit (cultuur)historisch perspectief is het met name van belang de oorspronkelijke gemeentelijke binnenhaven inclusief de verbinding per spoor met het huidige Chemelot-complex in stand te houden De mijnen vormden een belangrijk onderdeel van de geschiedenis van Zuid-Limburg. Helaas is er na de sluiting van de mijnen voor gekozen om een groot deel van deze geschiedenis uit te wissen. Het Julianakanaal, de haven van Stein en de spoorwegverbinding tussen de voormalige mijnterreinen en de haven vormden samen een belangrijke infrastructurele schakel in het transport en distributie van kolen door Nederland en als zodanig ook een belangrijk element in de geschiedenis van de gemeente Stein. Het is dan ook wenselijk om de geschiedenis van deze historische infrastructuur voor het nageslacht herkenbaar te houden. De intentie van het bestemmingsplan is het zichtbaar houden van het historische tracé c.q. footprint. De overige delen van het haventerrein zijn, ook gezien het huidige gebruik en de huidige inrichting, van minder belang. Wij zijn dan ook tot de conclusie gekomen dat de belangen die gediend worden met de geprojecteerde dubbelbestemming en functieaanduiding ter plaatse ondergeschikt zijn aan de belangen van een doelmatige bedrijfsvoering.
Voorgesteld wordt de dubbel-bestemming-functieaanduiding te beperken tot de voormalige gemeentehaven, inclusief spoorlijn, en voor het overige te laten vervallen. De zienswijzen voor zover die hier betrekking op hebben zijn gegrond.

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie en de functie-aanduiding specifieke vorm van waarde - (middel)hoge archeologische verwachting blijven wel van toepassing voor het haventerrein.

Voor delen van de MultiModale Corridor geldt zowel de dubbelbestemming "Waarde - Infrastructuur" als de dubbel-bestemming "Waarde - Archeologie", met de daarbij behorende functie-aanduidingen. De beide dubbelbestemmingen hebben betrekking op de bescherming van afzonderlijke waarden. De omstandigheid dat gronden/objecten niet op de Archeologische Beleidsadvieskaart zijn vermeld betekent dus niet dat deze niet binnen de dubbel-bestemming "Waarde-Infrastructuur" kunnen worden opgenomen.

De dubbel-bestemming “Waarde - Archeologie” volgens het ontwerpbestemmingsplan Erfgoed wijkt niet af van de dubbelbestemming die in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2019” is opgenomen.

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan is een groot gedeelte van de MMC behalve voor de bestemming “Verkeer- railverkeer” ook aangewezen voor de dubbelbestemming “Leiding - leidingstrook”. Binnen die dubbelbestemming zijn ook nu al uiteenlopende werkzaamheden vergunningplichtig: onder meer het aanbrengen van verhardingen en kabels/leidingen alsmede het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen. In materiële zin is dus geen sprake van een uitbreiding van de vergunningplicht, maar vindt slechts een aanvullende toets plaats in het kader van het bestemmingplan “Erfgoed Stein”. Een inhoudelijke beperking van de huidige mogelijkheden is niet te verwachten. Dit deel van de zienswijzen is naar onze mening dan ook niet gegrond.

16. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Fam. xxxxxxx is het niet eens met het opnemen van de woning in het bestemmingsplan. Indien niet aan de zienswijze tegemoet wordt gekomen wenst zij financieel te worden gecompenseerd. Ook geeft zij aan principieel tegen deze overheidsbemoeienis van andermans eigendom te zijn. Zij is het niet eens met de doorlopen procedure. De aangekondigde inloopavond heeft nooit plaatsgevonden. Het plan is niet zoals tot voor kort gebruikelijk in VIA Stein bekend gemaakt. De termijn van terinzagelegging is beperkt door vakanties. Eigenaren/bewoners zijn niet persoonlijk in kennis gesteld. De cultuurhistorische waarde van de woning wordt in twijfel getrokken omdat deze ca. 25 jaar gelegen nagenoeg geheel is herbouwd.

Het bestemmingplan belet het levensloopbestendig maken van de woning doordat een verbinding tussen woning en garage, met extra woon- of werkruimte, onmogelijk worden gemaakt. De marktwaarde van de woning wordt negatief beïnvloed door het bestemmingsplan. Andere objecten op de lijst hebben eerder wel nog vergunningvrij werkzaamheden kunnen uitvoeren die nu vergunningplichtig worden. Het bestemmingsplan beperkt de familie als eigenaar van de woning in de keuzes die zij kan maken.

Standpunt

De gemeenteraad is verplicht voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast te stellen. Daarbij wordt de bestemming van de grond aangewezen en regels met het oog op die bestemming gegeven. De raad heeft een grote mate van beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad nodig acht uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Het opnemen van het pand xxxxxxx xx in het bestemmingsplan Erfgoed Stein is gezien de aan het pand toegekende waarde zonder meer gerechtvaardigd.
De terinzagelegging van het bestemmingsplan is bekend gemaakt zoals wettelijk voorgeschreven. Een persoonlijke in kennisstelling aan al degenen die mogelijk een belang hebben bij dat bestemmingsplan is niet voorgeschreven en ontmoet praktische bezwaren. Een eerder aangekondigde informatiebijeenkomst heeft niet plaats kunnen vinden vanwege landelijke coronamaatregelen. Het plan is daarom breed bij diverse gelegenheden en via diverse media onder de aandacht gebracht. Dat de periode van terinzagelegging een beperkt aantal feest- of vakantiedagen omvat is niet uit te sluiten. Gemeentelijke plannen worden sinds kort niet langer in het weekblad VIA Stein bekend gemaakt maar bij de gemeentelijke servicepunten.

Of sprake is van een negatieve invloed op de marktwaarde van de woning en of redenen aanwezig zijn om een financiële compensatie toe te kennen kan worden vastgesteld in een afzonderlijke procedure na het indienen van een gemotiveerd verzoek om vergoeding van planschade. Als eerder al vermeld blijkt uit jurisprudentie dat de aanwijzing tot gemeentelijk monument (of vergelijkbaar) in het algemeen niet van invloed is op de waardeontwikkeling en verkoopbaarheid.

Het is bekend dat het pand in het verleden ingrijpend is verbouwd. De meest ingrijpende wijzigingen van de bouwmassa zijn ook in de beschrijving van het pand opgenomen. Van complete herbouw van het pand, waarbij slechts een zijgevel is blijven staan is op grond van de gegevens uit het bouwarchief is volgens ons geen sprake.

Mocht dat toch het geval zijn dan is de bouwmassa nagenoeg in de bestaande omvang en met de zelfde karakteristiek kenmerken teruggebouwd. Hoewel het pand door de jaren heen de nodige wijzigingen heeft ondergaan is de bouwmassa (die volgens de kadastrale minuutkaart uit het begin van de 19e eeuw overigens dateert van voor 1800) grotendeels in de historische verschijningsvorm behouden gebleven. De bouwmassa, maar ook de traditionele compositie van de gevels (o.a. raamopeningen) draagt bij aan en ondersteunt de beleving van het historisch bebouwingslint Keerend. Het pand is dan ook als beeldondersteunend aangeduid.

De dubbelbestemming "Historische bebouwing en gezichten" met daarbij behorende functie-aanduidingen is afgestemd op de (omvang van) huidige woning en legt dus geen enkele beperking op voor wat betreft de mogelijkheid om aan de achterzijde daarvan een uitbreiding te realiseren.
Vanaf het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd dienen vergunning-aanvragen die daar betrekking op hebben daaraan te worden getoetst. Voor de boordeling van aanvragen die vóór dat tijdstip zijn ingekomen is het ontwerpbestemmingsplan niet relevant.

De zienswijze geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerpplan voor te stellen.

17. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

De zienswijze richt zich tegen de opgenomen dubbelbestemming en functie-aanduiding voor de Krikelsveldweg: deze heeft de dubbelbestemming "Waarde-historische infrastructuur" met de functie-aanduiding "specifieke vorm van waarde - te behouden historische infrastructuur" gekregen. Dhr xxxxxxxx is eigenaar van een gedeelte van de weg. In het ontwerpplan is de weg als doodlopende infrastructuur ingetekend maar in werkelijkheid maakt de weg onderdeel uit van een doorgaande wandelroute met een openbaar karakter. Daar maakt dhr xxxxxxx bezwaar tegen. Door de Krikelsveldweg als doorgaande wandelroute in te richten kan iedereen daar gebruik van en zich toegang tot zijn grond verschaffen, zonder zijn toestemming. Niet duidelijk is wat het bestemmingsplan betekent voor de feitelijk aanwezige situatie ter plaatse.

Standpunt

De zienswijze heeft niet zozeer betrekking op de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming of functie-aanduiding voor (een gedeelte van) de Krikelsveldweg als zodanig maar betreft het gebruik als doorgaande wandelroute, het al dan niet openbare karakter daarvan en mogelijke gevolgen voor de feitelijke situatie ter plaatse. De dubbelbestemming/functie-aanduiding is uitsluitend gericht op het behoud, herstel en versterken van de cultuurhistorische waarden en de nog aanwezige historische waardevolle infrastructurele elementen. Bestemming en aanduiding zijn op geen enkele wijze van invloed op het huidige gebruik van de weg, de al dan niet openbaarheid en/of de feitelijke situatie. De zienswijze komt ons daarom niet gegrond voor.

18. xxxxxxxxxxxxxx

De aan de woning grenzende huisweide, die bestaat uit grasland met laagstamfruitbomen, is volgens het vigerende bestemmingsplan Kern Elsloo aangewezen voor de bestemming "Groen". Omdat in de directe omgeving diverse gebouwen/bouwwerken zijn opgericht is de landschappelijke waarde en doorkijk nog slechts zeer beperkt. Bovendien vergt de huisweide veel onderhoud. Gevraagd wordt de geldende bestemming te zijner tijd te wijzigen in "Woondoeleinden" met bouwvlak voor een woning.

Standpunt

De zienswijze heeft geen betrekking op de waarde die ingevolge het ontwerp-bestemmingsplan aan de naast de woning gelegen huisweide is toegekend maar op de huidige bestemming ingevolge het vigerende bestemmingsplan Kern Elsloo.

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan "Erfgoed Stein" zijn geen wijzigingen van de onderliggende bestemmingen opgenomen of voorzien. De gevraagde wijziging van de bestemming kan dan ook niet hier, maar pas bij een volgende herziening van het bestemmingsplan Kern Elsloo, inhoudelijk worden beoordeeld. De zienswijze is o.i. niet gegrond.

19. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

In 1981 is vergunning verleend voor het oprichten van een bedrijfsgebouw t.b.v. reparaties aan auto's ter plaatse. Dit gebouw is nooit planologisch ingepast in een bestemmingsplan. Verzocht word het gebouw bij de eerstkomende actualisatie van het bestemmingsplan te bestemmen conform huidig gebruik.

Standpunt

De zienswijze is weliswaar ingebracht naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan maar heeft daar inhoudelijk geen betrekking op. Bij de eerstvolgende aanpassing van het ter plaatse geldende bestemmingsplan zal worden bezien of, en in hoeverre, daar aan tegemoet kan worden gekomen. De zienswijze is o.i. ongegrond.

20. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Mw xxxxxxxxxxxxxxxx is eigenaresse van Stationsstraat xx en xxx te Elsloo en van een aantal nabijgelegen percelen. M.b.t. die percelen is in april 2019 een koop-optie-overeenkomst gesloten met de gemeente. Daarin is bepaald dat met ingang van 1 augustus 2019 sprake is van een koopoptie waarvan binnen 5 jaar gebruik kan worden gemaakt. Uiterlijk 31 juli 2024 dient de gemeente aan te geven of de percelen daadwerkelijk worden aangekocht. Een deel van één van die percelen is nu aangewezen voor de dubbelbestemming "Waarde - Historisch groen en landschap" en de functie-aanduiding "specifieke vorm van waarde - historisch waardevol groenelement". Niet duidelijk is waar die waardering op is gebaseerd. De waardering heeft beperkingen tot gevolg voor wat betreft bouw- en gebruiks-mogelijkheden en mist grondslag en motivering. Ook is het opnemen van deze dubbelbestemming in strijd met de koop-optie-overeenkomst. Daarin is bepaald dat, indien de gemeente geen gebruik maakt van het optierecht, het tijdelijke gebruik eindigt op 31 juli 2024 én dat het perceel dan moet worden opgeleverd in de staat waarin het in 2019 is aanvaard. Op dat moment was géén sprake van een beperkende dubbelbestemming. Gevraagd de genoemde dubbel-bestemming en functie-aanduiding niet op te nemen.

Standpunt

In het kader van het erfgoedproject Stein zijn de eigenaren van (circa 600) geselecteerde panden individueel in kennis gesteld van de selectie. Voor groen- en landschapselementen is dat praktisch onmogelijk gezien het aantal elementen en objecten. Wel is uitgebreid gecommuniceerd met inwoners en zijn per kern informatieavonden gehouden. Ook is de inventarisatiekaart online geplaatst waardoor een ieder in een vroeg stadium in de gelegenheid is geweest kennis te nemen van een eventuele selectie.

De kern Elsloo bestond in het verleden voornamelijk uit agrarische bebouwing, met huiskavels en huisweiden. Ook de panden aan de Stationsstraat xx en xxx hadden oorspronkelijk een agrarische functie, waarbij het achterliggende gebied als huisweide dienst deed. Als gevolg van de aanleg van het Julianakanaal werd de oude dorpskern in de jaren ’30 afgebroken en voor een deel herbouwd langs oude wegen en veedriften zoals de Stationsstraat. Door de bevolkingsgroei na de Tweede Wereldoorlog vond verder verdichting van de kern plaats, waarbij de oorspronkelijk aanwezige huisweiden en open plekken grotendeels werden bebouwd. Een deel van de huisweide achter de panden Stationsstraat xx en xxx is echter behouden gebleven. Het perceelsdeel herinnert aan de historische situatie en is in dat opzicht cultuurhistorisch waardevol.

De opvatting dat het opnemen van de dubbelbestemming in strijd is met de privaatrechtelijke koop-optie-overeenkomst die met de gemeente is afgesloten delen wij niet. Artikel 14 van de overeenkomst, waarin is bepaald dat het perceel - bij het niet gebruik maken van het optierecht - moet worden opgeleverd in de staat waarin het zich in 2019 bevond, heeft naar onze opvatting slechts betrekking op de feitelijke situatie. Dit laat onverlet dat de gemeente, als publiekrechtelijke rechtspersoon, bevoegd is maatregelen te treffen en/of regels vast te stellen die in het kader van de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken en bevoegd-heden, noodzakelijk zijn. Het bepaalde in artikel 4 van de overeenkomst, aangaande de feitelijke levering, het tijdelijk gebruik en de nulopname van het terrein voor en na het verstrijken van de daarin genoemde termijnen, onderstreept deze opvatting.

De zienswijze is daarom naar onze mening ongegrond.

Ambtshalve aanpassingen

Raadhuisstraat 9 Elsloo

In 2016 is gestart met de inventarisatie die ten grondslag heeft gelegen aan het in 2019 vastgestelde Erfgoedbeleid en het nu voorliggende bestemmingsplan. Het woonhuis Raadhuisstraat 9 te Elsloo is gewaardeerd als beeldondersteunend. In 2018 is echter vergunning verleend voor het slopen en voor het herbouwen van het pand. Deze vergunningen zijn inmiddels geeffectueerd. In het ontwerpbestemmingsplan is nog de dubbelbestemming “Waarde historische bebouwing en gezichten” opgenomen terwijl de noodzaak/grondslag daarvoor niet langer aanwezig is. Voorgesteld wordt deze bestemming met bijbehorende functieaanduidingen ter plaatse te laten vervallen.

Meerser Eindstraat 11 Stein

Het perceel Meerser Eindstraat 11 in is in zijn geheel aangewezen voor de dubbelbestemming “Waarde-Historisch groen en landschap”. De ter plaatse aanwezige monumentale notenboom is als “historisch waardevol groenobject” aangeduid. Het betreffende perceel is van oudsher eigendom geweest van de gemeente en bestemd voor “woondoeleinden”. Het perceel is recent verkocht en op 24 maart van dit jaar is vergunning verleend voor het bouwen van een woonhuis. Bij de verkoop van het perceel is wel een voorbehoud gemaakt ten behoeve van het in stand houden van de notenboom. Wij stellen daarom voor de dubbelbestemming te laten vervallen en alleen de functieaanduiding voor de boom op te nemen.

Stein, juni 2021