

Verslag vooroverleg bestemmingsplan Maasdal-Velden ; Ebberstraat 40

Uitkomsten vooroverleg Met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan Maasdal-Velden ; Ebberstraat 40 zijn in het kader van het wettelijk vooroverleg adviezen gevraagd aan provincie Limburg, Waterschap Limburg, Veiligheidsregio Limburg-Noord en Rijkswaterstaat. Reacties zijn ontvangen van:

1. Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht;
2. Waterschap Limburg, Postbus 2207, 6040 CC Roermond
3. Veiligheidsregio Limburg-Noord, Postbus 11, 5916 PT Venlo
4. Rijkswaterstaat Zuid-Nederland, Postbus 2232, 3500 GE Utrecht

Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht;

In het kader van wettelijk vooroverleg heeft u op 19 oktober 2023 de vooroverleg stukken van het bestemmingsplan Maasdal Velden-Vorstweg 49 aangeleverd.

Het plan is beoordeeld op een adequate doorwerking van de provinciale belangen. Gezien het plangebied in landelijk gebied gelegen is, raakt dit plan provinciale belangen. Overigens worden alle woningbouwontwikkelingen als provinciaal belang beschouwd.

De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien u in het plan onderstaande opmerkingen adequaat verwerkt, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan (in dezelfde vorm) een zienswijze in te dienen. De opmerkingen betreffen de volgende aspecten:

1. Voor de nieuwe woning die op het kavel ontwikkeld zal worden is nog geen landschappelijke inpassing meegeleverd. Gezien het gaat om het toevoegen van een nieuwe woning in de bronsgroene landschapszone, raakt dit wel provinciale belangen. In artikel 2.7.2. lid 1 van de geconsolideerde omgevingsverordening (2014) staat hierover het volgende: ***De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de Bronsgroene landschapszone, bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Bij de compensatie van de negatieve effecten op natuurwaarden (kernkwaliteit "Groene karakter") wordt de beleidsregel als bedoeld in artikel 2.6.7, tweede lid, gevolgd.*** Derhalve is een gedegen landschappelijke inpassing en bovenstaande beschrijving bij dit plan noodzakelijk. Ik verzoek u om de locatie voor deze woning te motiveren met behulp van een landschappelijke inpassing, waarbij de kernkwaliteiten zoals benoemd in artikel 2.7.2. lid 2 van de omgevingsverordening (2014) aan bod komen.

Daarnaast is het volgende geconstateerd. Zowel de bestaande bedrijfswoning als de nieuw geplande woning liggen in een gebied met een normering voor regionale wateroverlast. Ik adviseer u om dit plan niet enkel met Rijkswaterstaat, maar ook met het Waterschap af te stemmen indien dit nog niet gebeurd is.

Reactie gemeente:

Er is contact gezocht met Rijkswaterstaat en Waterschap Limburg

De provinciale opmerking betreffende het landschappelijke inpassingsplan is niet opgenomen binnen het ontwerp bestemmingsplan. Er is contact geweest met de provincie en afgesproken dat dit voor de vaststelling van het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Waterschap Limburg, Postbus 2207, 6040 CC Roermond

Wij hebben geen opmerkingen

Reactie gemeente:

Geen reactie nodig

Rijkswaterstaat Zuid-Nederland, Postbus 2232, 3500 GE Utrecht

De locatie van het nieuwbouwkavel en het tijdstip van de sloop van kassen is een andere dan waarover eerder afspraken zijn gemaakt. Aanpassing van de afspraken en daarmee locatie waren niet bij Rijkswaterstaat als stakeholder bekend. Rivierkundig is deze nieuwe locatie echter geen verslechtering en kan daarmee worden ingestemd. Wel verzoek ik u met nadruk om bij toekomstige wijzigingen rondom plannen voor gebiedsontwikkeling Maasdal Velden mij proactief te betrekken.

Onderdeel van de afspraken rondom het bouwen van nieuwe woningen is dat het niveau van de woonverdieping op beschermingsniveau wordt gerealiseerd met een waakhoogte van 25 cm. Dit om eventuele schade bij hoogwater zoveel mogelijk te voorkomen.

In dit geval bedraagt het maatgevend hoogwater (thans T=100) 17,75m +NAP en inclusief waakhoogte 18,00m +NAP. Ik verzoek u de begripsbepaling van peil hierop aan te passen (vergelijk met bestemmingsplan Maasdal Velden, Vorstweg 54).

In de planregels is aangegeven dat *het bebouwd oppervlak maximaal 1.000 m2 mag bedragen*. Dit is incorrect.

In de randvoorwaardelijk kader is bepaald dat bouwpercelen 1.000 m2 moeten bedragen. Ik verzoek u dan ook die zinsnede uit de planregel te verwijderen.

Reactie gemeente:

De opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Veiligheidsregio Limburg-Noord, Postbus 11, 5916 PT Venlo

Enkel een ontvangstbevestiging gehad. Nog geen inhoudelijke reactie

Reactie gemeente:

Geen reactie ontvangen van de veiligheidsregio. Er zal met de veiligheidsregio contact worden opgezocht, dat eventuele opmerkingen verwerkt zullen worden verwerkt tijdens de vaststelling.