LEGENDA

Plangebied

Veegplan Kernen gemeente Stein 2022

Verklaring

ondergrond: BGT en DKK (datum: 2 maart 2022)

Aanduidingen

Gebiedsaanduiding

geluidzone - industrie

vrijwaringszone - weg 1

vrijwaringszone - weg 2

Functieaanduiding

(-bw)	bedrijfswoning uitgesloten
(swr-hwge)	specifieke vorm van waarde - historisch waardevol groenelement
(swr-hwgg)	specifieke vorm van waarde - historisch waardevol groengebied
(swr-haw)	specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting
(swr-maw)	specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachting
(swr-tbht)	specifieke vorm van waarde - te behouden historisch tracé
(swr-tbhi)	specifieke vorm van waarde - te behouden historische infrastructuur

Bouwvlak

bouwvlak

Bouwaanduiding

[bg] bijgebouwen

Maatvoeringsaanduiding

E maximum aantal wooneenheden

D% maximum bebouwingspercentage (%)

A maximum goothoogte (m)

Bestemmingen

Enkelbestemming

B Bedrijf

V Verkeer

W Wonen

Dubbelbestemming

WR-A Waarde - Waarde - Archeologie

WR-HGL Waarde - Historisch groen en landschap

WR-HI Waarde - Historische infrastructuur

WS-WBR Waterstaat - Waterbergend rivierbed

WS-WK Waterstaat - Waterkering

Gemeente Stein

Bestemmingsplan
Veegplan Kernen gemeente Stein 2022

Verbeelding — Legenda

status:	Ontwerp
datum:	17 november 2022
schaal:	1:1000
getekend:	J-H
nummer:	J218374
bladformaat:	A3
idn-nummer:	NL.IMRO.0971.BPVeegplan2022-0002

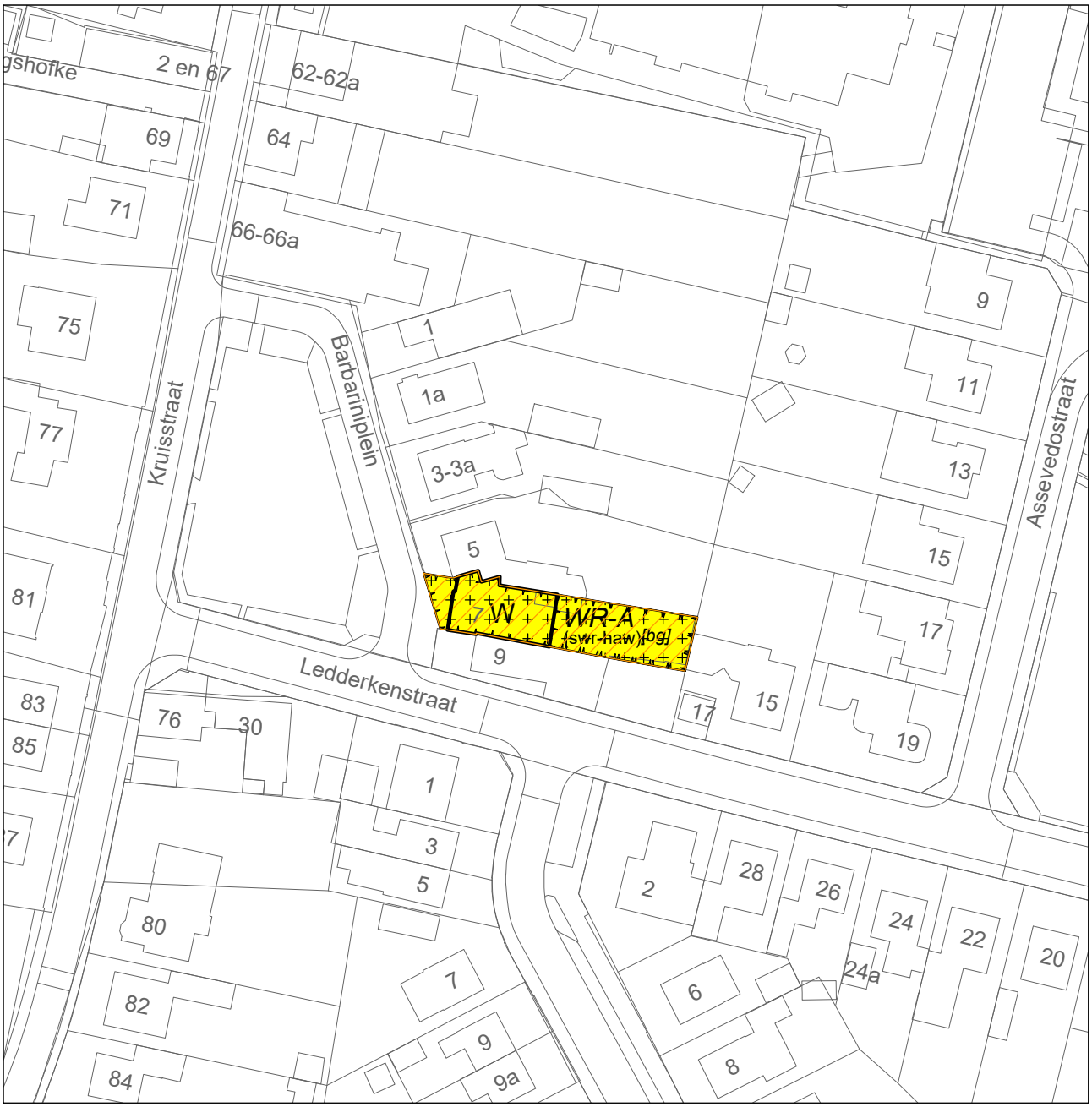
bezoekadressen en contactgegevens:

Locatie Nijmegen: St. Stevenskerkhof 2, 6511 VZ Nijmegen

Locatie Rosmalen: Berlicumseweg 6D, 5248 NT Rosmalen

Telefoon: +31 (0)24 - 322 45 79
E-mail: info@pouderoyentonnaer.nl
Website: www@pouderoyentonnaer.nl

Pouderoyen Tonnaer is een zelfstandig onderdeel van de Aelmans Adviesgroep



Gemeente Stein

Bestemmingsplan
Veegplan Kernen gemeente Stein 2022

Verbeelding

(Barbariniplein 7, Stein)

status:	Ontwerp
datum:	17 november 2022
schaal:	1:1000
getekend:	J-H
nummer:	J218374
bladformaat:	A4
idn-nummer:	NL.IMRO.0971.BPVeegplan2022-0002

POUDEROYEN TONNAER

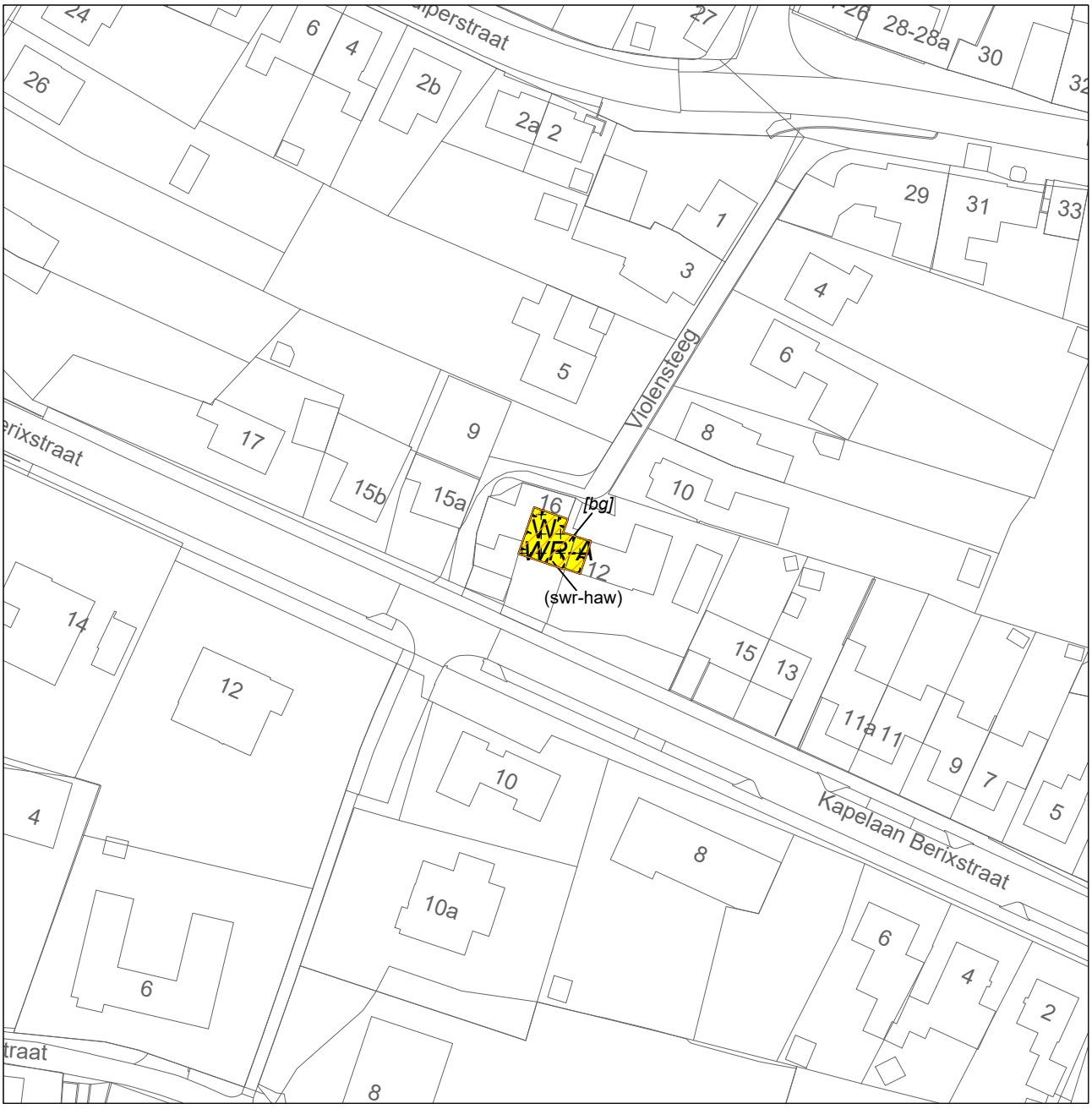
Pouderoyen Tonnaer is een zelfstandig onderdeel van de Aelmans Adviesgroep

bezoekadressen en contactgegevens:

Locatie Nijmegen: St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Rosmalen: Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

Telefoon: +31 (0)24 - 322 45 79
E-mail: info@pouderoyentonnaer.nl
Website: www@pouderoyentonnaer.nl



Gemeente Stein

Bestemmingsplan
Veegplan Kernen gemeente Stein 2022

Verbeelding

(Violensteeg 14, Stein)

status:	Ontwerp
datum:	17 november 2022
schaal:	1:1000
getekend:	J-H
nummer:	J218374
bladformaat:	A4
idn-nummer:	NL.IMRO.0971.BPVeegplan2022-0002

bezoekadressen en contactgegevens:

Locatie Nijmegen: St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Rosmalen: Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

Telefoon: +31 (0)24 - 322 45 79
E-mail: info@pouderoyentonnaer.nl
Website: www@pouderoyentonnaer.nl

Pouderoyen Tonnaer is een zelfstandig onderdeel van de Aelmans Adviesgroep



Gemeente Stein

Bestemmingsplan
Veegplan Kernen gemeente Stein 2022

Verbeelding

(Merkelbachstraat, Stein)

status:	Ontwerp
datum:	17 november 2022
schaal:	1:1000
getekend:	J-H
nummer:	J218374
bladformaat:	A4
idn-nummer:	NL.IMRO.0971.BPVeegplan2022-0002

POUDEROYEN TONNAER

Pouderoyen Tonnaer is een zelfstandig onderdeel van de Aelmans Adviesgroep

bezoekadressen en contactgegevens:

Locatie Nijmegen: St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Rosmalen: Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

