

Nota zienswijze bestemmingsplan Beeldbepalende panden en objecten

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan "Beeldbepalende panden en objecten" heeft op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf 24 augustus 2017 tot en met 4 oktober 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen. In deze termijn zijn er twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in de 'Nota zienswijzen' samengevat en van een beantwoording voorzien. Tevens wordt aangegeven of en zo ja tot welke aanpassing de beoordeling van de zienswijze heeft geleid.

Algemeen

De volgende instantie(s) en/of perso(o)n(en) heeft/hebben een zienswijze ingediend:

Zienswijzen

Samenvatting zienswijze A

Door de indiener wordt aangegeven dat zij het pand Bemelerberg 4 in 1997 in sterk verwaarloosde toestand hebben aangekocht. Ze geven aan veel energie en tijd te hebben geïnvesteerd in de renovatie van het pand. Ze geven aan dat ze de beeldbepalende status die het pand nu krijgt, zien als het 'pronken met andermans veren' en een inperking door het strengere bouwregime dat volgens indiener aan deze status verbonden is. Verder geven zij aan de gemeente niet te begrijpen gezien de 'megalomane' paardenstal die aan hun overzijde gebouwd is. Ze geven aan dat dit 'beeldbepalend gedrocht' / 'groteske paardenkathedraal' wordt getolereerd en dat indiener wordt beknot door de status die de gemeente aan hun pand wil geven. Dit schiet hun in het verkeerde keelgat. Gelet daarop wil indiener geen medewerking verlenen aan het opnemen van hun pand in het onderhavige bestemmingsplan.

Standpunt burgemeester en wethouders

Ten aanzien van het argument dat de gemeente pronkt met andermans veren is het standpunt van het college dat het opnemen van dit pand als beeldbepalend juist moet worden gezien als een erkenning van de cultuurhistorische waarde van het pand.

Ten aanzien van het argument dat de eigenaar van het pand wordt beknot in zijn vrijheid en er sprake zou zijn van een strenger bouwregime, is het standpunt van het college als volgt. Met de status van beeldbepalend pand wordt de hoofdvorm zoals de kapvorm en de gevelindeling van het pand middels het bestemmingsplan beschermd. Ook wordt het pand beschermd tegen sloop. Werkzaamheden die nu vergunningvrij zijn, blijven na vaststelling van het bestemmingsplan ook vergunningvrij. Dat verandert dus niet. Door dit bestemmingsplan worden (behalve activiteit sloop) niet méér activiteiten vergunningsplichtig dan reeds het geval is. Als er wel een bouwvergunning nodig is, zal het plan worden voorgelegd aan de Monumentencommissie in plaats van aan de Welstandscommissie. De kosten voor de behandeling in de monumentencommissie komen voor rekening van de gemeente. Het bestemmingsplan kent een zeer lichte bescherming en er is zeker geen sprake van een ernstige inperking van de vrijheid van de eigenaar. Dit zou bij de aanwijzing van gemeentelijke monumenten wel het geval zijn. De raad heeft bewust deze afweging gemaakt in maart 2016.

Samenvatting zienswijze B

Indiener van deze zienswijze wil graag dat het buurpand Grotestraat 1 eveneens wordt opgenomen als beeldbepalend (pand indiener is reeds opgenomen als beeldbepalend). Hij geeft hiervoor als argument dat het pand voorkomt op de kadastrale minuut en een oudere (18^e -eeuwse) kern heeft. Intern zou nog een vakwerkconstructie aanwezig zijn. Het pand met stildak is volgens indiener onderdeel van de vroegste bebouwing op het plateau. Ook is volgens indiener veel te vertellen over de laatste bewoner van dit pand.

Daarnaast speelt de schaalvergroting van de omliggende bedrijven een grote rol bij deze zienswijze.

Standpunt burgemeester en wethouders

Standpunt van het college is dat de selectie van de panden heeft plaatsgevonden aan de hand van een lijst van 500 panden. Aan de hand van de in maart 2016 vastgestelde criteria zijn daar de 100 meest bijzondere panden uit naar voren gekomen. Grotestraat 1 komt niet in aanmerking voor de status beeldbepalend omdat het niet voldoende voldoet aan de criteria.

Het argument dat het pand voorkomt op de kadastrale minuut en een oudere kern heeft, is op zeer veel panden in gemeente Eijsden-Margraten van toepassing. Dit is daarom niet voldoende om als beeldbepalend panden opgenomen te worden. Dat het pand een vakwerk kern heeft, is eveneens niet voldoende om het pand de status beeldbepalend te geven. Deze vakwerk gevel is namelijk, als hij er inderdaad zit, niet zichtbaar omdat deze bekleed is met een bakstenen gevel. Met dit bestemmingplan wordt niet de binnenzijde (interieur) beschermd maar de hoofdvorm, zoals kapvorm en gevelindeling. Alhoewel dit pand zeker ook cultuurhistorische waarde heeft, is de gaafheid van het pand door het vernieuwen van de voorgevel (in baksteen) aangetast. De nieuw opgetrokken voorgevel doet zelfs afbreuk aan de beeldkwaliteit van het pand vanaf de openbare weg. Mocht echter bij een toekomstige actualisatieronde blijken dat er meer panden in aanmerking komen voor de status beeldbepalend pand, dan zullen deze worden opgenomen.

Bovendien is door indiener aangegeven dat deze zienswijze mede door onvrede met de veranderende directe omgeving is ingegeven. Indiener geeft aan dat aan de overzijde van zijn pand een bakker zit die aan schaalvergroting doet vanwege groeiend klantenbestand. Aan de andere zijde is een paardenstal gerealiseerd. Dat indiener zijn buurpand nomineert dient ter ondersteuning van deze onvrede. Dit bestemmingsplan is niet bedoeld om een kwaliteitsimpuls te geven aan de leefomgeving van individuele burgers.

Aanpassingen

Deze zienswijzen hebben niet tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid.