

Aan: de gemeenteraad

Vergadering: 06 oktober 2014

Onderwerp: Vaststelling bestemmingplan Molenveld- Zuid en naamswijziging naar Oppe Brik.

Agendapunt:

STATUS RAADSVORSTEL

1. Commissie en gemeenteraad.
2. De naam van het "bestemmingsplan Molenveld Zuid" wijzigen in "bestemmingsplan Oppe Brik".
3. Instemmen met het ontwerp-standpunt met betrekking tot de ingediende zienswijze en het bestemmingsplan Oppe Brik vast te stellen.

1. Aanleiding

Ontwerp-bestemmingsplan Molenveld-Zuid heeft 6 weken ter inzage gelegen, met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Dit ter voorbereiding van de vaststelling van het plan door uw gemeenteraad.

2. Uitgangssituatie en doelstelling

Doelstelling van het bestemmingsplan is de transformatie van het industriegebied tot woon-werklocatie.

3. Rol gemeente en visie en strategie participatie

Gemeente is initiatiefnemer en ontwikkelt zelf de locatie in samenwerking met de partners Limburgse Herstructureringsmaatschappij voor Bedrijventerreinen en de woningcorporatie WoonGoed 2-Duizend.

4. Toelichting

Bestemmingsplan Oppe Brik

In opdracht van de Gemeente Beesel heeft KuiperCompagnons het Bestemmingsplan Molenveld-Zuid opgesteld.

Het Bestemmingsplan is ambtelijk afgestemd en ook voorgelegd aan de partners in het project: LHB en WoonGoed 2-Duizend.

Het concept-voorontwerp Bestemmingsplan Molenveld-Zuid heeft van 27 maart tot 8 mei 2014 ter inzage gelegen. In de voorbereiding van het plan zijn twee informatieavonden geweest waarvan een zestal belanghebbenden gebruik hebben gemaakt. We hebben twee inspraakreacties ontvangen van ondernemers aan de Keulseweg die in het plangebied liggen. Met deze ondernemers en één van haar adviseurs heeft overleg plaatsgevonden en is het Bestemmingsplan in de ontwerp Bestemmingsplanfase aangepast.

Het ontwerp Bestemmingsplan Molenveld-Zuid heeft van 5 juni tot 17 juli 2014 ter visie gelegen. Hierop is één zienswijze ontvangen van de adviseur van de ondernemer aan de Keulseweg. Het verslag van de inspraak is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het Bestemmingsplan.

Wijziging naam van het bestemmingsplan.

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan Molenveld Zuid hebben wij met de betrokken partners gekozen voor een nieuwe aansprekende naam voor het plangebied: "Oppe Brik", met de vaststelling van het plan willen we de werknaam Molenveld-Zuid door uw raad laten wijzigen in bestemmingsplan "Oppe Brik".

Bestemmingsplankaart.

Volgens de planning van het project zal de oplevering van bouwrijpe kavels als eerste plaatsvinden voor de werkwooneenheden, gelijktijdig met de oplevering van de bouwrijpe kavels aan de Greswarenstraat. Aan de Greswarenstraat betreft het de ontwikkeling van de rijwoningen door de woningcorporatie WoonGoed 2-Duizend en zes koopwoningen voor starters. In deze fase zitten ook twee vrije sector twee-onder-een kapwoningen.

De oplevering van de bouwrijpe kavels voor de werkwooneenheden en de Greswarenstraat heeft gevolgen voor de bestemmingsplankaart. Op de bestemmingsplankaart zijn deze kavels als eindbestemming zijn opgenomen. De overige woningen in het project zijn als uit te werken bestemming op de bestemmingsplankaart verwerkt.

Met betrekking tot de locatie van de greswarenfabriek is op de bestemmingsplankaart maatschappelijk en/of wonen aangehouden, met onderliggende functies voor horeca en bedrijven

Op de bestemmingsplankaart zijn de inspraakreacties verwerkt die op het concept-voorontwerp bestemmingsplan zijn ingediend.

Ook is op de kaart een grondruil met Lidl verwerkt. In het belang van Lidl en de gemeente is besloten tot een grondruil. Voor de gemeente levert dit een verbetering op van de nieuwe aansluiting op de Greswarenstraat. Voor Lidl is de grondruil een verbetering doordat zij het parkeerterrein kan optimaliseren. Ook dit is in het ontwerp-bestemmingsplan verwerkt.

Ingediende zienswijze:

Tijdens de ter inzage legging van het bestemmingsplan is een zienswijze ingediend door Groot Advies namens J. Lemmen, Keulseweg 50 in Reuver.

Groot advies heeft tijdens de inspraakperiode voorafgaande aan de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan ook een inspraakreactie ingediend.

Op basis daarvan is overleg gevoerd met de opdrachtgever en diens adviseur. Alhoewel de afspraken in hoofdlijnen in het ontwerp-bestemmingsplan zijn verwerkt, kan deze zich niet volledig verenigen met het ontwerp-bestemmingsplan. Hieronder volgt een samenvatting van de ingediende zienswijze. De volledige zienswijze is als bijlage bij ons raadsvoorstel gevoegd.

Zienswijze Keulseweg 54:

Op het adres is de ijssalon gevestigd. daarboven is een bovenwoning. De bovenwoning is ten onrechte niet positief als woning bestemd doch onder het overgangsrecht gebracht.

Zienswijze Keulseweg 50:

In het ontwerp-bestemmingsplan heeft het perceel overeenkomstig de afspraken de bestemming bedrijf (categorie 1) gekregen. Een aansluitend perceelsgedeelte achter de woning Keulseweg 52 had eveneens deze bestemming bedrijf moeten krijgen. De zienswijze bevat het verzoek dit te corrigeren. De bestemming bedrijf kent geen regels voor het oprichten van bedrijfsgebouwen. De adviseur doet de suggestie om voor de bouwregels aan te sluiten bij ontwerp-bestemmingsplan Bebouwde gebieden.

Wij stellen voor het ontwerp-bestemmingsplan als volgt aan te passen. We vinden het redelijk aan de zienswijzen tegemoet te komen omdat feitelijk het gaat om het vastleggen van de bestaande situatie en het voortzetten van een geldende bestemming op een wijze die in de omgeving van woningen past. Deze aanpassingen hebben geen invloed op de realisatie van woningen elders in het bestemmingsplan.

Keulseweg 54:

De regels, artikel 5.1: bestemmingsomschrijving te wijzigen:

a. horeca in de categorie 1 met bijbehorende terrassen en bovenwoning;

Keulseweg 50:

Aan de bouwregels artikel 3.2 toevoegen:
bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfsgebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de afstand tot enige perceelsgrens moet tenminste 3 meter zijn;
- c. de goothoogte mag maximaal 6 meter zijn;
- d. de bouwhoogte max. maximaal 10 meter zijn;
- e. ten minste 1.65 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte op eigen terrein moeten worden gerealiseerd en gebruikt;
- f. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 80%, onverminderd het bepaalde onder c en e.

Toelichting en presentatie aan uw raad.

In de werkvergadering van de gemeenteraad op 4 september 2014 wordt een toelichting gegeven op het bestemmingsplan Molenveld-Zuid.

- a. Financieel
Niet van toepassing.
- b. Juridisch
Er is één zienswijze binnengekomen. De indiener van de zienswijze kan tegen het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan beroep aantekenen als het ingenomen standpunt hem niet welgevallig is. Eveneens kan een ieder beroep instellen tegen wijzigingen in het bestemmingsplan bij de vaststelling.
- c. Risico's
Zie juridische consequenties.

5. Toekomstvisie

Levende gemeenschap
Ideale en onderscheidende samenleving
Duurzame woon- en werkgemeente
Gemeente samen met inwoners
Samenwerkende gemeente

6. Voorstel

- a. Het bestemmingsplan vaststellen.
- b. De naamswijziging naar Oppe Brik doorvoeren.

Reuver, 26 augustus 2014

Burgemeester en wethouders van Beesel,

secretaris,
R.R.M. Halfman

burgemeester,
P. Dassen-Housen

Aldus vastgesteld door de raad van Beesel in zijn openbare vergadering van 6 oktober 2014.

griffier,
E. Apeldoorn-Feijts

voorzitter,
P. Dassen-Housen

Meegezonden:

Bijlage 1: inspraakreactie voorontwerp-bestemmingsplan Molenveld-Zuid door Groots namens J. Lemmen, Keulseweg 50

Bijlage 2: gewijzigde toelichting en regels bestemmingsplan Oppe Brik t.b.v. vaststelling bestemmingsplan

Bijlage 3: gewijzigde verbeelding bestemmingsplan Oppe Brik t.b.v. vaststelling door gemeenteraad