

Toelichting BenW-adviesnota

Onderwerp: Start procedure bestemmingsplan 'Veegplan bebouwde gebieden'	Afdeling/team:	Ruimtelijke Ordening
	Afdelingshoofd:	Nillesen, F.J.M. (Rick)
	Auteur:	Smeets, S.G.M.
	Datum vergadering:	27 mei 2019

1. Aanleiding

In samenspraak met adviesbureau Croonen/Buro5 is een veegplan voor het bestemmingsplan 'Bebouwde Gebieden' opgesteld. Het veegplan is een herziening van het geldende bestemmingsplan 'Bebouwde Gebieden' dat in december 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Veegplan Bebouwde Gebieden' is een planologische regeling voor na de vaststelling van het bestemmingsplan gerealiseerde buitenplanse afwijkingen. Verder zijn in het veegplan diverse correcties opgenomen en is actueel beleid hierin opgenomen.

2. Uitgangssituatie en doelstelling

Omissies en onvolkomenheden in het vastgestelde bestemmingsplan 'Bebouwde Gebieden' oplossen en het bestemmingsplan aanpassen gewijzigde regels en beleid.

3. Rol gemeente en visie en strategie participatie

Gemeente is trekker en initiatiefnemer voor de opstelling van het veegplan.

4. Toelichting

Het bestemmingsplan 'Bebouwde Gebieden' is vastgesteld door de gemeenteraad in december 2014. Tijdens het gebruiken van het bestemmingsplan is gebleken, dat ondanks de intensieve voorbereiding van het bestemmingsplan, toch een aantal omissies zitten in de verbeelding en regels. De afdeling Grondgebied en Algemene Zaken heeft hiervan een lijst bijgehouden om deze door middel van een veegplan aan te passen. Daarnaast is bekeken of het mogelijk is om het aantal regels in het bestemmingsplan terug te brengen.

Het 'Veegplan Bebouwde Gebieden' regelt een aantal na de vaststelling van het bestemmingsplan vergunde buitenplanse afwijkingen planologisch. Bij de toetsing van plannen aan het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden' is gebleken, dat er een aantal onvolkomenheden en omissies in de regels zaten. Het veegplan herstelt deze omissies.

Relatie met andere processen

Het bestemmingsplan 'Bebouwde Gebieden' bevat een aantal onbenutte bouwtitels. Voor de opgave die de gemeente heeft tot het terugbrengen van het aantal directe bouwtitels op grond van de regionale afspraken is de aanpassing van het bestemmingsplan ook noodzakelijk. Het terugbrengen van de bouwtitels in het bestemmingsplan volgt los van dit veegplan een afzonderlijke procedure.

Alle voorgestelde wijzigingen zijn beschreven in hoofdstuk 2 van de plantoelichting. Samengevat bevat

het veegplan de volgende wijzigingen:

Locatiegerichte herzieningen, die betrekking hebben op:

1. Markt 6 in Beesel: regeling van de verleende omgevingsvergunning afwijking bestemmingsplan voor 6 appartementen.
2. Markt 8 in Beesel: het perceel heeft de bestemming kantoor en een daar aanwezige woning is abusievelijk geen regeling opgenomen. Het veegplan regelt de feitelijke situatie.
3. St. Antoniusstraat 10 Beesel: hersteld is, dat op dit perceel abusievelijk geen woningtitel voor dit perceel was opgenomen.
4. Ouddorp 5 Beesel: naar aanleiding van een principebesluit is de bestemming tuin gedeeltelijk uitgebreid
5. Hoornpost 1 in Beesel: op verzoek van de eigenaar is de bouwmogelijkheid voor een woning vervallen.
6. Juffrouw Henssenlaan 2 Beesel: het bestemmingsplan is aangepast aan de verlening van een vergunning voor een woonzorggebouw.
7. Julianastraat1 Reuver: voor een aan de tuin toegevoegd perceelsgedeelte wijzigt de bestemming verkeer naar tuin.
8. Julianastraat 4a Reuver: aan de bestemming 'Bedrijf' is in verband met een gewijzigd gebruik de aanduiding 'gezondheidsstrainingcentrum' toegevoegd.
9. Molenveldweg 1 Reuver: in verband met detailhandel in sauna's op dit perceel is de bestemming aangepast.
10. Molenweg 5: de rooilijnen zijn aangepast zodat de aanwezige bebouwing binnen het bouwvlak ligt.
11. Past. Vranckenlaan 37a Reuver: de aanduiding 'wonen' is verwijderd omdat de bestaande woning in de bestemming 'gemengde doeleinden' reeds is toegestaan en deze toegevoegde bestemming daardoor geen inhoud heeft.
12. Burg. Claessenstraat/Schoolplein Reuver: in verband met verkoop van gronden voor parkeren op eigen terrein hebben enkele perceeltjes de bestemming 'wonen' gekregen zonder bouwvlak. Omdat de woningen in dit gebied zijn gerealiseerd, is de aanduiding voor toe te voegen aantallen woningen vervallen op de verbeelding.
13. Rijksweg 10 Reuver de bestemming voor de RockStation heeft op verzoek van de eigenaar een centrumbestemming gekregen. Het huidige gebruik past niet binnen de oorspronkelijke maatschappelijke bestemming. Bovendien ontstaan hierdoor betere gebruiksmogelijkheden waardoor een bedrijfsmatige continuïteit beter gewaarborgd is naar de toekomst toe. Detailhandel en wonen zijn echter uitgezonderd op deze locatie, omdat uitbreiding van deze bestemmingen niet past binnen het huidige gemeentelijke en provinciale beleid.
14. Rijksweg 51 Reuver: de bestemming kantoor is gewijzigd naar wonen in verband met een verleende omgevingsvergunning.
15. Rijksweg 62 Reuver: de bestemming wonen en detailhandel is gewijzigd in de bestemming wonen met de aanduiding dierenartsenpraktijk waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.
16. Rijksweg 113 Reuver: het reglement externe veiligheid inrichtingen is veranderd. De veiligheidszone voor LPG is verkleind. Deze is aangepast en de percelen die eerst binnen de veiligheidszone vielen en nu buiten de veiligheidszone zijn opnieuw ingetekend.
17. Parallelweg/Dr. Poelsstraat Reuver: voor het bedrijf Parallelweg 5 is het bebouwingspercentage aangepast naar 90% in verband met een in afwijking van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.
18. Molenweg 3a in Reuver: de rooilijn is aangepast aan een verleende omgevingsvergunning zodat alle bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak staan.
19. Rustoord: gronden die via een omgevingsvergunning zijn gewijzigd in een parkeerterrein hebben de bestemming verkeer gekregen.
20. Oostzijde van de Rijksweg (tussen Bergerhofweg en Drakenrijk): gronden in dit veegplan opgenomen en van een actuele bestemming voorzien, waarbij is toegevoegd een wijzigingsbevoegdheid voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Roversheide. Hierdoor heeft een strook langs de Bergerhofweg de bestemming agrarisch gebied gekregen.
21. Pater Claretstraat 2 Kerk Offenbeek: het veegplan regelt de trampolinehal planologisch als 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - trampolinehal' en het bouwvlak is aangepast aan de nu bestaande situatie.

22. Pater Claretstraat: 2 bestaande woningen die aanwezig zijn aan het kerkgebouw Offenbeek zijn planologisch geregeld.

Algemene herzieningen:

1. Regels voor gebouwen en bouwwerken waren in het oorspronkelijke plan op plaatsen niet consistent geredigeerd. Geen rekening was gehouden met de bouwwerken die (onder voorwaarden) buiten het bouwvlak zijn toegestaan zoals erfafscheidingen en carports. Het veegplan treft hiervoor een regeling.
2. De bouwregels voor overkappingen zijn aangepast. Hierdoor horen deze tot de bebouwde en/of bebouwbare oppervlakte. Het veegplan maakt onderscheid tussen overkappingen voor bedrijven of voor wonen. Daardoor is het mogelijk overkappingen voor beide bestemmingen te realiseren. Bij algemene bestemmingen als verkeer en groen vallen overkappingen onder de regels voor bouwwerken.
3. Bed en Breakfast en pensions: De intentie van de bepaling in het bestemmingsplan was, dat uitsluitend vestiging in de hoofdbouw met aangebouwde bijgebouwen zou plaatsvinden. De huidige regeling was hierover onduidelijk en is daarom aangepast.
4. Regels over parkeren in de bouwverordening zijn van rechtswege vervallen. Daarom moet hiervoor een regeling hiervoor in het bestemmingsplan worden opgenomen. Overeenkomstig het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan en de parkeerbijdrageregeling zijn hiervoor de CROW-normen van toepassing, waarbij de afwijkingsmogelijkheden gelden die in de parkeerbijdrageregeling Beesel 2013 zijn opgenomen.

Aan de begripsbepalingen is het begrip huishouden toegevoegd.

5. De term bedrijfswoning is binnen de bestemming 'Bedrijf' is aangepast naar (bedrijfs)woning omdat binnen deze bestemming op het adres Past. Vranckenlaan 37 in het verleden een burgerwoning is toegestaan.
6. Ondergeschikte detailhandel binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is ondergeschikte detailhandel opgenomen en beperkt tot 10% met een maximum van 500 m2 zoals dat ook bij de bestemming bedrijven is geregeld.
7. Bij de bestemming 'maatschappelijk' is op een aantal locaties ondergeschikte horeca aanwezig. Dit is in de regels nu niet geregeld. Het veegplan herstelt deze omissie. Binnen deze ondergeschikte horeca vallen ook terrassen.
8. Binnen de bestemming 'horeca' zijn in bestaande panden ook (boven)woningen aanwezig terwijl woondoeleinden niet binnen de bestemmingsomschrijvingen zijn opgenomen. De regels zijn aangepast zodat woningen zijn toegestaan waar ze ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan aanwezig zijn.
9. Aan de regels is bij de begripsbepalingen het begrip 'huishouden' toegevoegd.
10. Op basis van jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is een koppeling gemaakt tussen het begrip 'wonen', 'woning' en 'huishouden', waarmee de vormen van wonen worden vastgelegd. Voor kamerverhuur is tevens een begrip toegevoegd.
11. Binnen dubbelbestemming waarde beschermd dorpsgezicht is nieuwbouw van woningen niet toegestaan terwijl dit op plaatsen wel mogelijk is volgens de enkelbestemming. De regeling is aangepast, zodat daar waar de enkelbestemming dit mogelijk maakt nieuwbouw mogelijk is.
12. Toegevoegd is een wijzigingbevoegdheid bij niet tijdige herbouw van woningen. Hiermee ontstaat de mogelijkheid bestemmingen te wijzigen indien er niet binnen een termijn van 3 jaar een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend.
13. De maximale bouw/goothoogte voor woningen gebouwen is met 50 cm verhoogd naar 6.50 meter in verband met veranderde bouweisen voor woningen.
14. De regeling voor wonen binnen het beschermd dorpsgezicht Ronckenstein is aangepast aan de regeling zoals deze elders bij wonen geldt. De ateliers in het gebied zijn apart aangeduid.

Overige aanpassingen

- Gebleken is dat in de regels enkele verwijzingen niet juist waren en ondergeschikte zins- en spelfouten in zaten. Deze zijn gecorrigeerd.
- In de dubbelbestemming archeologie is de naam aanduiding voor AMK-terreinen in overeenstemming gebracht met de aanduiding op de verbeelding.

De verbeelding:

De dorpskernen en bedrijventerreinen vallen binnen de grenzen van dit plan. Uitsluitend ingetekend zijn die percelen waar het veegplan een aanpassing van de verbeelding nodig maakt. Op deze locaties vervangt de verbeelding van het veegplan de in 2014 door de gemeenteraad vastgestelde verbeelding.

Exploitatieplan:

Wanneer een bestemmingsplan een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening mogelijk maakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld om de gemeentelijke kosten te kunnen verhalen die niet op een andere manier op ontwikkelende partijen kunnen worden verhaald. Dit veegplan maakt geen nieuwe bouwplannen mogelijk. De vaststelling van een exploitatieplan of het sluiten van anterieure overeenkomst met ontwikkelende partijen kan daarom achterwege blijven.

Ambtelijk Advies

1. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan
2. Het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen
3. Het ontwerp bestemmingsplan voor vooroverleg toe te zenden aan de provincie Limburg
4. Kennis te nemen van het bijgevoegde advies van de AnteaGroup
5. Af te zien van het opstellen van een exploitatieplan op grond van het vermelde in de toelichting
6. De gemeenteraad te informeren over de ter inzage legging van het plan overeenkomstig bijgevoegde concept raadsinformatiebrief

Bijlagen:

- Planregels
- Bijlagen bij de Planregels
- Plantoelichting
- De verbeeldingen van de te wijzigen locaties
- Advies planschade van AnteaGroup

5. Visie Blij in Beesel

Fijn wonen, beleven en bedrijvig.

6. Integrale afstemming

Afstemming heeft plaatsgevonden met recreatie, toerisme, verkeer en economische zaken.

- a. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie en Apropos)

Het voornemen om over te gaan tot bestemmingsplanwijziging wordt bekend gemaakt via Staatscourant en het Gemeenteblad op de gemeentelijke website. Het ontwerp veegplan maken we bekend in de Staatscourant, het gemeenteblad en de website van de gemeente. Een ieder kan het plan inzien via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website en kan zienswijzen indienen.

- b. Financieel

Het plan heeft geen financiële consequenties. Ik verwijs hiervoor naar de toelichting van het bestemmingsplan.

- c. Juridisch

Een ieder kan zienswijzen indienen tegen het ontwerp-bestemmingsplan. Indien zienswijzen binnenkomen, zullen deze bij de vaststelling van het bestemmingsplan met een ontwerp-standpunt aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Het voorstel hiervoor wordt vooraf aan uw college voorgelegd.

d. Collegeprogramma

Zie Blij in Beesel.

e. Risico's

Er is een extern advies opgevraagd over de risico's van planschade.

Er wordt geconcludeerd dat de uitwerkingsplicht, dan wel uit te werken bestemming, alleen in de planvergelijking te betrekken dient te worden wanneer dit kan leiden tot werkelijke planschade (dus geen theoretische schade). Het veegplan van de gemeente Beesel zal geen werkelijke planschade tot gevolg hebben. Zie advies in bijlage.

7. Toegankelijkheid

Niet van toepassing.

8. Duurzaamheid

Niet van toepassing.

9. Voorstel / advies

1. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan
2. Het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen
3. Het ontwerp bestemmingsplan voor vooroverleg toe te zenden aan de provincie Limburg
4. Kennis te nemen van het bijgevoegde advies van de AnteaGroup
5. Af te zien van het opstellen van een exploitatieplan op grond van het vermelde in de toelichting
6. De gemeenteraad te informeren over de ter inzage legging van het plan overeenkomstig bijgevoegde concept raadsinformatiebrief.