

Bestemmingsplan ‘Partiële herziening BP Kernen 2010 - Vroenhof 47/49/51’ NL.IMRO.0994.2019BP003-ON01

Nota zienswijzen

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de binnengekomen zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan ‘Partiële herziening BP Kernen 2010 - Vroenhof 47/49/51’ met identificatienummer NL.IMRO.0994.2019BP003-ON01. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 26 september tot en met 6 november 2019. Gedurende deze periode was het mogelijk om een zienswijze in te dienen. In totaal zijn 3 zienswijzen ontvangen op het ontwerp bestemmingsplan. Alle zienswijzen zijn tijdig binnengekomen.

De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Bij de gemeentelijke reactie is aangegeven in welke mate de opmerkingen leiden tot aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan. De individuele zienswijzen zijn geanonimiseerd met een nummer in verband met de binnen de gemeente geldende interne afspraak tot anonimisering van persoonsgegevens van indieners van een reactie bij internetpublicatie.

Voor zover bij de samenvatting van zienswijzen onderdelen van de betreffende reacties niet of niet geheel worden genoemd, betekent dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De zienswijzen zijn als geheel beoordeeld.

Zienswijzen

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn 3 zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan binnengekomen. De volgende zienswijzen zijn ingediend:

nr.	Zaaknummer	Ingekomen	Naam
1	099477691	25/10/2019	Indiener 1
2	099477761	29/10/2019	Indiener 2
3	099477879	31/10/2019	Indiener 3

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1 Reclamant wijst er op dat het gebied waar de voorgenomen ontwikkeling van twee paardenstallen/machineopslag en een paardrijbak plaats gaat vinden een beschermd gebied met landschappelijke waarden is. Dit verdwijnt volgens reclamant als het plan door zal gaan.	<p>Het gebied waar de nieuwe bebouwing opgericht gaat worden behoudt de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden'. Deze bestemming wordt met de herziening zelfs uitgebreid ten koste van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en het bij deze bestemming horende bouwvlak. In plaats van dit bouwvlak worden de perceelsgedeelten waar de nieuwe bebouwing opgericht mag worden specifiek aangeduid. Per saldo neemt het te bebouwen gedeelte af.</p> <p>Daarnaast is initiatiefnemer verplicht om de landschappelijke inpassing, die als bijlage onlosmakelijk bij het bestemmingsplan hoort, te realiseren binnen de in het bestemmingsplan gestelde termijn en daarna in stand te houden.</p> <p>De ontwikkeling en de landschappelijke inpassing is in samenhang beoordeeld door een onafhankelijke kwaliteitscommissie. Deze commissie heeft aan de gemeente een positief advies afgegeven. Dat betekent dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing -en voldoende rekening is gehouden met de aanwezige landschappelijke waarden van het gebied. Daar waar mogelijk worden deze waarden met de aanplant zelfs versterkt.</p>
2 Reclamant vreest in plaats van hobbymatig gebruik een bedrijfsmatig en professioneel gebruik van de stallen. De gebouwen zijn zo groot dat in plaats van 8 wel 15 paarden gestald worden -als de machines buiten neergezet worden in plaats van in de machineberging. Daarnaast biedt één van de gebouwen de mogelijkheid om feesten te organiseren of een bar bij een manege te exploiteren. Een bedrijfsmatige uitbating, zoals bijvoorbeeld de exploitatie van een manege zal voor meer overlast zorgen en een grotere schade toebrengen aan het landschappelijk beschermd gebied.	<p>De percelen waarop de stallen en de paardrijbak voorzien zijn, krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden'. Deze bestemming verbiedt maneges en horecadooelinden expliciet (zie artikel 3.5.1 sub o en s).</p> <p>Voor de overige percelen geldt dat met de herziening de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' verdwijnt en vervangen wordt door de bestemming 'Wonen'. Dat betekent dat de potentieel hinderlijke agrarische bedrijfsvoering die het huidige bestemmingsplan toelaat (waaronder ook het bedrijfsmatig houden van paarden), straks niet meer toegestaan is en de kans op overlast verminderd wordt. De landschappelijke waarden worden daarnaast beschermd en versterkt met de landschappelijke inpassing.</p> <p>Een bedrijfsmatige uitbating ter plekke van het plangebied is niet toegestaan.</p>
3 Reclamant vraagt zich af waarom in dit geval een uitzondering gemaakt wordt. Geen enkele andere bewoner aan Vroenhof mag verder dan 40 meter van de straat bouwen. Waarom mag de familie Engelbert dan wel een stal bouwen buiten deze zone?	<p>De percelen waarop de ontwikkeling is voorzien hebben, in tegenstelling tot de meeste andere percelen aan de weg Vroenhof, de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Daarnaast ligt op de percelen waarop de herziening betrekking heeft een zogenaamd 'bouwvlak'. Dit bouwvlak loopt door tot 100 meter vanaf de straat en wordt momenteel</p>

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
	<p>niet benut voor bebouwing. Het betreffende bouwvlak mag voor maximaal 80% worden bebouwd. Van deze mogelijkheid wordt geen gebruik gemaakt, maar het mag wel al.</p> <p>Met de bestemmingsplan herziening verdwijnt de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en het bijbehorend bouwvlak. Daarvoor in plaats krijgt het voorste deel de bestemming 'Wonen' en het achterste deel de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden'. Op deze bestemming is bebouwing toegestaan ter plaatse van de vlakken met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden 1' 'specifieke vorm van agrarisch met waarden 2'. Deze aanduidingen laten de bouw van de twee stallen toe. De achterste grens van de vlakken met genoemde aanduidingen loopt vrijwel gelijk met het huidige bouwvlak. Alleen het vlak met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden 2' overschrijdt deze grens enigszins. Omdat de bouw van de stallen uitsluitend toegestaan binnen de vlakken met genoemde aanduidingen zullen deze nauwelijks verder van de straat af gebouwd kunnen worden dan de afstand die het bestaande bouwvlak al toelaat.</p> <p>De bestemming 'Wonen' is overeenkomstig het feitelijke gebruik ingetekend.</p>
<p>4 Reclamant vreest stank en vliegenoverlast als gevolg van de mest van de paarden. Liever ziet reclamant de paardenstal en paardrijbak achter de woning met huisnummer 49. Dat is volgens reclamant waarschijnlijk mogelijk zonder dat het bestemmingsplan gewijzigd hoeft te worden en de burens zullen dan minder overlast hebben.</p>	<p>De nieuwe stal en machineberging behoort bij Vroenhof 51 en niet bij Vroenhof 49 of de nieuw te bouwen woning. Om deze reden is de bebouwing voorzien achter het perceel Vroenhof 51 en niet achter Vroenhof 49 of de nieuw te bouwen woning. Achter Vroenhof 51 is nu geen bouwvlak aanwezig. Er kan daarom geen gebruik gemaakt worden van bestaande bouwmogelijkheden.</p> <p>Bovendien wordt op het perceel Vroenhof 49 al jaren geen agrarisch bedrijf meer geëxploiteerd en ligt het voor de hand het bouwvlak behorend bij het voormalig agrarisch bedrijf aan te passen aan het huidige en toekomstige gebruik.</p> <p>Het nieuwe bestemmingsplan laat uitsluitend op de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden' beperkte mestopslag toe, namelijk maximaal 10 m³ vaste mest afkomstig van het hobbymatig houden van paarden. De bestemming 'Wonen' laat geen mestopslag toe.</p> <p>Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan (waarin de percelen een agrarische bedrijfsbestemming hebben) wordt de kans op overlast als gevolg van mest dus beperkt: de mestopslag moet verder van de woningen af komen te liggen en alleen een beperkte hoeveelheid (vaste) mest afkomstig van het hobbymatig houden van paarden wordt</p>

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
	<p>binnen de gemeente toegestaan. De nieuwe stallen worden bovendien verder van de woningen af gebouwd dan de huidige stal. Ook hierdoor neemt de mogelijke overlast door stank en vliegen af.</p> <p>De afstand tot de woningen zal groot genoeg zijn om overlast te voorkomen. Het is bovendien onwaarschijnlijk dat een verschuiving van de stal en paardrijbak van de beoogde locatie naar een locatie achter Vroenhof 49 verschil zal maken in de eventuele ervaring van overlast als gevolg van stank en vliegen voor reclamant.</p>
<p>5 Reclamant geeft aan zijn vrije uitzicht aan de achterzijde te verliezen, terwijl Vroenhof 47,49 en 51 wel hun uitzicht behouden. Daarom zou reclamant de paardenstal en paardrijbak liever achter de woning Vroenhof 49 zien Een paardrijbak van 20 bij 40 meter moet voldoende zijn voor hobbymatig gebruik volgens reclamant. Ook dit is volgens reclamant waarschijnlijk mogelijk zonder wijziging van het bestemmingsplan.</p>	<p>De nieuwe stal en machineberging behoort bij Vroenhof 51 en niet bij Vroenhof 49 of de nieuw te bouwen woning. Om deze reden is de bebouwing voorzien achter het perceel Vroenhof 51 en niet achter Vroenhof 49 of de nieuw te bouwen woning. Bovendien wordt op het perceel al jaren geen agrarisch bedrijf meer geëxploiteerd en ligt het voor de hand het bouwvlak behorend bij het voormalig agrarisch bedrijf aan te passen aan het huidige en toekomstige gebruik.</p> <p>Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet een zorgvuldige belangenafweging gemaakt worden waarbij het belang van vrij uitzicht meegenomen wordt. Dat is ook in dit geval gebeurd. Noemenswaardig in dit verband is dat initiatiefnemer in het voortraject reclamanten in kennis heeft gesteld voor zijn plannen. In eerste instantie was de paardenbak meer westelijk gesitueerd. Naar aanleiding van het voortraject is besloten om de paardenbak en bebouwing in oostelijke richting op te schuiven, en achter de bebouwing Vroenhof 51 te situeren.</p>
<p>6 Reclamant voert aan dat nergens staat beschreven op welke datum de boerderij met adres Vroenhof 49 gesloopt gaat worden. Wanneer de plannen door gaan dan is pas noodzaak tot bouwen na sloop van de gebouwen. Tot die tijd kunnen machines immers in de huidige stalling bij Vroenhof 49 staan, aldus reclamant.</p>	<p>In artikel 4.5.2 van de planregels staat dat de woning met huisnummer 49 na beëindiging van bewoning door mevrouw M.H.H. Engelbert-Hoofs binnen twee jaar dient te zijn gesloopt. Deze verplichting geldt uitsluitend voor de woning met genoemd huisnummer en niet voor de overige bebouwing. De verplichting is opgenomen om de bouw van een nieuwe woning op korte termijn mogelijk te maken zonder mevrouw Engelbert-Hoofs te dwingen haar vertrouwde woning voortijdig te verlaten. Het is niet mogelijk hier een datum aan te verbinden, omdat het van tevoren niet bekend is wanneer mevrouw Engelbert-Hoofs haar woning zal verlaten.</p> <p>Het verzoek om de stallen te mogen bouwen komt niet voort uit een sloopverplichting voor bestaande bebouwing, maar uit de behoefte om hobbymatig paarden te houden en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen op te richten. Daarbij is ook ruimte nodig voor machines om de weilanden te onderhouden en beheren. De bestaande bebouwing komt</p>

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
	onvoldoende tegemoet aan de behoefte aan geschikte voorzieningen.

Zienswijze 2

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	<p>Reclamante zou de loods/paardenstal liever niet in het verlengde en het uitzicht van haar woning willen hebben. Zij geeft aan in 2013 op het adres te zijn komen wonen vanwege het vrije uitzicht en de mooie ligging midden in de natuur. Door het plaatsen van de loods/paardenstal en de aanplant van hagen en bomen zal dit vrije uitzicht ontnomen worden, terwijl Vroenhof 47,49 en 51 een geweldig uitzicht behouden of krijgen. Het is volgens reclamante ook mogelijk de bebouwing aan de achterzijde van Vroenhof 49 te situeren, dat kan volgens reclamante zelfs binnen de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt. Bovendien kan de bewoonster van Vroenhof 49 in de woning blijven wonen en hoeft na haar vertrek pas gesloopt te worden.</p>	<p>De nieuwe stal en machineberging behoort bij Vroenhof 51 en niet bij Vroenhof 49 of de nieuw te bouwen woning. Om deze reden is de bebouwing voorzien achter het perceel Vroenhof 51 en niet achter Vroenhof 49 of de nieuw te bouwen woning. Bovendien wordt op het perceel al jaren geen agrarisch bedrijf meer geëxploiteerd en ligt het voor de hand het bouwvlak behorend bij het voormalig agrarisch bedrijf aan te passen aan het huidige en toekomstige gebruik.</p> <p>Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet een zorgvuldige belangenafweging gemaakt worden waarbij het belang van vrij uitzicht meegenomen wordt. Dat is ook in dit geval gebeurd. Noemenswaardig in dit verband is dat initiatiefnemer in het voortraject reclamanten in kennis heeft gesteld voor zijn plannen. In eerste instantie was de paardenbak meer westelijk gesitueerd. Naar aanleiding van het voortraject is besloten om de paardenbak en bebouwing in oostelijke richting op te schuiven, en achter de bebouwing Vroenhof 51 te situeren.</p>
2.	<p>Reclamante vraagt zich af waarom het nodig is de bestaande stallen te slopen en nieuwe stallen te bouwen. Alle paarden hebben toch onderdak en weiland? Wat is de noodzaak voor de bouw van in totaal 8 stallen en een loods?</p>	<p>De bestaande bebouwing ter plekke van Vroenhof 49 zal gesloopt worden om plaats te maken voor een nieuwe woning. Door initiatiefnemer is ervoor gekozen de nieuwe woning op de plek van de bestaande bedrijfsbebouwing te bouwen. Deze locatie is beoordeeld en ruimtelijk aanvaardbaar bevonden. Het plan houdt ook rekening met de daarvoor noodzakelijke sloop van de gebouwen. Daarom is ook deze ontwikkeling meegenomen in het plan en is de ontwikkeling in samenhang beoordeeld.</p>
3.	<p>Reclamante voert aan dat er voldoende mogelijkheden zijn om binnen het gebied tot 40 meter vanaf de straat waar gebouwd kan worden zonder omwonenden te belasten. Waarom wordt een uitzondering gemaakt en mogen initiatiefnemers wel bouwen in het gebied buiten deze zone dat bovendien landschappelijk beschermd is?</p>	<p>De percelen waarop de ontwikkeling is voorzien hebben, in tegenstelling tot de meeste andere percelen aan de weg Vroenhof, de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Daarnaast ligt op de percelen waarop de herziening betrekking heeft een zogenaamd 'bouwvlak'. Dit bouwvlak loopt door tot 100 meter vanaf de straat en wordt momenteel niet benut voor bebouwing. Het betreffende bouwvlak mag voor maximaal 80% worden bebouwd. Van deze mogelijkheid wordt geen gebruik gemaakt, maar het mag wel al.</p> <p>Met de herziening verdwijnt de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en het bijbehorend bouwvlak. Daarvoor in plaats krijgt het voorste deel de bestemming 'Wonen' en het achterste deel de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden'. Op deze bestemming is bebouwing toegestaan ter plaatse van de vlakken met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden 1' 'specifieke vorm van agrarisch met waarden 2'. Deze aanduidingen laten de bouw van de twee</p>

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
		<p>stallen toe. De achterste grens van de vlakken met genoemde aanduidingen loopt vrijwel gelijk met het huidige bouwvlak. Alleen het vlak met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden 2' overschrijdt deze grens enigszins. Omdat de bouw van de stallen uitsluitend toegestaan binnen de vlakken met genoemde aanduidingen zullen deze nauwelijks verder van de straat af gebouwd kunnen worden dan de afstand die het bestaande bouwvlak al toelaat.</p> <p>De bestemming 'Wonen' is overeenkomstig het feitelijke gebruik ingetekend.</p>
4.	<p>Reclamante vreest stank en vliegenoverlast en hinder door verlichting van de buitenrijbak. Reclamante heeft de indruk dat een manege achtige situatie gaat ontstaan, dat meer paarden gestald gaan worden en derden gebruik zullen gaan maken van de buitenrijbak met wedstrijdafmeting. Hier is geen sprake meer van hobbymatig gebruik. Op 500 meter bevindt zich al een buitenrijbak van rijverenging Houthem - st. Gerlach. Waarom wordt hier geen gebruik van gemaakt?</p>	<p>Het nieuwe bestemmingsplan laat uitsluitend op de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden beperkte mestopslag toe, namelijk maximaal 10 m³ vaste mest afkomstig van het hobbymatig houden van paarden. De bestemming 'Wonen' laat geen mestopslag toe.</p> <p>Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan (waarin de percelen een agrarische bedrijfsbestemming hebben) wordt de kans op overlast als gevolg van mest dus beperkt: de mestopslag moet verder van de woningen af komen te liggen en alleen een beperkte hoeveelheid (vaste) mest afkomstig van het hobbymatig houden van paarden is toegestaan. De nieuwe stallen worden bovendien verder van de woningen af gebouwd dan de huidige stal. Ook hierdoor neemt de mogelijke overlast door stank en vliegen af.</p> <p>De afstand tot de woningen zal groot genoeg zijn om eventuele overlast te voorkomen. Het is bovendien onwaarschijnlijk dat het verschuiven van de -stal en paardrijbak van de beoogde locatie naar een locatie achter Vroenhof 49 verschil zal maken in de mogelijke ervaring van overlast als gevolg van stank en vliegen.</p> <p>Het plaatsen van lichtmasten bij de buitenrijbak is op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan.</p> <p>Het nieuwe bestemmingsplan is bedoeld om hobbymatig paarden te kunnen houden. Bedrijfsmatig houden van paarden is niet toegestaan. Dit legt beperkingen op aan de schaal en omvang van de activiteiten. Ook is er geen ruimte voor uitbreiding van de te bouwen paardenstallen opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Ook dat beperkt de schaal en omvang van de activiteiten. Daarnaast is een manege in artikel 3.5.1 sub o van het bestemmingsplan expliciet verboden. Hoewel het wellicht om een buitenrijbak met wedstrijdafmetingen gaat, is ook het houden van wedstrijden expliciet verboden in artikel 3.5.1 sub o van het bestemmingsplan.</p>

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
		Omdat initiatiefnemer, gelet op de omvang van het aantal paarden graag een eigen buitenrijbak aan huis wil en daarvoor ook de ruimte heeft, is dit verzoek beoordeeld op de ruimtelijke consequenties. Geconcludeerd is dat de ruimtelijke consequenties aanvaardbaar zijn en medewerking verleend kan worden aan het initiatief.
5.	Reclamante geeft aan dat in het najaar en in de winter een groot gedeelte van de weilanden achter Vroenhof 51 onder water staat. Welke weg gaat dit water zoeken en wat gebeurt er met de aanplant op deze zeer natte ondergrond?	Vanwege de zienswijze is overleg gevoerd met het Waterschap Limburg. Omdat de nieuwe stallen en de paardrijbak in het inundatiegebied gebouwd en aangelegd gaan worden is naast een omgevingsvergunning ook een vergunning/toestemming van het Waterschap vereist. Om te voorkomen dat straks geconcludeerd moet worden dat deze vergunning niet verleend kan worden is beoordeeld of en onder welke voorwaarden vergunningverlening mogelijk is. Uit deze toets is naar voren gekomen dat de vergunning onder voorwaarden verleend kan worden en dat initiatiefnemer ook aan deze voorwaarden kan voldoen. De toelichting bij het bestemmingsplan zal op dit onderdeel aangevuld worden.
φ.	Reclamante geeft aan dat het onderhoud -aan de bomen op de percelen slecht geweest is. Wordt de te realiseren landschappelijke inpassing straks op dezelfde wijze onderhouden?	Zowel de realisatie als de instandhouding van de landschappelijke inpassing worden in het bestemmingsplan geborgd. Daarnaast is er een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer gesloten om de realisatie en instandhouding ook privaatrechtelijk te borgen. Dit biedt voldoende handvatten om handhavend op te treden mocht de landschappelijke inpassing niet in stand gehouden worden.
7.	Reclamante geeft aan dat de waarde van haar woning zal dalen als gevolg van de ontwikkeling.	Hoewel het wijzigen van een agrarische bedrijfsbestemming in een woonbestemming meestal waarde vermeerderend werkt voor naastgelegen onroerend goed kan het zijn dat toch waardevermindering optreedt. Reclamante heeft dan de gelegenheid om (binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan) te verzoeken om een zogenaamde 'tegemoetkoming in planschade'. Dit verzoek zal door een onafhankelijke commissie beoordeeld worden en indien sprake is van waardevermindering als gevolg van de bestemmingsplanherziening (planschade) dan wordt deze vergoed. Met initiatiefnemer is hiervoor een planschadeverhaalovereenkomst gesloten.

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
<p>1. Reclamant vindt het vreemd dat de percelen Vroenhof 47 en 51 bij de bestemmingsplanwijziging betrokken worden, omdat deze volgens hem alleen betrekking zou moeten hebben op Vroenhof 49. Vroenhof 47 en 51 hebben volgens hem al de juiste bestemming en met de herziening wordt niets aangepast of gewijzigd.</p> <p>Het toewijzen van agrarisch gebied aan burgerwoningen betekent niet dat zij daarmee het recht hebben om op agrarische percelen met hoge landschappelijke waarden opstallen te realiseren. Ook niet voor hobbymatig gebruik. Dat zij familie zijn doet daar niets aan af.</p>	<p>Het betreft een integraal plan dat opgedeeld kan worden in meerdere delen.</p> <p>Vroenhof 49 betreft de op termijn te slopen woning die gesloopt zal worden om op de locatie een nieuwe woning te kunnen bouwen. Deze woningbouw wordt mogelijk gemaakt met onderhavig bestemmingsplan</p> <p>Vroenhof 51 wordt bij de herziening betrokken, omdat de stal en paardrijbak bij deze woning gaan behoren, en niet bij de woning Vroenhof 49 of de nog te realiseren nieuwe woning. De huidige stallen bevinden zich direct achter de woning Vroenhof 49. Deze zullen gesloopt moeten worden om de bouw van de nieuwe woning mogelijk te maken. Voor de nieuwbouw van stallen is een andere locatie gezocht. Daarbij is gekozen voor een locatie op afstand van woningen, om eventuele overlast zoveel mogelijk te voorkomen. Omdat de nieuwe stal en paardrijbak bij Vroenhof 51 gaat behoren, is de stal en paardrijbak direct achter dit perceel gesitueerd. Deels in en deels buiten het bestaande bouwvlak.</p> <p>Vroenhof 47 is bij de herziening betrokken, omdat ook bij de bewoners van dit adres de wens bestaat een kleine paardenstal op te richten op gepaste afstand van de woningen.</p> <p>Met deze bestemmingsplanherziening wordt juist (weloverwogen) het recht gecreëerd om op gronden met de bestemming 'agrarisch met landschappelijke en natuurlijke waarden' opstallen te realiseren. Daarbij heeft een gedegen ruimtelijke afweging plaatsgevonden om te beoordelen of het gewenste gebruik en de daarbij behorende voorzieningen op deze specifieke locatie aanvaardbaar zijn. De conclusie van deze afweging is dat de ontwikkeling toelaatbaar is, mits landschappelijk goed ingepast en de bebouwing beperkt blijft tot op de verbeelding aangewezen perceelsgedeelten. Om de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing te borgen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit inpassingsplan is ter beoordeling voorgelegd aan een onafhankelijke kwaliteitscommissie en deze heeft de gemeente geadviseerd om met de voorgestelde landschappelijke inpassing van de te realiseren bebouwing en paardrijbak akkoord te gaan.</p>
<p>2. Reclamant geeft aan dat niet vermeld wordt binnen welke termijn de woning met adres Vroenhof 49 gesloopt zal worden. Volgens reclamant kan dat nog heel lang zijn. Tot die tijd kan</p>	<p>In artikel 4.5.2 van de planregels staat dat de woning met huisnummer 49 na beëindiging van bewoning door mevrouw M.H.H. Engelbert-Hoofs binnen twee jaar dient te zijn gesloopt. Deze verplichting geldt uitsluitend voor de woning met genoemd huisnummer</p>

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
	<p>de boerderij nog gewoon gebruikt worden. Als na sloop en herbesteden van Vroenhof 49 behoefte is aan een gebouw om beheer van de weilanden mogelijk te maken dan komt deze compensatie volgens reclamant alleen Vroenhof 49 toe. De noodzaak voor de bouw van twee paardenstallen voor hobbymatige huisvesting van paarden, machineberging en paardrijbak is volgens reclamant dan ook niet aanwezig.</p>	<p>en niet voor de overige bebouwing. Voor die tijd kan (na het onherroepelijk worden van de nog te verlenen omgevingsvergunning voor de bouw) wel al begonnen worden met de bouw van de nieuwe woning. Daarvoor zal de bebouwing direct achter de woning Vroenhof 49 gesloopt moeten worden.</p> <p>Voor de bouw van de nieuwe stallen en paardrijbak hoeft overigens geen compensatie plaats te vinden in de vorm van sloop. De sloop en het wegbesteden van de woning Vroenhof 49 is bedoeld om de bouw van een nieuwe woning mogelijk te maken. Fysiek wordt de nieuwe woning echter gebouwd achter de woning Vroenhof 49 op de plek van de huidige stallen en machineberging.</p> <p>Voor de bouw van de stallen en de paardrijbak is enkel de landschappelijke inpassing als vorm van compensatie verplicht. De sloop van de woning Vroenhof 49 vormt geen compensatie voor de bouw van de stallen en de paardrijbak.</p> <p>Vanwege de relatie tussen nieuwbouw van de woning en sloop van de stallen op de voorziene locatie van deze nieuwbouw op niet al te lange termijn is er wel degelijk een noodzaak voor de bouw van nieuwe stallen. Deze staat los van de sloop van de woning Vroenhof 49 die waarschijnlijk op langere termijn pas gesloopt zal worden.</p>
3.	<p>Reclamant voert aan dat het huidige bestemmingsplan al de mogelijkheid biedt een stal en machineberging te bouwen binnen het bouwvlak achter Vroenhof 49 met de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'.</p>	<p>De nieuwe stal en machineberging hoort straks bij Vroenhof 51 en niet bij Vroenhof 49 of de nieuw te bouwen woning. Om deze reden is de bebouwing voorzien achter het perceel Vroenhof 51 en niet achter Vroenhof 49 of de nieuw te bouwen woning. Bovendien wordt op het perceel al jaren geen agrarisch bedrijf meer geëxploiteerd en ligt het voor de hand het bouwvlak behorend bij het voormalig agrarisch bedrijf aan te passen aan het huidige en toekomstige gebruik.</p>
4.	<p>Reclamant voert aan dat de bouw van de paardenstal en de paardrijbak de waterhuishouding zal verstoren en alleen om die reden al niet mogelijk is. De greppels bedoeld om het hemelwater af te voeren zijn volgens reclamant slecht onderhouden of volgestort en dichtgelopen door vee. Daardoor staat het terrein minimaal 1 keer en vaak meerdere keren per jaar wekenlang blank. Tevens betreft het gebied inundatiegebied van de Geul. Volgens het plan kan het hemelwater vrijelijk afstromen en wegzakken. Het diepste deel van het terrein ligt deels op eigendom van reclamant. Op</p>	<p>Vanwege de zienswijze is overleg gevoerd met het Waterschap Limburg. Omdat de nieuwe stallen en de paardrijbak in het inundatiegebied van de Geul gebouwd en aangelegd gaan worden is -naast een omgevingsvergunning ook een vergunning/toestemming van het Waterschap vereist. Om te voorkomen dat straks geconcludeerd moet worden dat deze vergunning niet verleend kan worden is beoordeeld of en onder welke voorwaarden vergunningverlening mogelijk is. Uit deze toets is naar voren gekomen dat de vergunning onder voorwaarden verleend kan worden en dat initiatiefnemer ook aan deze voorwaarden kan voldoen.</p> <p>De toelichting bij het bestemmingsplan zal op dit onderdeel aangevuld worden.</p>

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
<p>het andere deel wordt de stal en de paardrijbak voorzien. De bouw van de stal en de aanleg van de paardrijbak zal daarom tot grote wateroverlast leiden op het terrein van reclamant. Reclamant stelt daarom voor de stal op een hoge deel, namelijk achter Vroenhof 49 te bouwen en het onderhoud van de greppels ook in een omgevingsvergunning te regelen.</p>	

Overzicht aanpassingen vast te stellen bestemmingsplan

Als gevolg van de gemeentelijke reactie ten aanzien van de ontvangen zienswijzen in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, zullen de volgende zaken worden opgenomen/aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan.

Verbeelding

Geen wijzigingen

Regels

Geen wijzigingen

Toelichting

Op pagina 16, 37, 38 en 39 van de toelichting zijn de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding nader toegelicht.

Bijlagen

Toegevoegd is bijlage 8 'Nota van zienswijzen'