Telefoon: +31 (0)24 - 322 45 79
E-mail: info@pouderoyentonnaer.nl
Website: www@pouderoyentonnaer.nl



Gemeente Stein

Bestemmingsplan
Veegplan Kernen gemeente Stein 2022

Verbeelding

(Dross. Everhartsstraat 14, Stein)

status:	Ontwerp
datum:	17 november 2022
schaal:	1:1000
getekend:	J-H
nummer:	J218374
bladformaat:	A4
idn-nummer:	NL.IMRO.0971.BPVeegplan2022-0002

POUDEROYEN TONNAER

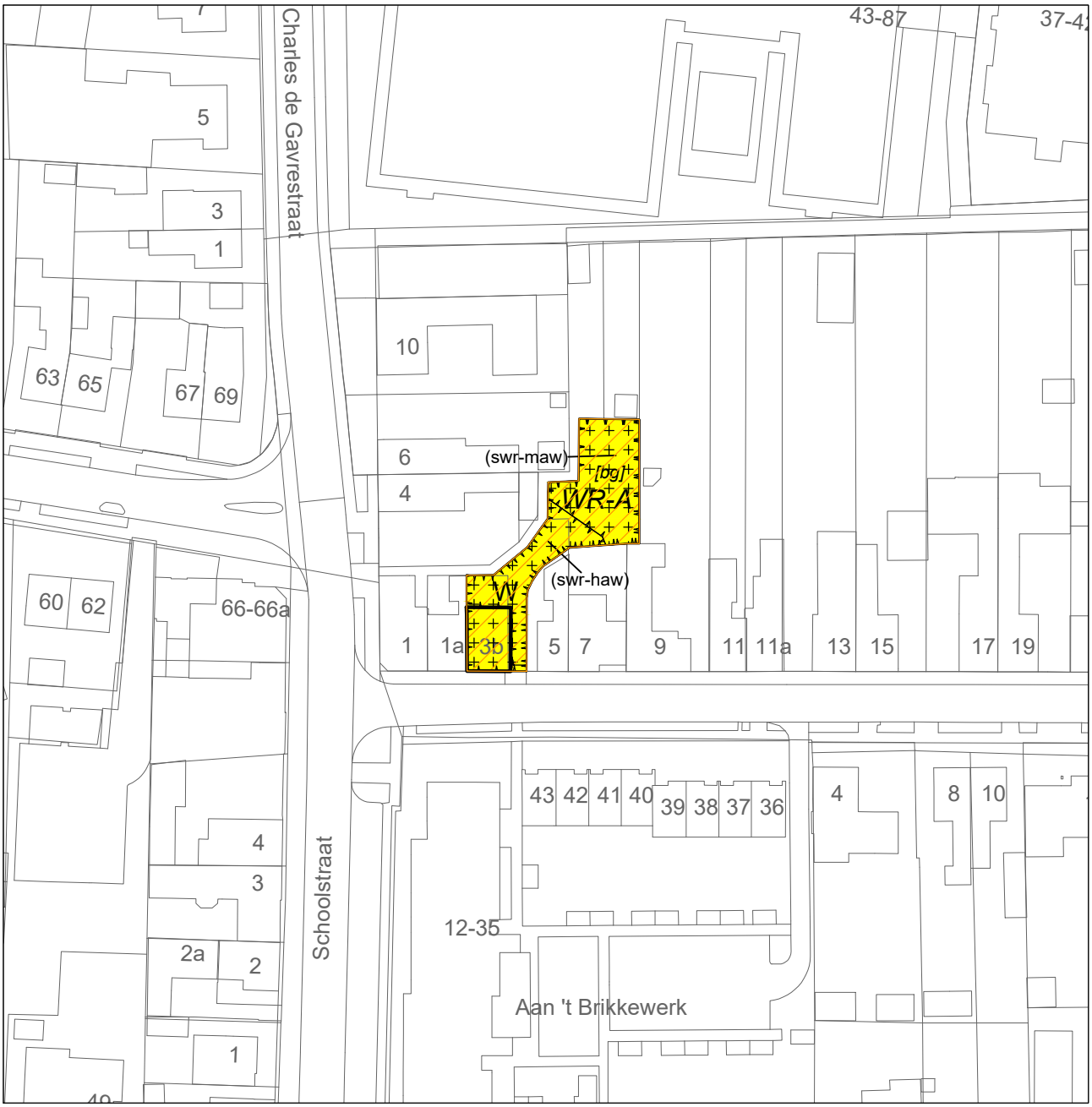
Pouderoyen Tonnaer is een zelfstandig onderdeel van de Aelmans Adviesgroep

bezoekadressen en contactgegevens:

Locatie Nijmegen: St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Rosmalen: Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

Telefoon: +31 (0)24 - 322 45 79
E-mail: info@pouderoyentonnaer.nl
Website: www@pouderoyentonnaer.nl



Gemeente Stein

Bestemmingsplan
Veegplan Kernen gemeente Stein 2022

Verbeelding

(Jurgensstraat 3, Elsloo)

status:	Ontwerp
datum:	17 november 2022
schaal:	1:1000
getekend:	J-H
nummer:	J218374
bladformaat:	A4
idn-nummer:	NL.IMRO.0971.BPVeegplan2022-0002

bezoekadressen en contactgegevens:

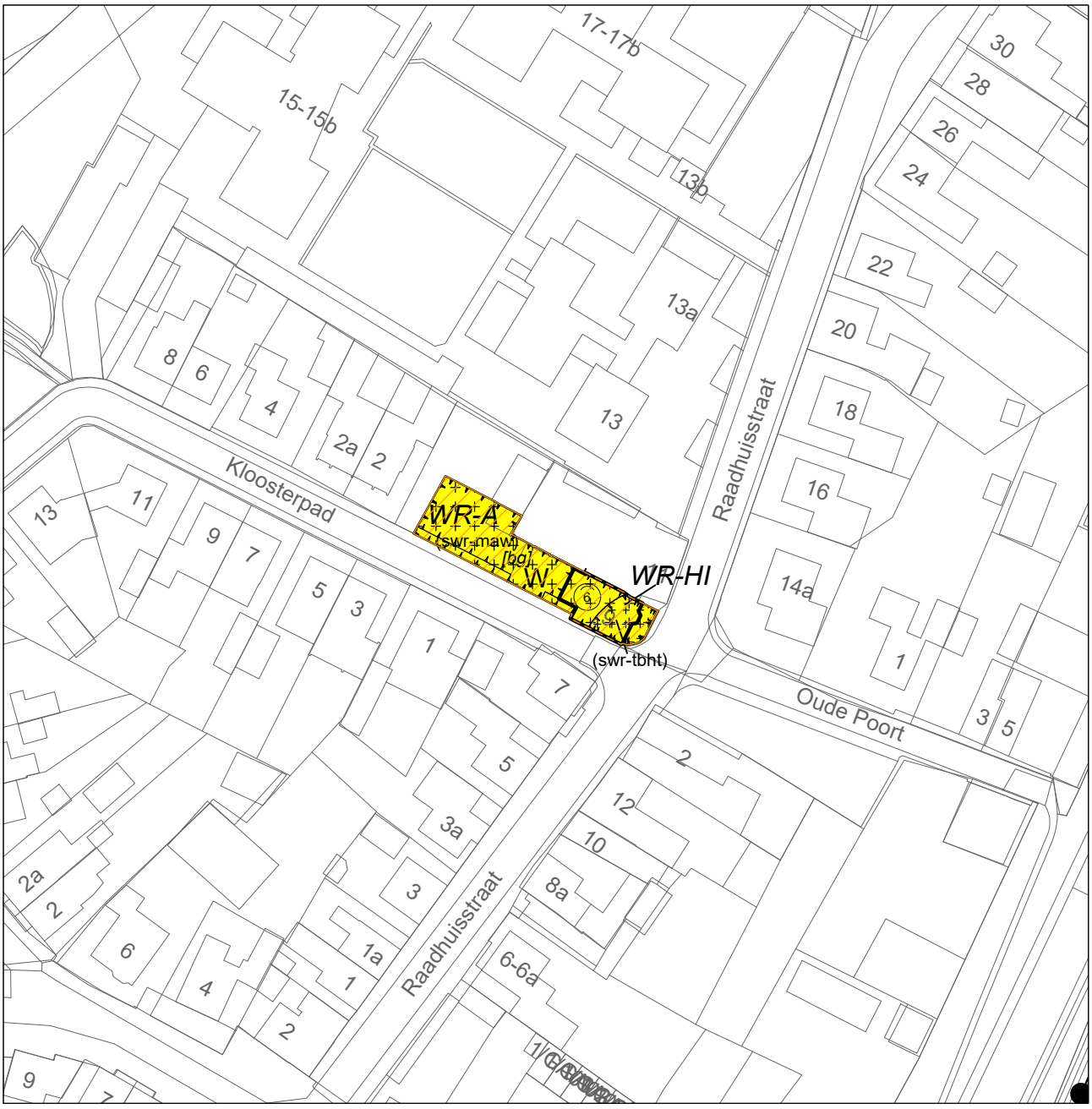
Locatie Nijmegen: St. Stevenskerkhof 2, 6511 VZ Nijmegen

Locatie Rosmalen: Berlicumseweg 6D, 5248 NT Rosmalen

Telefoon: +31 (0)24 - 322 45 79
E-mail: info@pouderoyentonnaer.nl
Website: www@pouderoyentonnaer.nl

POUDEROYEN TONNAER

Pouderoyen Tonnaer is een zelfstandig onderdeel van de Aelmans Adviesgroep



Gemeente Stein

Bestemmingsplan
Veegplan Kernen gemeente Stein 2022

Verbeelding

(Raadhuisstraat 9, Urmond)

status:	Ontwerp
datum:	17 november 2022
schaal:	1:1000
getekend:	J-H
nummer:	J218374
bladformaat:	A4
idn-nummer:	NL.IMRO.0971.BPVeegplan2022-0002

POUDEROYEN TONNAER

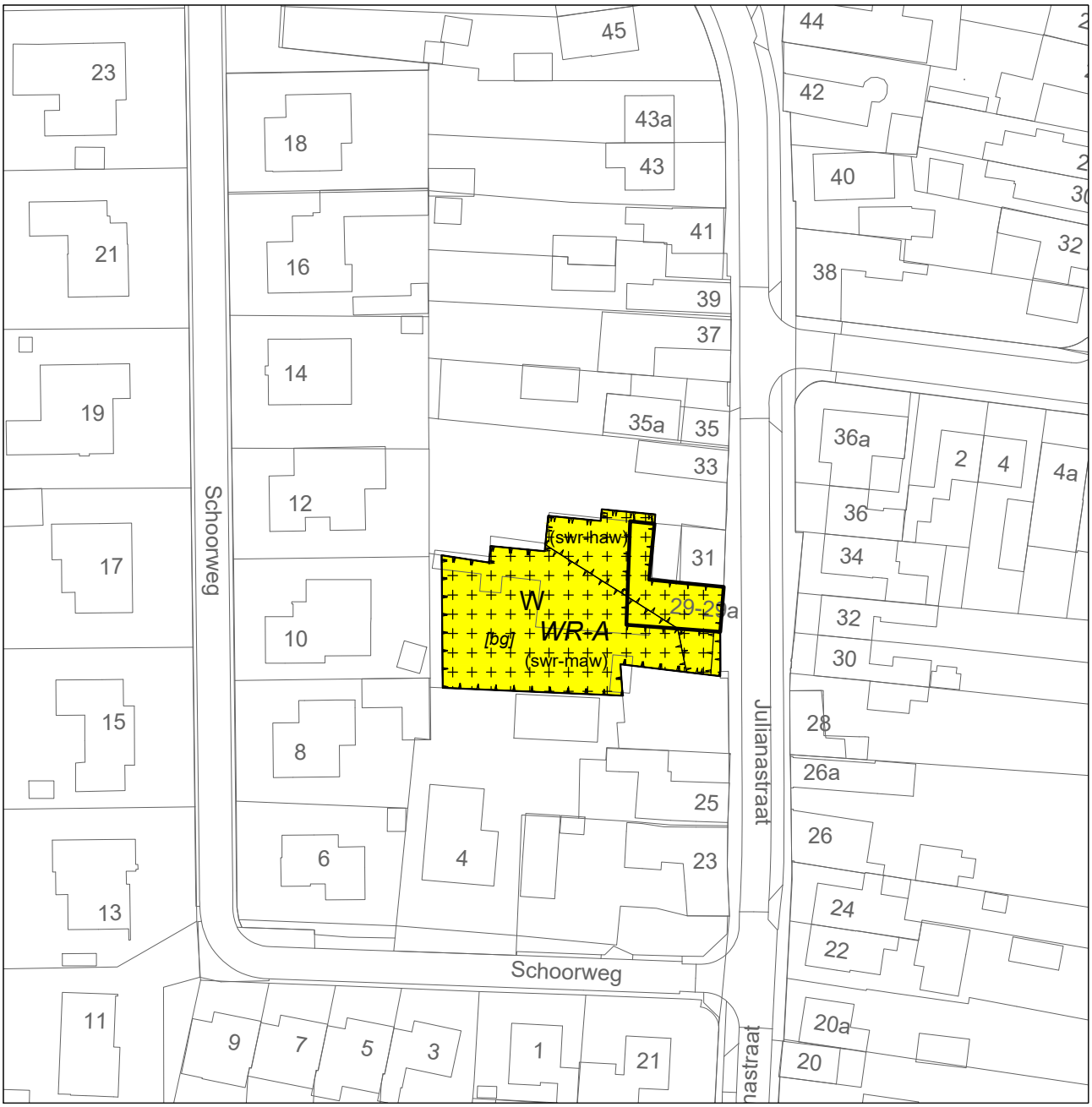
Pouderoyen Tonnaer is een zelfstandig onderdeel van de Aelmans Adviesgroep

bezoekadressen en contactgegevens:

Locatie Nijmegen: St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Rosmalen: Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

Telefoon: +31 (0)24 - 322 45 79
E-mail: info@pouderoyentonnaer.nl
Website: www@pouderoyentonnaer.nl



Gemeente Stein

Bestemmingsplan
Veegplan Kernen gemeente Stein 2022

Verbeelding

(Julianastraat 29a, Urmond)

status:	Ontwerp
datum:	17 november 2022
schaal:	1:1000
getekend:	J-H
nummer:	J218374
bladformaat:	A4
idn-nummer:	NL.IMRO.0971.BPVeegplan2022-0002

POUDEROYEN TONNAER

Pouderoyen Tonnaer is een zelfstandig onderdeel van de Aelmans Adviesgroep

bezoekadressen en contactgegevens:

Locatie Nijmegen: St. Stevenskerkhof 2, 6511 VZ Nijmegen

Locatie Rosmalen: Berlicumseweg 6D, 5248 NT Rosmalen

Telefoon: +31 (0)24 - 322 45 79
E-mail: info@pouderoyentonnaer.nl
Website: www@pouderoyentonnaer.nl



Gemeente Stein

Bestemmingsplan
Veegplan Kernen gemeente Stein 2022

Verbeelding

(Speelheuvel 19, Urmond)

status:	Ontwerp
datum:	17 november 2022
schaal:	1:1000
getekend:	J-H
nummer:	J218374
bladformaat:	A4
idn-nummer:	NL.IMRO.0971.BPVeegplan2022-0002

POUDEROYEN TONNAER

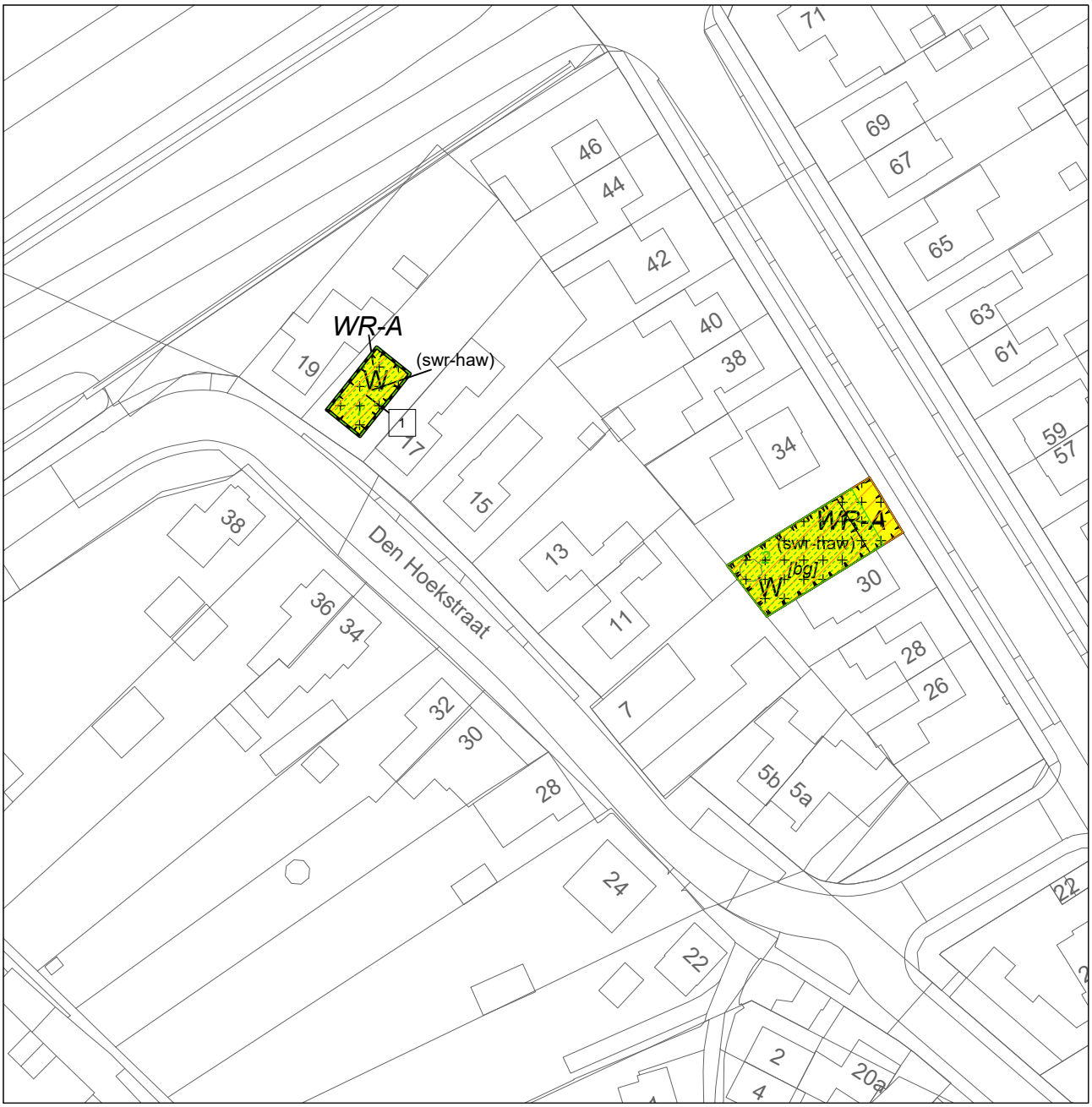
Pouderoyen Tonnaer is een zelfstandig onderdeel van de Aelmans Adviesgroep

bezoekadressen en contactgegevens:

Locatie Nijmegen: St. Stevenskerkhof 2, 6511 VZ Nijmegen

Locatie Rosmalen: Berlicumseweg 6D, 5248 NT Rosmalen

Telefoon: +31 (0)24 - 322 45 79
E-mail: info@pouderoyentonnaer.nl
Website: www@pouderoyentonnaer.nl



Gemeente Stein

Bestemmingsplan
Veegplan Kernen gemeente Stein 2022

Verbeelding

(Den Hoekstraat 17-19 en Heerstraat Zuid 32-34, Stein)

status:	Ontwerp
datum:	17 november 2022
schaal:	1:1000
getekend:	J-H
nummer:	J218374
bladformaat:	A4

idn-nummer:
NL.IMRO.0971.BPVeegplan2022-0002

POUDEROYEN TONNAER

Pouderoyen Tonnaer is een zelfstandig onderdeel van de Aelmans Adviesgroep

bezoekadressen en contactgegevens:

Locatie Nijmegen: St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Rosmalen: Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

Telefoon: +31 (0)24 - 322 45 79
E-mail: info@pouderoyentonnaer.nl
Website: www@pouderoyentonnaer.nl

Bestemmingsplan

- Toelichting -

Veegplan Kernen gemeente Stein 2022

Gemeente Stein

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Veegplan Kernen gemeente Stein 2022

Gemeente Stein

IDN-nummer:	NL.IMRO.0971.BPVeegplan2022-0002
Status:	ontwerp
Datum:	17 november 2022

Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1 bestemmingsplan 'Veegplan kernen gemeente Stein 2022' 5

1.2 Wijzigingen gerubriceerd 5

Hoofdstuk 2 Omgevingsvergunningen 7

2.1 Algemeen 7

2.2 Barbariniplein 7 Stein 7

2.3 Violensteeg 14 Stein 8

2.4 Merkelbachstraat Stein 9

2.5 Jurgensstraat 3 Elsoo 10

Hoofdstuk 3 Ambtshalve wijzigingen 11

3.1 Algemeen 11

3.2 Drossaert Everthartsstraat 14 Stein 11

3.3 Den hoekstraat 17-19 Stein 12

3.4 Heerstraat zuid 30-32 Stein 13

3.5 Raadhuisstraat 9 Urmond 14

3.6 Julianastraat 29a Urmond 15

3.7 Speelheuvel 19 Urmond 16

3.8 Regels 17

Hoofdstuk 4 Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid 21

4.1 Algemeen 21

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten 23

5.1 Verleende omgevingsvergunningen 23

5.2 Ambtshalve wijzigingen 23

Hoofdstuk 6 Juridische opzet 25

6.1 Algemeen 25

6.2 Verbeelding 26

6.3 Toelichting op de regels 26

Hoofdstuk 7 De procedure 27

7.1 De te volgen procedure 27

7.2 Inspraak en vooroverleg 27

7.3 Zienswijze 27

7.4 Vaststelling 27

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 bestemmingsplan 'Veegplan kernen gemeente Stein 2022'

Het bestemmingsplan 'Veegplan kernen gemeente Stein 2022' betreft een tweede reparatieplan voor de kernen Stein, Elsloo, Urmond, Berg en Meers van de gemeente Stein.

In dit bestemmingsplan zijn meerdere reeds verleende omgevingsvergunningen voor afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) juridisch-planologisch doorvertaald. Naast omgevingsvergunningen zijn in voorliggend bestemmingsplan een aantal verbeterpunten op basis van de dagelijkse praktijk geconstateerd, welk als ambtshalve wijzigingen worden doorgevoerd. Dit heeft zowel betrekking op de verbeelding (concrete locaties) en de regels.

Met het plan 'Veegplan kernen gemeente Stein 2022' worden wijzigingen aangebracht aan de volgende bestemmingsplannen:

- Kern Stein (vastgesteld 11 september 2013), NL.IMRO.0971.BPKernStein-0003
- Kern Elsloo (vastgesteld 11 september 2013), NL.IMRO.0971.BPKernElsloo-0003
- Kern Meers (vastgesteld 26 maart 2015), NL.IMRO.0971.BPKernMeers-0003
- Kern Urmond-Kern Berg (vastgesteld 18 februari 2016), NL.IMRO.0971.BPKernUrmondBerg-0003

De wijzigingen hebben geen betrekking op locaties uit het eerste 'Veegplan Kernen gemeente Stein'. Wel wordt rekening gehouden met het bestemmingsplan 'Erfgoed Stein'.

1.2 Wijzigingen gerubriceerd

De wijzigingen die met dit veegplan worden doorgevoerd zijn gerubriceerd naar hun achtergrond. De eerste rubriek (hoofdstuk 2) zijn de verleende omgevingsvergunningen die in voorliggend bestemmingsplan juridisch-planologisch worden vertaald. De tweede rubriek (hoofdstuk 3) heeft betrekking op de ambtshalve wijzigingen met betrekking tot de verbeelding (concrete locaties) en regels.

Hoofdstuk 2 Omgevingsvergunningen

2.1 Algemeen

De afgelopen jaren zijn diverse omgevingsvergunningen voor afwijking van het bestemmingsplan verleend (artikel 2.1, eerste lid, sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)). De gemeente Stein vindt het wenselijk om deze omgevingsvergunningen door te vertalen in een juridisch- planologische regeling in een bestemmingsplan. Het betreft de volgende omgevingsvergunningen:

Stein

- Barbariniplein 7 Stein (besluit 15 juli 2021)
- Violensteeg 14 Stein (besluit 3 maart 2021)
- Merkelbachtstraat Stein

Esloo

- Jurgensstraat 3 Elsloo (besluit 11 juli 2022)

Berg-Urmond

Niet van toepassing

Meers

Niet van toepassing

De afwijkingen van het bestemmingsplan worden hierna beknopt omschreven. Per afwijking is in het kort aangegeven op welke wijze deze planologisch-juridisch wordt doorvertaald in voorliggend bestemmingsplan.

2.2 Barbariniplein 7 Stein

Op 15 juli 2021 is een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van de winkelruimte naar een woonruimte op de locatie Barbariniplein 7 te Stein. Met deze omgevingsvergunning wordt toegestaan dat de voorgevel wordt gewijzigd, middels een wijziging in het aantal kozijnen alsmede de plaatsing van deze kozijnen met de intentie om er een reguliere woning van te maken. De gemeente Stein wil in dat kader tevens ook een bestemmingswijziging doorvoeren, waarbij de bestemming 'Gemengd' wijzigt naar 'Wonen' omdat enkel nog sprake is van wonen ten behoeve van een reguliere woning. De detailhandelsfuncties ter plaatse is inmiddels beëindigd, waardoor de functieaanduiding 'detailhandel' komt te vervallen. Het huidige bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' blijft ongewijzigd alsmede de gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie'.

Daarnaast wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' in combinatie met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting' overeenkomst het bestemmingsplan 'Erfgoed Stein' (vastgesteld 22 juli 2021) overgenomen.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kern Stein', locatie rood omkaderd

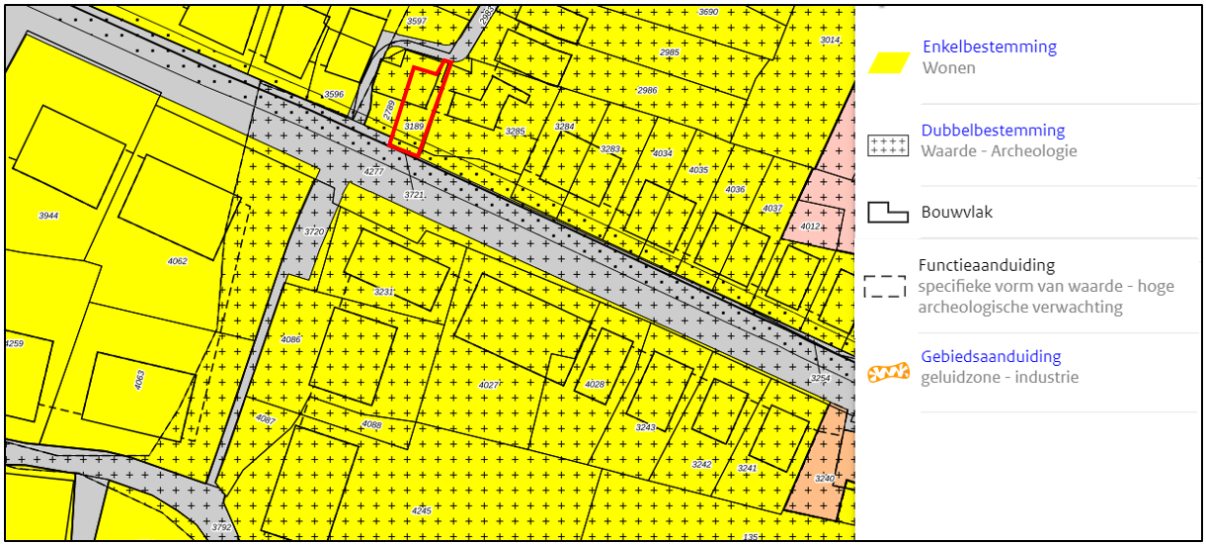
Verder zijn er voor deze locatie geen wijzigingen ten opzichte van de regels voorzien. De regels van de bestemming 'Wonen' worden door de bestemmingswijziging van toepassing.

Om de situatie planologisch-juridisch te laten aansluiten bij de feitelijke situatie na realisatie van het bouwplan en functiewijziging, wordt op de verbeelding de enkelbestemming 'Gemengd' gewijzigd in de enkelbestemming 'Wonen'.

2.3 Violensteeg 14 Stein

Op 3 maart 2021 is ingestemd met de sloopmelding voor het verwijderen van asbesthoudende toepassingen en de woning op het perceel gelegen aan de Violensteeg 14 te Stein verleend. Met dit besluit is het mogelijk gemaakt om de desbetreffende woning te slopen. Dit is inmiddels gebeurd en is het wenselijk om het bouwvlak te verwijderen om te voorkomen dat er een woning teruggebouwd kan worden. Wel wordt de mogelijkheid geboden om eventueel bijgebouwen op te richten. De bestemming 'Wonen' blijft ongewijzigd, net zoals de gebiedsaanduiding 'geluidzone- industrie'.

Daarnaast wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' in combinatie met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting' overeenkomst het bestemmingsplan 'Erfgoed Stein' (vastgesteld 22 juli 2021) overgenomen.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kern Stein', locatie rood omkaderd

Verder zijn er voor deze locatie geen wijzigingen ten opzichte van de regels voorzien. De regels van de bestemming 'Wonen' blijven door de bestemmingswijziging van toepassing.

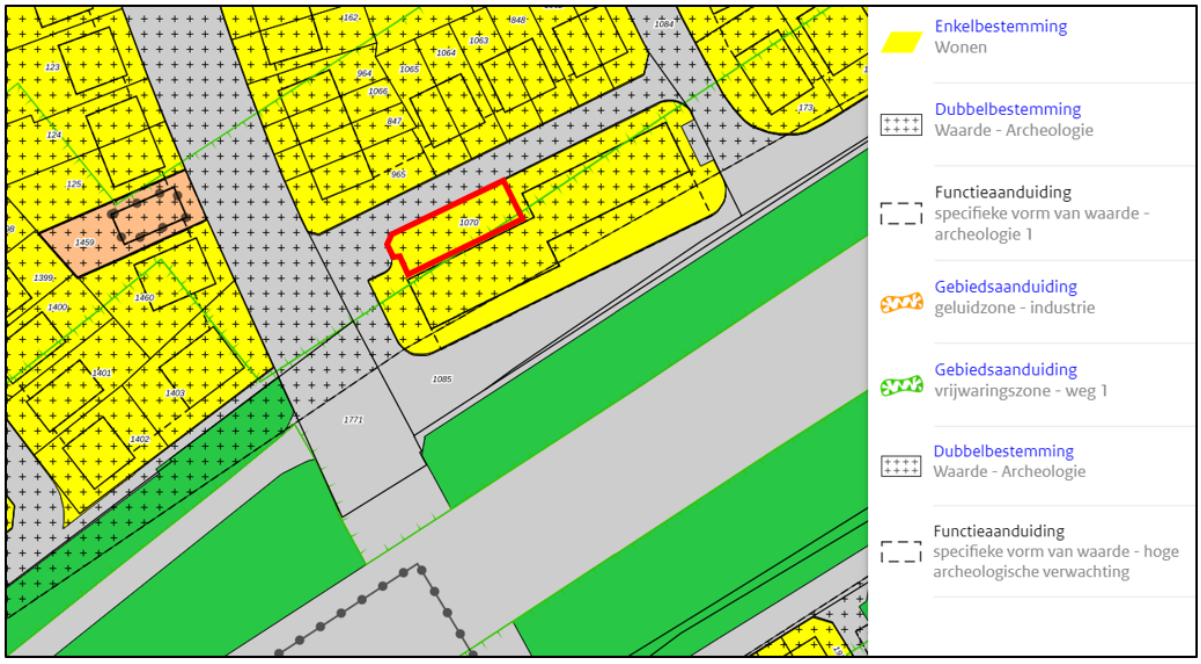
Om de situatie planologisch-juridisch te laten aansluiten bij de feitelijke situatie na realisatie van het bouwplan en functiewijziging, wordt op de verbeelding de enkelbestemming 'Gemengd' gewijzigd in de enkelbestemming 'Wonen'.

Om de situatie planologisch-juridisch te laten aansluiten bij de feitelijke situatie na de sloop van de woning wordt het bouwvlak wegbestemd en daarvoor in de plaats komt de aanduiding bijgebouwen in samenhang met het aansluitende vlak.

2.4 Merkelbachstraat Stein

Ter hoogte van de Merkelbachstraat 1 tot en met 7 is een parkeerplaats gerealiseerd. Deze parkeerplaats was voorheen een groenvoorziening met de bestemming 'Wonen'. Ter plaatse van de parkeerplaats wordt de bestemming aangepast naar 'Verkeer' om recht te doen aan de bestaande situatie. De gebiedsaanduiidngen 'geluidzone-industrie' en 'vrijwaringszone - weg 1' blijven ongewijzigd.

Daarnaast wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' in combinatie met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting' overeenkomst het bestemmingsplan 'Erfgoed Stein' (vastgesteld 22 juli 2021) overgenomen.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kern Stein', locatie rood omkaderd

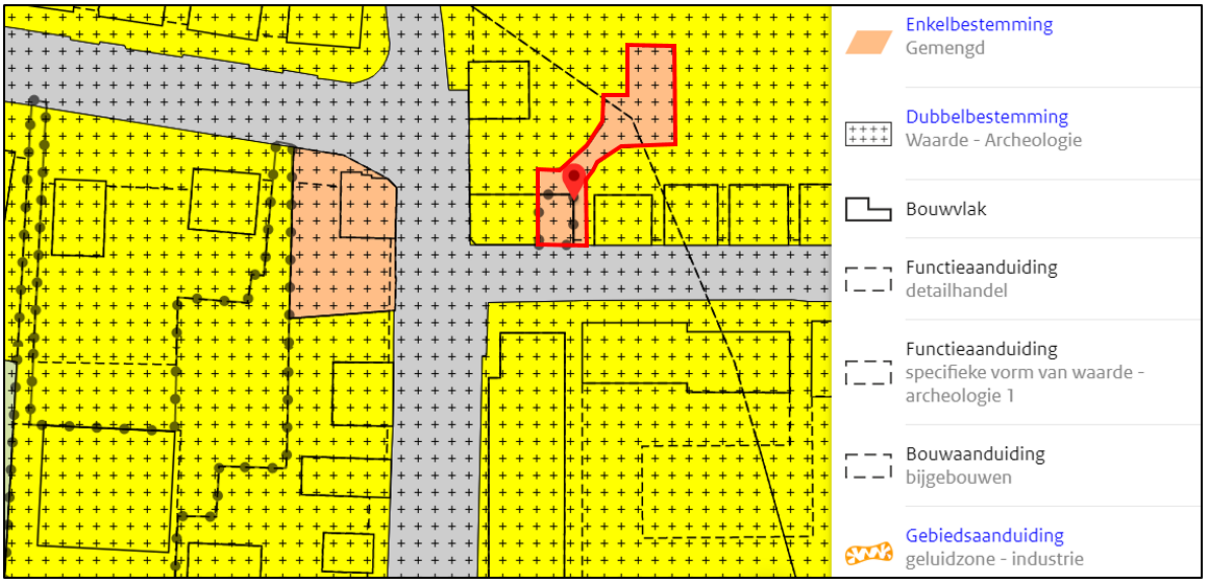
Verder zijn er voor deze locatie geen wijzigingen ten opzichte van de regels voorzien. De regels van de bestemming 'Verkeer' worden door de bestemmingswijziging van toepassing.

Om de situatie planologisch-juridisch te laten aansluiten bij de feitelijke situatie na realisatie van de parkeerplaats wordt de bestemming 'Wonen' gewijzigd in de bestemming 'Verkeer'.

2.5 Jurgensstraat 3 Elsoo

Op 11 juli 2022 is een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van de winkelruimte naar een woonruimte op de locatie Jurgensstraat 3 te Elsoo. Met deze omgevingsvergunning wordt toe gestaan dat de voorgevel wordt gewijzigd, middels een wijziging in het aantal kozijnen alsmede de plaatsing van deze kozijnen met de intentie om er een reguliere woning van te maken. De gemeente Stein wil in dat kader tevens ook een bestemmingswijziging doorvoeren, waarbij de bestemming 'Gemengd' wijzigt naar 'Wonen' omdat enkel nog sprake is van wonen ten behoeve van een reguliere woning. De detailhandelsfuncties ter plaatse is inmiddels beëindigd, waardoor de functieaanduiding 'detailhandel' komt te vervallen. Het huidige bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' blijft ongewijzigd alsmede de gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie'.

Daarnaast wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' in combinatie met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachting' overeenkomst het bestemmingsplan 'Erfgoed Stein' (vastgesteld 22 juli 2021) overgenomen.



Uitsnede bestemmingsplan Kern Elsloo, locatie rood omkaderd

Verder zijn er voor deze locatie geen wijzigingen ten opzichte van de regels voorzien. De regels van de bestemming 'Wonen' worden door de bestemmingswijziging van toepassing.

Om de situatie planologisch-juridisch te laten aansluiten bij de feitelijke situatie na realisatie van het bouwplan en functiewijziging, wordt op de verbeelding de enkelbestemming 'Gemengd' gewijzigd in de enkelbestemming 'Wonen'.

Hoofdstuk 3 Ambtshalve wijzigingen

3.1 Algemeen

Na vaststelling en inwerkingtreding van de kernplannen is geconstateerd dat sprake is van een aantal omissies en/of ontwikkelingen. Deze worden door middel van ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het voorliggend plan. Hieronder worden de ambtshalve wijzigingen beschreven.

Stein

- Dross. Everhartsstraat 14 Stein
- Den hoekstraat 17-19 Stein
- Heerstraat zuid 32-34 Stein

Esloo

Niet van toepassing

Berg-Urmond

- Raadhuisstraat 9 Urmond
- Juilianastraat 29a Urmond
- Speelheuvel 19 Urmond

Meers

Niet van toepassing

Regels

Tevens zijn er bij het toepassen van de regels een aantal ommissies geconstateerd welke door middel van een ambtshalve wijziging gerepareerd worden. Dit betreffen de volgende ommissies c.q ambtshalve wijzigingen:

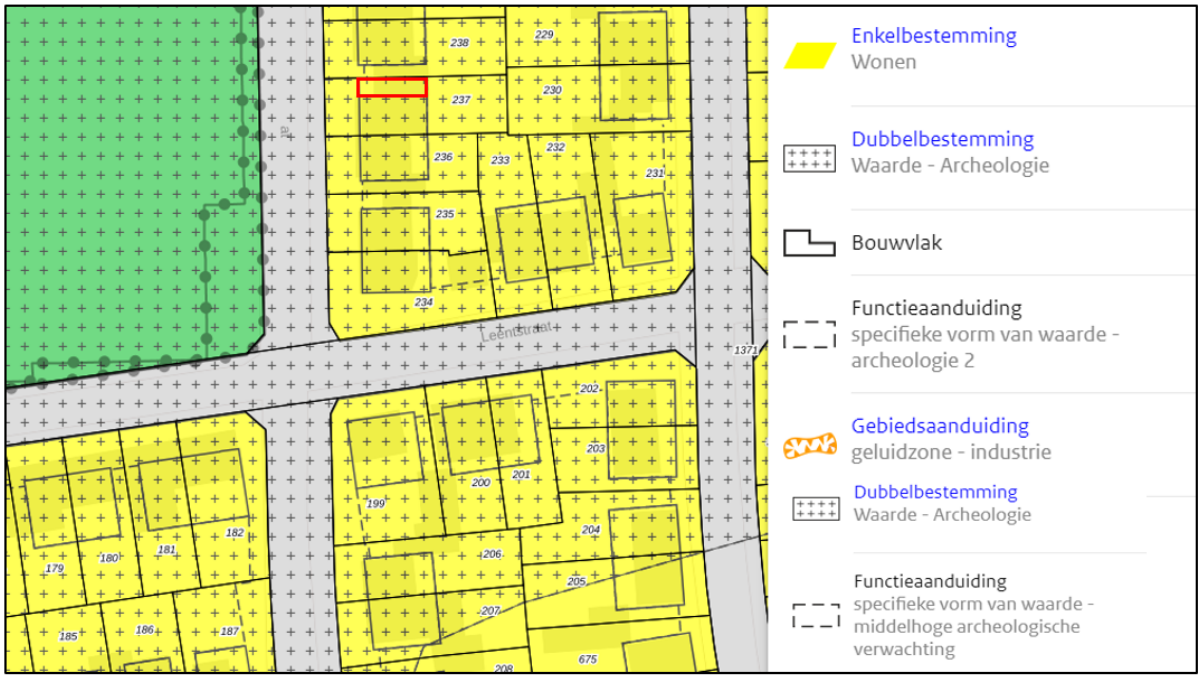
- Het aanpassen van de maximum bouwhoogte van lichtmasten binnen de bestemming 'Sport'.
- Het uitsluiten van kamerverhuur.
- Het begrip 'bijbehorend bouwwerk' laten vervallen.
- De regeling met betrekking tot zwembaden laten vervallen.

3.2 Drossaert Everthartsstraat 14 Stein

De gemeente Stein heeft opgemerkt dat ten onrechte het bouwvlak ter plaatste van de Dross. Everthartsstraat nummer 14, is gelegen over de gehele breedte van het perceel tot aan de zijdelingse perceelsgrens. Hierdoor is het mogelijk om het hoofdgebouw tot in deze zijdelingse perceelsgrens e bouwen. Dit is ruimtelijk gezien ongewenst. Om de omissie te repareren wordt op de verbeelding het bouwvlak gewijzigd. Deze wordt vanuit de zijdelingse perceelsgrens 2.5 meter terug gebracht. Hiervoor in de plaats wordt de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen zodat het mogelijk is om naast de woning eventuele bijgebouwen op te richten. In de regels veranderd er niets. De enkelbestemming 'Wonen'blijft van toepassing, net zoals de gebiedsaanduiding 'geluidzone- industrie'.

Daarnaast wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' in combinatie met de functieaanduiding

'specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachting' overeenkomst het bestemmingsplan 'Erfgoed Stein' (vastgesteld 22 juli 2021) overgenomen.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kern Stein', locatie rood omkaderd

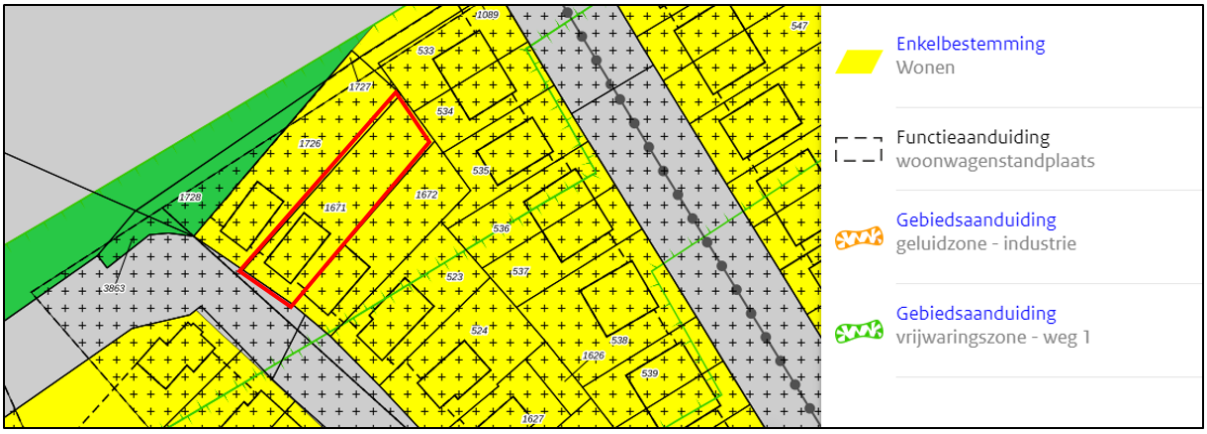
Verder zijn er voor deze locatie geen wijzigingen ten opzichte van de regels voorzien. De regels van de bestemming 'Wonen' blijven door de bestemmingswijziging van toepassing.

Om de situatie planologisch-juridisch te laten aansluiten bij de feitelijke situatie wordt het bouwvlak 2,5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd en vervangen door de aanduiding 'bijgebouwen'.

3.3 Den hoekstraat 17-19 Stein

Er is geconstateerd dat op deze 'open plek' wel een bouwvlak is ingetekend op de verbeelding in het voorheen geldende bestemmingsplan Elserveld-Meeldert. Dit bouwvlak is in het thans vigerende bestemmingsapln overgenomen, maar de bijbehorende aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet waardoor deze ontbreekt. Hierdoor is het planologisch-juridisch niet mogelijk om hier een woning te realiseeren. In de regels is namelijk expliciet bepaald dat per bouwvlak het bestaande aantal woningen is toegestaan zoals aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan (in dit geval 0), met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het op de verbeelding aangeduide aantal woningen mag worden gebouwd. Om deze omissie te herstellen wordt deze aanduiding aan het bouwvlak toegevoegd.

Daarnaast wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' in combinatie met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting' overeenkomst het bestemmingsplan 'Erfgoed Stein' (vastgesteld 22 juli 2021) overgenomen.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kern Stein', locatie rood omkaderd

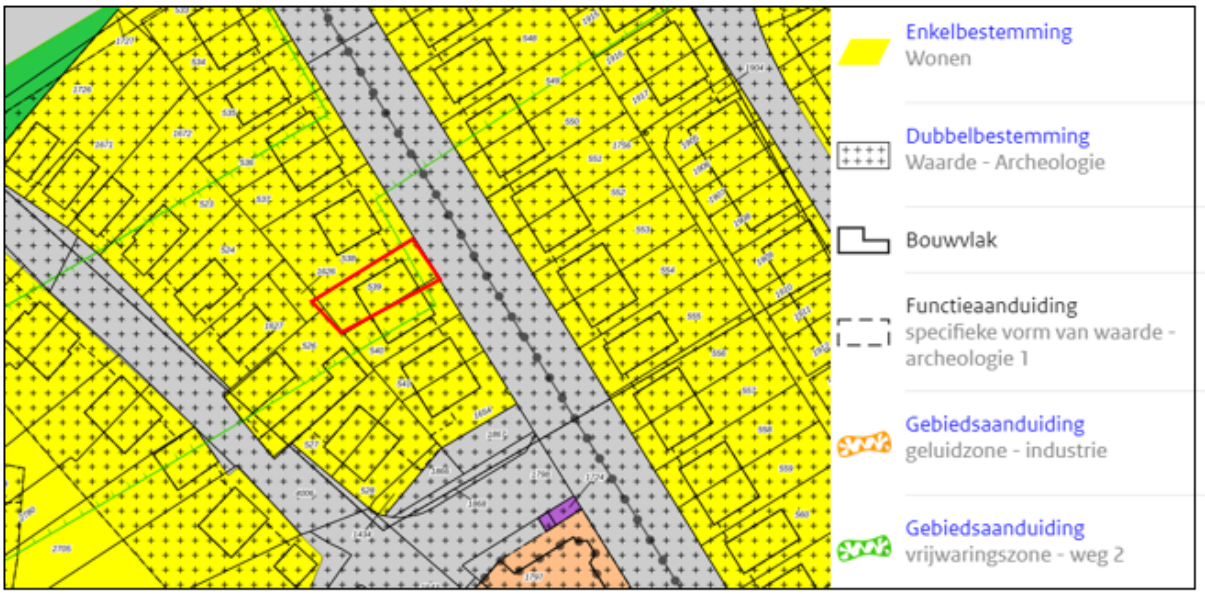
Verder zijn er voor deze locatie geen wijzigingen ten opzichte van de regels voorzien. De regels van de bestemming 'Wonen' blijven door de bestemmingswijziging van toepassing.

Om de realisatie van één (vrijstaande) woning planologisch-juridisch mogelijk te maken wordt de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'toegevoegd aan het vigerende bouwvlak.

3.4 Heerstraat zuid 30-32 Stein

Het perceel kadastraal bekend als gemeente Stein, sectie G, perceelsnummer 539 is geen op zich zelf staand perceel maar maakt onderdeel uit van het woonperceel Heerstraat zuid 30 (perceel 540). Op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan Elserveld-Meeldert was hier nog een halfvrijstaande woning mogelijk (nummer 32). Aangezien binnen het bouwvlak de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ontbreekt en binnen het bouwvlak op nummer 30 reeds een woning aanwezig is, is het niet mogelijk om nog een extra woning te realiseren. Inmiddels heeft de eigenaar van nummer 34 het perceel 539 aangekocht om te voorkomen dat de bestaande woning (nummer 30) te massaal uitgebreidt wordt in 2 bouwlagen met kap. Het is derhalve wenselijk om het bouwvlak op perceel 539 te verwijderen en hiervoor in de plaats de aanduiding 'bijgebouwen' op te nemen overeenkomst de gemeentelijke systematiek. Hierdoor blijft het wel mogelijk om bij-/aanbouwen bij de bestaande woning (nummer 34) te realiseren.

Daarnaast wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' in combinatie met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting' overeenkomst het bestemmingsplan 'Erfgoed Stein' (vastgesteld 22 juli 2021) overgenomen.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kern Stein', locatie rood omkaderd

Verder zijn er voor deze locatie geen wijzigingen ten opzichte van de regels voorzien. De regels van de bestemming 'Wonen' blijven door de bestemmingswijziging van toepassing.

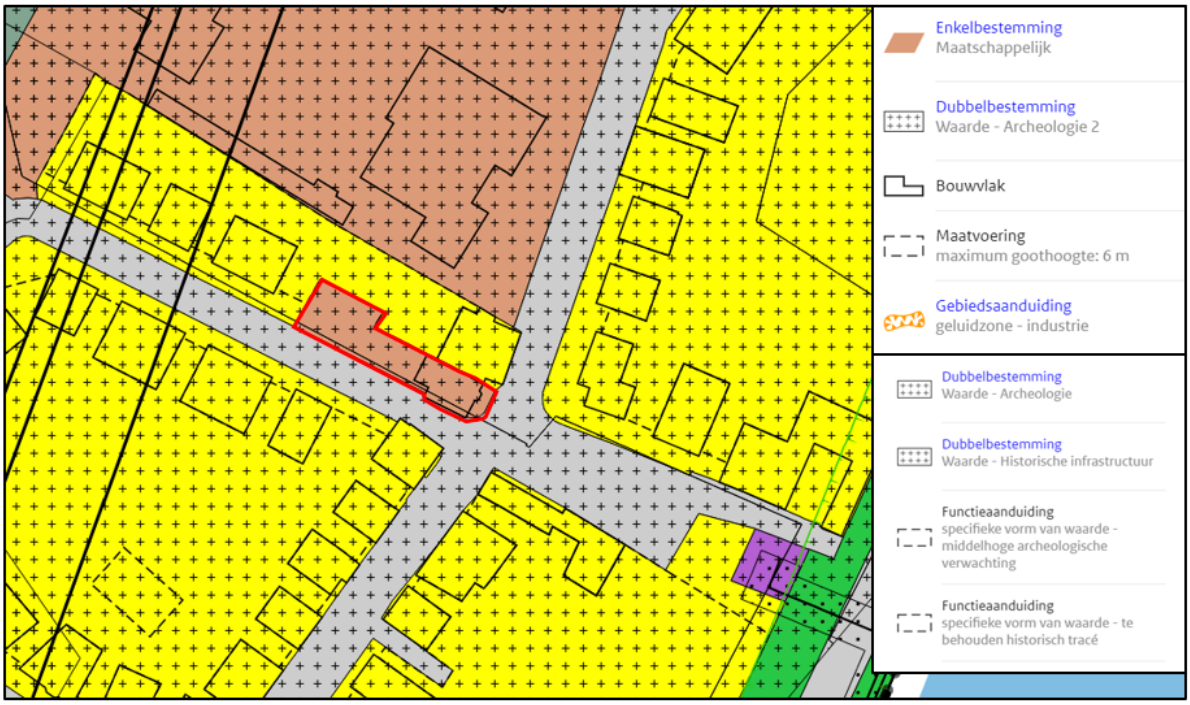
Om op perceel 539 alleen bijgebouwen en geen hoofdgebouwen planologisch-juridisch mogelijk te maken wordt het bouwvlak verwijdert en vervangen door de aanduiding 'bijgebouwen'.

3.5 Raadhuisstraat 9 Urmond

Het pand Raadhuisstraat 9 in Urmond dateert van 1934 en is, voor zover kan worden nagegaan binnen de gemeentelijke administratie, vanaf dat moment tot 2007 onafgebroken bewoond. In 2007 is het pand door de Stichting Koraal Groep in eigendom verworven. Oorspronkelijk is het pand gebruikt voor huisvesting van jongeren. Nadien als locatie waar dagbestedingsactiviteiten werden aangeboden. Recent is dit gebruik beëindigd. Vanaf dat moment wordt het pand (ook in het kader van leestandsbeheer) gebruikt voor de huisvesting van vluchtelingen uit Oekraïne.

De eigenaar (Stichting Koraal Groep) is voornemens het pand aan de Raadhuisstraat 9 te Urmond als reguliere woning te koop te gaan zetten. Gezien de solitaire ligging buiten het 'centrumgebied' van Urmond is dit een gewenste ontwikkeling om (winkel)voorzieningen buiten het 'centrumgebied' te beëindigen. De gemeente Stein wil dan ook een bestemmingswijziging doorvoeren, waarbij de bestemming 'Gemengd' wijzigt naar 'Wonen' omdat enkel nog sprake is van wonen ten behoeve van een reguliere woning. De detailhandelsfuncties ter plaatse is inmiddels beëindigd, waardoor de functieaanduiding 'detailhandel' komt te vervallen. Het huidige bouwvlak blijft ongewijzigd alsmede de gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie'. Wel wordt de aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd overeenkomstig de gemeentelijke systematiek bij de bestemming 'Wonen'.

Daarnaast wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' in combinatie met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachting' overeenkomst het bestemmingsplan 'Erfgoed Stein' (vastgesteld 22 juli 2021) overgenomen.



Uitsnede bestemmingsplan Kern Urmond, locatie rood omkaderd

Verder zijn er voor deze locatie geen wijzigingen ten opzichte van de regels voorzien. De regels van de bestemming 'Wonen' worden door de bestemmingswijziging van toepassing.

Om de situatie planologisch-juridisch te laten aansluiten bij de feitelijke situatie na functiewijziging, wordt op de verbeelding de enkelbestemming 'Gemengd' gewijzigd in de enkelbestemming 'Wonen'. Tevens wordt de aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd en komt de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte', binnen het bouwvlak, te vervallen.

3.6 Julianastraat 29a Urmond

Door de eigenaar is verzocht om het pand aan de Julianastraat 29a te Urmond in gebruik te nemen als reguliere woning. Gezien de solitaire ligging buiten het 'centrumgebied' van Urmond is dit een gewenste ontwikkeling om (winkel)voorzieningen buiten het 'centrumgebied' te beëindigen. De gemeente Stein wil in dat kader dan ook een bestemmingswijziging doorvoeren, waarbij de bestemming 'Gemengd' wijzigt naar 'Wonen' omdat enkel nog sprake is van wonen ten behoeve van een reguliere woning. De horecafuncties ter plaatse is inmiddels beëindigd, waardoor de functieaanduiding 'horecahandel' komt te vervallen. Het huidige bouwvlak blijft ongewijzigd. Wel wordt de aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd overeenkomstig de gemeentelijke systematiek bij de bestemming 'Wonen'.

Daarnaast wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' in combinatie met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting' en 'specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachting' overeenkomst het bestemmingsplan 'Erfgoed Stein' (vastgesteld 22 juli 2021) overgenomen.



Uitsnede bestemmingsplan Kern Urmond, locatie rood omkaderd

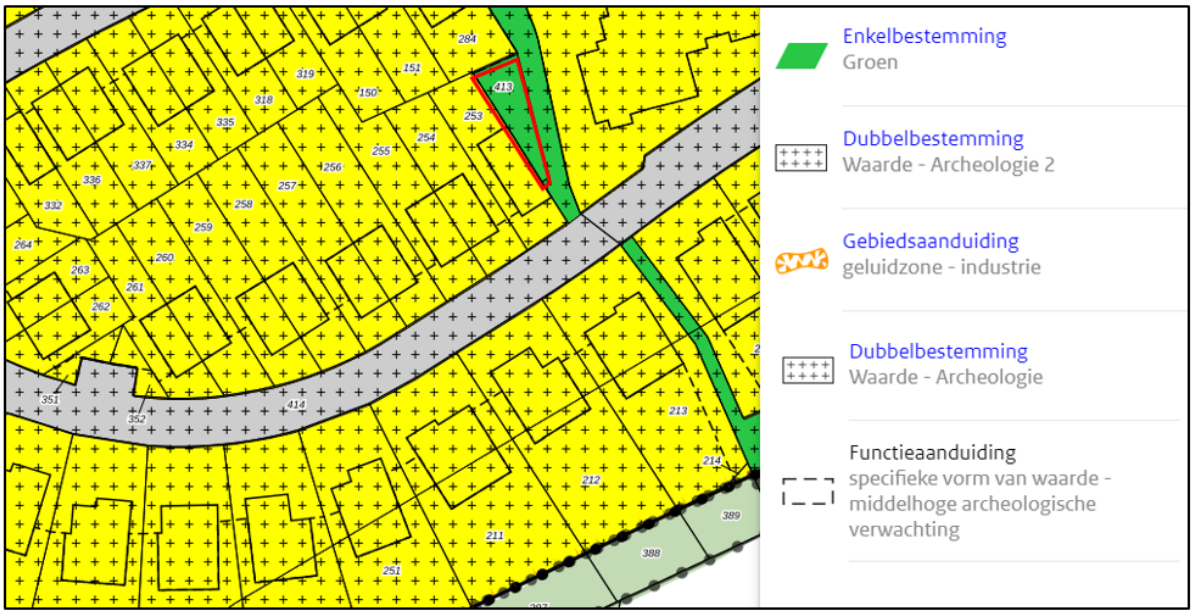
Verder zijn er voor deze locatie geen wijzigingen ten opzichte van de regels voorzien. De regels van de bestemming 'Wonen' worden door de bestemmingswijziging van toepassing.

Om de situatie planologisch-juridisch te laten aansluiten bij de feitelijke situatie na functiewijziging, wordt op de verbeelding de enkelbestemming 'Gemengd' gewijzigd in de enkelbestemming 'Wonen'. Tevens wordt de aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd.

3.7 Speelheuvel 19 Urmond

Het perceel kadastraal bekend als gemeente Stein, sectie L, perceelnummer 413 is door de gemeente Stein verkocht aan de eigenaren van de woning aan de Speelheuvel 19 te Urmond met de mogelijkheid om dit perceel te betrekken bij hun woonperceel. Om dit perceel daadwerkelijk te kunnen gebruiken als tuin c.q. erf dient de bestemming te worden gewijzigd van de bestemming 'Groen' maar de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'bijgebouwen'. De gebiedsaanduiding 'geluidszone-industrie' blijft ongewijzigd.

Daarnaast wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' in combinatie met de functieaanduidinge 'specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachting' overeenkomst het bestemmingsplan 'Erfgoed Stein' (vastgesteld 22 juli 2021) overgenomen.



Uitsnede bestemmingsplan Kern Urmond, locatie rood omkaderd

Verder zijn er voor deze locatie geen wijzigingen ten opzichte van de regels voorzien. De regels van de bestemming 'Wonen' worden door de bestemmingswijziging van toepassing.

Om de situatie planologisch-juridisch te laten aansluiten bij de feitelijke situatie na verkoop van het perceel, wordt op de verbeelding de enkelbestemming 'Groen' gewijzigd in de enkelbestemming 'Wonen'. Tevens wordt de aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd.

3.8 Regels

De regels worden op de volgende punten aangepast:

- Het aanpassen van de maximum bouwhoogte van lichtmasten binnen de bestemming 'Sport'.
- Het toevoegen van begrippen met betrekking tot wonen ten behoeve van het uitsluiten van kamerverhuur.
- Het begrip 'bijbehorend bouwwerk' laten vervallen.
- De regeling met betrekking tot zwembaden laten vervallen.
- Hoofdgebouwen in plaats van gebouwen ter plaatse van de aanduiding bouwvlak.
- Verwijzing afwijken plaatsen en bewonen van een tijdelijke mantelzorgunit.

Maximum bouwhoogte lichtmasten

Bij de realisatie c.q. plaatsing van lichtmasten bij sportcomplexen is gebleken dat de toegestane maximum bouwhoogte van respectievelijk 10 meter (Stein en Elsloo) en 12 meter (Berg-Urmond en Meers) te laag c.q. beperkt is. Het is wenselijk dat deze bouwhoogte verruimt wordt naar maximaal 15 meter voor alle sportcomplexen binnen de kernen. Dit betekend concreet dat de regels op dit punt aangepast wordt:

- Bestemmingsplan 'Kern Stein': bestemming 'Sport' artikel 15.2.3 lid c sub 2 de hoogte wijzigen naar 15 meter (is nu 10 meter).
- Bestemmingsplan 'Kern Elsloo': bestemming 'Sport' artikel 13.2.3 lid c sub 2 de hoogte wijzigen naar 15 meter (is nu 10 meter).
- Bestemmingsplan 'Kern Urmond – Kern Berg': bestemming 'Sport' artikel 13.2.3 lid b sub 2 de hoogte wijzigen naar 15 meter (is nu 12 meter).
- Bestemmingsplan 'Kern Meers': bestemming 'Sport' artikel 11.2.3 lid b sub 2 de hoogte wijzigen naar 15 meter (is nu 12 meter).

Begrippen met betrekking tot wonen

binnen de vigerende bestemmingsplannen wordt binnen de diverse bestemmingen 'wonen' toegestaan. Beoogd is de woonfunctie te beperken tot één huishouden per woning. Aangezien het begrip 'wonen' veelal niet nader is gedefinieerd en de Raad van State meermaals heeft bepaald dat onder 'wonen' ook minder traditionele woonvormen moeten worden begrepen, zoals studenten, arbeidsmigranten, etc., maken dergelijke bestemmingen meer mogelijk dan gewenst. Hiermee zijn woonvormen mogelijk welke niet altijd in de omgeving passend zijn, waardoor overlast kan worden veroorzaakt. Hierbij moet gedacht worden aan de woonkwaliteit, uitstraling naar de omgeving en onvoldoende parkeergelegenheid. Om hier beter op te kunnen sturen is een reparatie van de geldende bestemmingsplannen voor de kernen op dit punt noodzakelijk.

Door alsnog de nodige begrippen op te nemen voor onder meer 'wonen' 'woning', 'huishouden' en 'kamerverhuur', en de benodigde koppelingen tussen de begrippen te leggen, kan dit alsnog worden ondervangen. In dat kader worden deze begrippen toegevoegd aan de bestemmingsplannen 'Kern Stein', 'Kern Elsloo', 'Kern Urmond - Kern Berg' en 'Kern Meers' in artikel 1.

Dit houdt niet in dat minder traditionele woonvormen niet mogelijk zijn. Omdat dergelijk woonvormen veelal binnen bestaande bebouwing plaatsvinden, waarbij de bouwmassa ongewijzigd blijft, kunnnen deze woonvormen mogelijk gemaakt worden middels de zogenaamde kruimelgevallenregeling (artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo, Bijlage II, artikel 4 Besluit omgevingsrecht (Bor), lid 9). Op basis van deze regeling kan een functiewijziging van een bestaande gebouw middels een omgevingsvergunning handelen in strijd met regels RO mogelijk gemaakt worden, na afweging van relevante belangen.

Begrip 'bijbehorend bouwwerk'

Om verwarring en tegenstrijdigheden met het begrip 'bijgebouwen' te voorkomen dient ten behoeve van de duidelijkheid het begrip 'bijbehorend bouwwerk' te komen vervallen in in artikel 1 van de bestemmingsplannen 'Kern Stein', 'Kern Elsloo', 'Kern Urmond - Kern Berg' en 'Kern Meers'.

Bijgebouwen mogen daarbij zowel aangebouwd als vrijstaand zijn, waarbij de functie niet relevant is. Met name bij aangebouwde bijgebouwen betekent dit dat een uitbreiding van het hoofdgebouw (zijnde de woning) in 1 bouwlaag daar mede onder wordt begrepen. De functie is daarbij niet relevant met dien verstande dat het passend moet zijn bij de woonfunctie. Dit houdt in dat in aangebouwde bijgebouwen als onderdeel van het hoofdgebouw ook woonfuncties/verblijfruimte zijn toegestaan. Hierbij kan gedacht worden aan een keuken, slaapkamer, bijkeuken en/of badkamer op de begane grond als uitbreiding van de woning.

Regeling zwembaden

In toenemende mate komt het voor dat bij woningen zwembaden worden gerealiseerd. Onder bepaalde voorwaarden kan dat, voor zover het de activiteit 'bouwen' betreft, zonder vergunning op basis van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Daarnaast zijn de in de diverse bestemmingsplannen regels opgenomen betreffende de realisatie van zwembaden. Dit heeft met name betrekking op de aan te houden afstand tot de perceelsgrens in verband met mogelijk overlast. Aangezien de aanleg van zwembaden onder bepaalde voorwaarden vergunningvrij is geeft dat in de dagelijkse praktijk aanleiding tot onduidelijkheden en interpretatieverschillen en tot procedures over (weigeringen van) omgevingsvergunningen. Derhalve is het voor de duidelijkheid wenselijk om de in de bestemmingsplannen opgenomen regeling te schrappen. Dit betekend concreet dat de regels op dit punt aangepast wordt:

- Bestemmingsplan 'Kern Stein': bestemming 'Wonen' artikel 18.2.5 lid d komt te vervallen.
- Bestemmingsplan 'Kern Elsloo': bestemming 'Wonen' artikel 17.2.5 lid d komt te vervallen.
- Bestemmingsplan 'Kern Urmond – Kern Berg': bestemming 'Wonen' artikel 15.2.4 lid d komt te vervallen.

- Bestemmingsplan 'Kern Meers': bestemming 'Wonen' artikel 13.2.4 lid d komt te vervallen.

Hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding bouwvlak

In de bestemmingsplannen 'Kern Urmond - Kern Berg' en 'Kern Meers' is respectievelijk in artikel 15.2.2 lid a en 13.2.2 lid a bepaald dat gebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen worden gebouwd. Dit moeten echter zijn 'hoofdgebouwen', zodat bijgebouwen ook buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' kunnen worden opgericht. Dit wordt in de betreffende artikelen aangepast.

Verwijzing afwijken voor het plaatsen en bewonen van een tijdelijke mantelzorgunit klopt niet

In de bestemmingsplannen 'Kern Stein' en Kern Elsoo wordt respectievelijk in artikel 18.4.3 en 17.4.3 verwezen naar 18.2.2 en 17.2.2. Echter dit moet zijn 18.2.3 en 17.2.3. Deze omissie wordt hersteld en in de betreffende artikelen aangepast, zodat de verwijzing kloppend is.

Hoofdstuk 4 Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid

4.1 Algemeen

Als gevolg van deze bestemmingsplanherziening wijzigen de standpunten met betrekking tot deze beleidskaders van Rijk, provincie, regio en gemeente niet. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld om reeds verleende omgevingsvergunningen met ruimtelijke onderbouwing juridisch-planologisch te vertalen en om fouten en omissies te repareren (ambtshalve wijzigingen). Het betreft dermate marginale aanpassingen van het bestemmingsplan binnen bestaand bebouwd gebied, dat deze van ondergeschikte aard zijn. Hiermee wordt geen afbreuk gedaan aan de oorspronkelijke planologische mogelijkheden in de kernen van de gemeente Stein. Het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid zijn hiermee niet in het geding.

Ook niet ten aanzien van de onlangs vastgestelde Nationale omgevingsvisie (Novi, rijk) en Provinciale omgevingsvisie (Povi, provincie) en gemeenelijke omgevingsvisie. Hierin is veel al het vigerende beleid c.q visie integraal (1 op 1) overgenomen, waardoor geen sprake is van 'ander' beleid.

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

5.1 Verleende omgevingsvergunningen

In het kader van de vergunningverlening heeft de afweging van de diverse milieuaspecten reeds bij de verlening van de betreffende omgevingsvergunning plaatsgevonden.

5.2 Ambtshalve wijzigingen

De ambtshalve wijzigingen leiden niet tot nieuwe situaties waarvoor een milieubeoordeling noodzakelijk is. Het betreffend reeds bestaande situaties die voorzien worden van een adequate planologisch-juridische regeling.

Hoofdstuk 6 Juridische opzet

6.1 Algemeen

6.1.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor de inhoud en de vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De Wro, het Bro en de Rsro bevatten regels ten aanzien van de (digitale) vormgeving, inhoud en raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen, met als doel bestemmingsplannen uniform vergelijkbaar en uitwisselbaar te maken.

6.1.2 Planonderdelen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, die samen het juridisch deel van het bestemmingsplan vormen. Daarnaast gaat het bestemmingsplan vergezeld van onderhavige toelichting, die voorziet in de motivatie en onderbouwing van en de toelichting op de keuzes die zijn gemaakt om te komen tot de verbeelding en regels.

6.1.3 Inhoud algemeen

Bij het opstellen van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan is voldaan aan het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). Voor het overige is zoveel mogelijk aangesloten bij de gemeentelijke standaarden en plansystematiek van de vigerende bestemmingsplannen voor de kernen van de gemeente Stein. De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over de van toepassing zijnde bestemming. In de regels kan vervolgens worden teruggelezen welke gebruiks- en bouwmogelijkheden voor de betreffende bestemming gelden. Behalve bestemmingen kan de verbeelding onder meer aanduidingen en maatvoeringsvlakken bevatten om binnen een bestemming te kunnen voorzien in maatwerk voor een bepaalde locatie. In dat geval zijn steeds ook regels verbonden aan deze aanduidingen en maatvoeringsvlakken.

6.1.4 Verhouding tot de geldende kernplannen

Onderhavig veegplan voorziet binnen het plangebied in een partiële herziening van de in paragraaf 1.1 van deze toelichting genoemde kernplannen zoals die van kracht zijn op het moment van vaststellen van dit plan. De regels van de geldende bestemmingsplannen voor de kernen blijven onverkort van kracht en worden slechts aangepast voor zover de regels van dit veegplan dat bepalen. Dit veegplan dient daarom altijd te worden gelezen in samenhang met het geldende 'moederplan' en vice versa.

6.1.5 Regels

De regels zijn opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), welke als bijlage onderdeel uitmaakt van de Rsro. De regels bevatten allereerst een toepassingsverklaring, waarmee wordt bepaald dat binnen het plangebied van dit bestemmingsplan de regels van de kernplannen van overeenkomstige toepassing zijn, met inachtneming van het bepaalde in dit bestemmingsplan (hoofdstuk 1). Vervolgens zijn in hoofdstuk 2 de regels de specifieke herzieningen van de regels per kernplan opgenomen. Voor zover behoefte bestaat aan het opnemen van regels die niet zijn gebonden aan een specifieke bestemming, maar gelden voor het gehele dan wel een gedeelte van het plangebied, dan zijn de betreffende regels opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels. Tot slot zijn in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels opgenomen.

6.2 Verbeelding

Voor alle aanpassingen c.q. reparaties, zoals in hoofdstuk 2 en 3 beschreven, zijn de bestemmingen afgesteld op het betreffende geldende kernplan, inclusief de specifieke aanduidingen voor het maatwerk. De dubbelbestemmingen of gebiedsaanduidingen zijn veelal één op één overgenomen. Daarbij rekening houdend met het bestemmingsplan 'Erfgoed Stein' (vastgesteld 22 juli 2021) en de daarbij horende dubbelbestemmingen en functieaanduidingen ten aanzien van archeologie.

6.3 Toelichting op de regels

Voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen en aanduidingen zijn de relevante begrippen, meetvoorschriften en algemene regels van de betreffende kernplannen van toepassing, met inachtneming van het bepaalde in dit bestemmingsplan. Dit is bepaald in Artikel 1.

In Hoofdstuk 2 van de regels is per artikel aangegeven op welke wijze de regels van de afzonderlijke kernplannen worden herzien. Artikel 2 herziet de regels van het bestemmingsplan 'Kern Stein', Artikel 3 herziet de regels van het bestemmingsplan 'Kern Elsloo', Artikel 4 herziet de regels van het bestemmingsplan 'Kern Meers' en Artikel 5 herziet de regels van het bestemmingsplan 'Kern Berg - Kern Urmond'.

In Hoofdstuk 3 zijn ten slotte de overgangsbepalingen en slotregel opgenomen.

Hoofdstuk 7 De procedure

7.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt in het algemeen als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

a. Voorbereiding:

Vooroverleg met instantie

Watertoets

b. Ontwerp:

1e terinzagelegging (ontwerp bestemmingsplan)

c. Vaststelling

Vaststelling door de Raad

2e terinzagelegging (vastgesteld bestemmingsplan)

d. Beroep:

Beroep bij Raad van State

7.2 Inspraak en vooroverleg

Aangezien de aanpassingen c.q. reparaties, zoals in hoofdstuk 2 en 3 beschreven, van ondergeschikte aard zijn en het veelal het planologisch-juridisch regelen van de reeds bestaande situatie betreft is besloten om het bestemmingsplan niet ter inzage te leggen in het kader van de inspraak.

In het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan zijn de gebruikelijke vooroverlegpartners om die reden niet om advies gevraagd op basis van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan voorziet uitsluiten in het planologisch-juridisch regelen van de reeds bestaande situatie. Er zijn hiermee geen rijks-, provinciale, regionale belangen of belangenvan andere gemeenten in het geding.

7.3 Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van (datum) tot en met (datum) , gedurende 6 weken, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn ..... zienswijzen ontvangen.

7.4 Vaststelling

Op (datum) heeft de gemeenteraad van Stein het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

Bestemmingsplan

- Regels -

Veegplan Kernen gemeente Stein 2022

Gemeente Stein

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Veegplan Kernen gemeente Stein 2022

Gemeente Stein

IDN-nummer:	NL.IMRO.0971.BPVeegplan2022-0002
Status:	ontwerp
Datum:	17 november 2022

Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 5

Artikel 1 Toepassingsverklaring 5

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 7

Artikel 2 Herziening regels Kern Stein 7

Artikel 3 herziening regels Kern Elsloo 8

Artikel 4 Herziening regels Kern Meers 9

Artikel 5 Herziening regels Kern Urmond - Kern Berg 10

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotbepalingen 11

Artikel 6 Overgangsrecht 11

Artikel 7 Slotregel 12

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsverklaring

1.1 Van toepassingsverklaring

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan 'Veegplan kernen gemeente Stein 2022' blijven de regels van de bestemmingsplannen, zoals vastgesteld conform onderstaand overzicht, van overeenkomstige toepassing, met inachtneming van het bepaalde in dit bestemmingsplan.

1.2 Overzicht betreffende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan	**Vastgesteld**	**Identificatienumer**
Kern Stein	11 september 2013	NL.IMRO.0971.BPKernStein-0003
Kern Elsloo	11 september 2013	NL.IMRO.0971.BPKernElsloo-0003
Kern Meers	26 maart 2015	NL.IMRO.0971.BPKernMeers-0003
Kern Urmond - Kern Berg	18 februari 2016	NL.IMRO.0971.BPKernUrmondBerg-0003
Veegplan kern gemeente Stein	28 mei 2020	NL.IMRO.0971.BPVeegplan-003
Erfgoed Stein	22 juli 2021	NL.IMRO.0971.BPerfgoed-0003

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Herziening regels Kern Stein

2.1 Wijzigingenin de regels

De regels van het bestemmingsplan 'Kern Stein' worden gewijzigd als hierna beschreven:

a. In artikel 1 wordt een begripsbepaling 'Kamerverhuur' opgenomen. Deze luidt als volgt: 'de bedrijfsmatige verhuur van onzelfstandige woonruimten binnen een bestaand (woon)gebouw niet bestemd voor recreatieve bewoning'.
b. In artikel 1 wordt een begripsbepaling 'wonen' opgenomen. Deze luidt als volgt: 'wonen in een woning, zijnde een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden'.
c. In artikel 1 wordt een begripsbepaling 'woning' opgenomen. Deze luidt als volgt: 'een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden'.
a. In artikel 1 wordt een begripsbepaling 'huishouden' opgenomen. Deze luidt als volgt: 'de bewoning van een woning door:
    1. een persoon;
    2. meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur'.
b. Artikel 1.33 (begrip bijbehorende bouwwerken) komt te vervallen.
c. Artikel 15.2.3 lid c sub 2 wordt gewijzigd in die zin, dat de maximale bouwhoogte van lichtmasten veranderd naar 15 meter. Deze luidt als volgt: 'lichtmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 15,00 meter bedraagt';
d. Artikel 18.2.5 lid d (regeling met betrekking zwembad) komt te vervallen.
e. Artikel 18.4.3 wordt in de gewijzigd in die zin, dat de verwijzing klopt (18.2.3 in plaats van 18.2.2). Deze luidt als volgt: 'Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.2.3 voor het plaatsen en bewonen van een tijdelijke mantelzorgunit, met dien verstande dat:'.
f. Aan artikel 25.2 wordt lid e toegevoegd. Deze luidt als volgt: 'kamerverhuur'.

Artikel 3 herziening regels Kern Elsloo

3.1 Wijzigingenin de regels

De regels van het bestemmingsplan 'Kern Elsloo' worden gewijzigd als hierna beschreven:

a. In artikel 1 wordt een begripsbepaling 'Kamerverhuur' opgenomen. Deze luidt als volgt: 'de bedrijfsmatige verhuur van onzelfstandige woonruimten binnen een bestaand (woon)gebouw niet bestemd voor recreatieve bewoning'.
b. In artikel 1 wordt een begripsbepaling 'wonen' opgenomen. Deze luidt als volgt: 'wonen in een woning, zijnde een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden'.
c. In artikel 1 wordt een begripsbepaling 'woning'opgenomen. Deze luidt als volgt: 'een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden'.
d. In artikel 1 wordt een begripsbepaling 'huishouden' opgenomen. Deze luidt als volgt: 'de bewoning van een woning door:
    1. een persoon;
    2. meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur'.
e. Artikel 1.33 (begrip bijbehorende bouwwerken) komt te vervallen.
f. Artikel 13.2.3 lid c sub 2 wordt gewijzigd in die zin, dat de maximale bouwhoogte van lichtmasten veranderd naar 15 meter. Deze luidt als volgt: 'lichtmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 15,00 meter bedraagt';
g. Artikel 17.4.3 wordt in de gewijzigd in die zin, dat de verwijzing klopt (17.2.3 in plaats van 17.2.2). Deze luidt als volgt: 'Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.2.3 voor het plaatsen en bewonen van een tijdelijke mantelzorgunit, met dien verstande dat:'.
h. Artikel 17.2.4 lid d (regeling met betrekking zwembad) komt te vervallen.
i. Aan artikel 27.2 wordt lid e toegevoegd. Deze luidt als volgt: 'kamerverhuur'.

Artikel 4 Herziening regels Kern Meers

4.1 Wijzigingenin de regels

De regels van het bestemmingsplan 'Kern Meers' worden gewijzigd als hierna beschreven:

a. In artikel 1 wordt een begripsbepaling 'Kamerverhuur' opgenomen. Deze luidt als volgt: 'de bedrijfsmatige verhuur van onzelfstandige woonruimten binnen een bestaand (woon)gebouw niet bestemd voor recreatieve bewoning'.
b. In artikel 1 wordt een begripsbepaling 'wonen' opgenomen. Deze luidt als volgt: 'wonen in een woning, zijnde een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden'.
c. In artikel 1 wordt een begripsbepaling 'woning'opgenomen. Deze luidt als volgt: 'een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden'.
d. In artikel 1 wordt een begripsbepaling 'huishouden' opgenomen. Deze luidt als volgt: 'de bewoning van een woning door:
    1. een persoon;
    2. meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur'.
e. Artikel 1.27 (begrip bijbehorende bouwwerken) komt te vervallen.
f. Artikel 11.2.3 lid c sub 2 wordt gewijzigd in die zin, dat de maximale bouwhoogte van lichtmasten veranderd naar 15 meter. Deze luidt als volgt: 'lichtmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 15,00 meter bedraagt';
g. Artikel 13.2.2 lid a wordt gewijzigd in die zin dat hoofdgebouwen in plaats van gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Deze luidt als volgt: 'hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd'.
h. Artikel 13.2.5 lid d (regeling met betrekking zwembad) komt te vervallen.
i. Aan artikel 26.2 wordt lid e toegevoegd. Deze luidt als volgt: 'kamerverhuur'.

Artikel 5 Herziening regels Kern Urmond - Kern Berg

5.1 Wijzigingin de regels

De regels van het bestemmingsplan 'Kern Stein' worden gewijzigd als hierna beschreven:

a. In artikel 1 wordt een begripsbepaling 'Kamerverhuur' opgenomen. Deze luidt als volgt: 'de bedrijfsmatige verhuur van onzelfstandige woonruimten binnen een bestaand (woon)gebouw niet bestemd voor recreatieve bewoning'.
b. In artikel 1 wordt een begripsbepaling 'wonen' opgenomen. Deze luidt als volgt: 'wonen in een woning, zijnde een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden'.
c. In artikel 1 wordt een begripsbepaling 'woning'opgenomen. Deze luidt als volgt: 'een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden'.
d. In artikel 1 wordt een begripsbepaling 'huishouden' opgenomen. Deze luidt als volgt: 'de bewoning van een woning door:
    1. een persoon;
    2. meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur'.
e. Artikel 1.27 (begrip bijbehorende bouwwerken) komt te vervallen.
f. Artikel 15.2.2 lid a wordt gewijzigd in die zin dat hoofdgebouwen in plaats van gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Deze luidt als volgt: 'hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd'.
g. Artikel 13.2.3 lid c sub 2 wordt gewijzigd in die zin, dat de maximale bouwhoogte van lichtmasten veranderd naar 15 meter. Deze luidt als volgt: 'lichtmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 15,00 meter bedraagt'.
h. Artikel 15.2.4 lid d (regeling met betrekking zwembad) komt te vervallen.
i. Aan artikel 21.2 wordt lid f toegevoegd. Deze luidt als volgt: 'kamerverhuur'.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

6.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Veegplan kernen gemeente Stein 2022'.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl