

Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Bebouwde gebieden

Gemeente Beesel

Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Bebouwde gebieden

Gemeente Beesel

Datum:
18 juni 2014

Projectgegevens:
INS03-0252146-01C



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Louis Loyensstraat 5
6221 AK Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Inspraak	3
3	Vooroverleg	15
4	Aanpassingen	17

1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bebouwde gebieden' heeft met ingang van 27 maart 2014 voor een ieder gedurende 6 weken voor inspraak ter inzage gelegen. De ter inzage legging is bekend gemaakt in de Nederlandse Staatscourant, 't Gazetje en het gemeenteblad op de gemeentelijke website www.beesel.nl. Daarnaast is het plan via Ruimtelijk inzicht Limburg kenbaar gemaakt voor vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het besluit ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan kon worden ingezien in het gemeentehuis van Beesel, op de gemeentelijke website en via ruimtelijke plannen.nl en voor vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit Ruimtelijke Ordening via Ruimtelijk Inzicht Limburg.

Tijdens de ter inzage legging was er de gelegenheid tot het indienen van reacties op het voorontwerpbestemmingsplan 'Bebouwde Gebieden'. Op 8 en 9 april hield de gemeente inloopavonden. Tijdens deze inloopavonden konden belangstellenden een toelichting krijgen en vragen stellen over het concept ontwerp bestemmingsplan. Van de inloopavonden is gebruik gemaakt door 12 personen. Gedurende de periode van ter inzage legging zijn 13 inspraakreacties ingediend. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de reacties samengevat en beantwoord.

De op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden overlegreacties zijn in hoofdstuk 3 van deze nota zijn de vooroverlegreacties samengevat en beantwoord.

Hoofdstuk 4 bevat een overzicht van de aanpassingen die als gevolg van de inspraak- en vooroverlegreacties in het ontwerpbestemmingsplan 'Bebouwde gebieden' zijn gedaan.

2 Inspraak

Gedurende de periode van ter-inzage-legging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Bebouwde gebieden' zijn 13 inspraakreacties ingediend. De volgende personen hebben een inspraakreactie ingediend:

- 1 H.P. Op 't Roodt en A. Bemelmans, Wederikstraat 64, 5953 MC Reuver
- 2 H.A.W. Simons, St. Antoniusstraat 13, 5954 NA Beesel
- 3 Woongoed 2-Duizend, H.H.J van. Pol, Pastoor Vranckenlaan 4, 5953 ZK Reuver
- 4 H.H. Lutgens, Rijksweg Zuid 42, 6071 HW Swalmen
- 5 C.P.M.J. Peeters namens de omwonenden, Heijackerstraat 25, 5954 AE Beesel
- 6 L.J.W. Fransen, St. Annastraat 6a, 5953 LS Reuver
- 7 G.W. Claessen, Industriestraat 108, 5953 LZ Reuver
- 8 H.J.J.M. Janssen, Kesselseweg 24, 5953 CL Reuver
- 9 T. Meusen, Ouddorp 5, 5954 BD Beesel
- 10 A.H.M.G. Wolfs, Beekstraat 6, 5954 AW Beesel
- 11 L. Hermans, Charmottestraat 32, 5953 RL Reuver, H. Coenen, Charmottestraat 30, 5953 RL Reuver, R. Palmen, Charmottestraat 28, 5953 RL Reuver, C. Hendriks, Charmottestraat 26, 5953 RL Reuver en H. Verstappen, Ringovenstraat 16, 5953 RR Reuver
- 12 J.J.P. Killaars, Keulseweg 93b, 5953 HG Reuver
- 13 Fam. Dorssers-Daniëls, Pastoor Vranckenlaan 30, 5953 CP Reuver

Hierna zijn de reacties samengevat weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven hoe de reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan 'Bebouwde gebieden'. Dat de reacties zijn samengevat, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de reacties zijn de volledige reacties betrokken.

1 **H.P. Op 't Roodt en A. Bemelmans, Wederikstraat 64, 5953 MC Beesel**

Insprekers hebben een reactie ingediend met betrekking tot de herontwikkeling van de woonwagenlocatie aan de Wederikstraat in Reuver. In de reactie zijn vragen gesteld over de beplanting van de groenstrook en de kleur van de nieuwe chalets en er is aangegeven dat er regelmatig sprake is van (geluid)overlast. Daarnaast verzoeken insprekers de weg op het door insprekers in gebruik gegeven perceel (Wederikstraat 64) te laten vervallen.

Beantwoording

De door insprekers ingediende punten met betrekking tot beplanting, kleur chalets en (geluid)overlast kunnen niet in een bestemmingsplan geregeld worden. Met betrekking tot deze punten wordt overleg gevoerd met insprekers.

Het door insprekers gepachte perceel, dat in het voorontwerpbestemmingsplan bestemd is als 'Verkeer', is eigendom van de gemeente en wordt door insprekers gebruikt als tuin. Het is niet aannemelijk dat de weg binnen de bestemmingsplanperiode (10 jaar) wordt doorgetrokken, er is dan ook geen bezwaar tegen om de bestemming te wijzigen. Voor het perceel wordt in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Groen' opgenomen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Aanpassing:

- Het perceel naast Wederikstraat 64 wordt bestemd als 'Groen'.

2 H.A.W. Simons en L.A.J.M. Simons-Heldens, St. Antoniusstraat 13, 5954 NA Beesel

Insprekers maken bezwaar tegen het opnemen van de bestemming 'Natuur' op het perceel G 3355. Het perceel vormt samen met het perceel G 3354 het eigendomspereel van Mw. M. Heldens-Polmans. Het perceel is in het verleden gebruikt voor fruitteelt en is in de jaren 80 van de vorige eeuw ingericht als tuin. Het perceel is einde jaren 90 in het bestemmingsplan 'Buitengebied' opgenomen en bestemd als 'Natuur', terwijl het perceel feitelijk in gebruik was en is als tuin bij de woning waarop de binnenplaats, verharding, terrassen, de oprit en de garage liggen. Insprekers hebben hierover overlegd met de gemeente en wethouder Smolenaars heeft toegezegd dat alles opgelost zou worden in een nieuw bestemmingsplan voor de kom. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Bebouwde gebieden' is het perceel echter weer bestemd als 'Natuur'. Insprekers verzoeken dan ook de bestemming te wijzigen in 'Wonen met parktuin' en zodoende recht te doen aan de reeds meer dan 30 jaar feitelijke bestemming van het perceel.

Beantwoording

De constatering van insprekers is terecht. Het perceel G 3355 is ten onrechte bestemd als 'Natuur'. Aangezien het perceel al jarenlang in gebruik is als tuin, wordt voor het perceel de bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak opgenomen. Dit is conform de bestemming die voor tuinen in het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden' is opgenomen.

Aanpassing:

- Het perceel G 3355 wordt bestemd als 'Wonen' zonder bouwvlak.

3 Woongoed 2-Duizend, H.H.J. van Pol, Pastoor Vranckenlaan 4, 5953 ZK Reuver

Inspreker verzoekt om voor een gedeelte van de percelen G 24, G 25 en G 2935 de bestemming 'Tuin' onbebouwd op te nemen.

Beantwoording:

De percelen G 24, G 25 en G 2935 grenzen direct aan de tuinen van de percelen Juffrouw Hensenlaan 2-12. Er is geen bezwaar tegen dat deze percelen in gebruik worden genomen als tuin. De percelen maken onderdeel uit van het waterbergend rivierbed van de Maas. Dit betekent dat, met uitzondering van vergunningvrije bouwwerken, er geen gebouwen mogen worden gebouwd. Rijkswaterstaat heeft aangegeven dat ze geen bezwaar hebben tegen het in gebruik nemen van deze percelen als tuin. Voor de percelen wordt de bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak opgenomen. Dit is conform de bestemming die voor tuinen in het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden' is opgenomen. Daarnaast geldt voor de percelen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied', waardoor het bouwen van gebouwen op de percelen uitgesloten is.

Aanpassing:

- De percelen G 24, G 25 en G 2935 worden bestemd als 'Wonen' zonder bouwvlak.

4 H.H. Lutgens, Rijksweg Zuid 42, 6071 HW Swalmen

Inspreker verzoekt om op het kadastrale perceel B 2557 te Reuver een woning mogelijk te maken.

Beantwoording:

Inspreker heeft al eerder een principe verzoek voor een woning op deze locatie ingediend. Dit verzoek is niet gehonoreerd. Het perceel is mede beoordeeld naar de precedentwerking voor de vergelijkbare percelen binnen het omliggende gebied. De mogelijkheden van het gebied zijn beschouwd in het kader van dit nieuwe bestemmingsplan. De gemeente acht het niet wenselijk dat er op deze locatie, die is ingeklemd tussen het spoor, de Rijksweg en het industrieterrein, woningen worden gerealiseerd. Daarnaast is het gebied waarbinnen het perceel ligt in de gemeentelijke structuurvisie niet aangewezen voor woningbouw. Er wordt dan ook geen medewerking verleend aan het verzoek voor een woning op het perceel B 2557.

Aanpassing:

- De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5 C.P.M.J. Peeters namens de omwonenden, Heijackerstraat 25, 5954 AE Beesel

Inspreker dient namens de aanwonende tegenover de speelweide, rijbak, voetbalveld en skatebaan aan de Heijackerstraat/Ruttencampstraat/Walsbergweg te Beesel tegen het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid om woningen mogelijk te maken op deze locatie. Volgens inspreker gaat het om een waardevolle groenstrook die intensief gebruikt wordt door jong en oud. Het mogelijk maken van woningen doet ernstig afbreuk aan de leefbaarheid van de directe omwonenden.

Beantwoording:

De locatie Heijackerstraat is al jaren in beeld als uitbreidingslocatie voor nieuwe woningen. Toen de bewoners hun huidige woningen hebben gebouwd, was al bekend dat het tegenoverliggende terrein was aangewezen voor toekomstige woningbouw. De locatie is in het vigerende bestemmingsplan via een wijzigingsbevoegdheid bestemd tot woonlocatie. De gronden zijn eigendom van de gemeente en volledig ontsloten met de benodigde voorzieningen. Toen de voorzieningen zijn aangelegd, is met de capaciteit ervan al rekening gehouden met een toekomstige woonbebouwing. In de gemeentelijke structuurvisie zijn de betreffende gronden ook aangewezen als uitbreidingslocatie voor wonen. Voor de gemeente Beesel is het benodigde bouwvolume tot 2020 vastgelegd in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Voor de kern Beesel komt dat neer op circa 5 nieuwe woningen per jaar. Om aan het woningbouwprogramma te kunnen voldoen, is het noodzakelijk dat de woonlocatie aan de Heijackerstraat ontwikkeld wordt. De gemeente onderzoekt momenteel de inrichtingsmogelijkheden van het gebied voor wonen. Hierbij wordt rekening gehouden met de leefbaarheid van de directe omwonenden.

Aanpassing:

- De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6 L.J.W. Fransen, St. Annastraat 6a, 5953 LS Reuver

Inspreker verzoekt om op het perceel C 2845 aan de Keulseweg een woning mogelijk te maken. Inspreker heeft het voornemen om een kleinschalige mantelzorglocatie/WMO ondersteuning te realiseren eventueel in combinatie met buitenschoolse opvang. Het perceel heeft een agrarische bestemming.

Beantwoording:

Inspreker heeft al eerder een principeverzoek voor woningbouw op deze locatie ingediend. Het perceel ligt deels in de beschermingszone van de watergang en deels binnen het door de provincie aangeduide natuurontwikkelingszone. Ter plaatse van deze zones mogen geen gebouwen worden gebouwd. Buiten deze zones is er op het perceel onvoldoende ruimte voor een woning in dezelfde rooilijn als de aangrenzende woning op Keulseweg 143. Het verder naar voren plaatsen van de woning stuit op stedenbouwkundige bezwaren en is gezien de nabijheid van de natuurontwikkelingszone niet wenselijk. Er wordt dan ook geen medewerking verleend aan het verzoek voor een woning op het perceel C 2845.

Er vanuit gaande dat het de bedoeling is om de mantelzorglocatie en buitenschoolse opvang in de nieuw op te richten woning te realiseren, is hiervoor planologisch ook onvoldoende ruimte binnen het perceel.

Aanpassing:

- De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7 G.W. Claessen, Industriestraat 108, 5953 LZ Reuver

Inspreker verzoekt om op de achterzijde van het perceel Industriestraat 108 een tweede woning mogelijk te maken. De milieuvergunning van het perceel Industriestraat 94a is gewijzigd, waardoor een woning op deze locatie mogelijk is.

Beantwoording:

In het geldende bestemmingsplan Kernen heeft het perceel geen bouwtitel om op die plaats een woning toe te voegen. Het gehele perceel heeft een woonbestemming, omdat het niet bebouwde deel de achtertuin vormt van de woning Industriestraat 108. Vanuit de Industriestraat loopt een afgesplitste straat het buitengebied in achter de woningen Industriestraat 100 en verder. Aan dit smalle doodlopende straatje ligt ook een agrarisch bedrijf. Aan de overzijde van het agrarisch bedrijf liggen de achtertuinen van de woningen van de Industriestraat. De locatie waar de inspreker voor een bouwtitel vraagt, is een van deze achtertuinen. Het gaat om percelen met een relatief grote diepte (die in oostelijke richting toeneemt). Er zijn meer insprekers die vragen om woningbouw mogelijk te maken binnen dit cluster. Omdat woningbouw op één van de percelen ook leidt tot precedentwerking naar dit gehele cluster is het standpunt gebaseerd op argumenten die het gehele cluster betreffen.

De structuurvisie van de gemeente voorziet niet in de toevoeging van een woningbouwcluster op deze percelen

Het agrarisch bedrijf heeft al een aantal jaren geen vee meer en de milieuvergunning voor het houden van vee is ingetrokken. Het bedrijf heeft aangegeven de rechten tot het houden van vee te willen behouden. Op basis van het recent vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied is veehouderij (niet zijnde intensieve veehouderij) ter plaatse nog steeds mogelijk. Bij dergelijke bedrijven geldt ook een afstand tot woonbebouwing. Afhankelijk van de soort vee kan de afstand 100 meter bedragen die met woningen tot het agrarische bedrijf moet worden aangehouden. De percelen aan de Industriestraat liggen binnen deze afstand. Hierdoor vormt dit bedrijf milieutechnisch nog steeds een belemmering voor woningbouw op de achterzijde van het percelen aan de Industriestraat c.q. kan nieuwe woningbouw belemmeringen opwerpen voor het bedrijf of toekomstige bedrijfsvoering die op grond van de bestemming mogelijk is.

In het kader van het algemene beleid dat "inbreiden voor uitbreiden" gaat, hebben burgemeester en wethouders in 2007 beleid vastgesteld voor particuliere woningbouw op open plekken in het bestemmingsplan Kernen. Het perceel ligt binnen dit bestemmingsplan. Dit beleid is opgesteld voor zich daarvoor lenende open plekken binnen de kernen waar in het bestemmingsplan geen bouwtitel is opgenomen. De beleidsregel is van toepassing op onbebouwde percelen tussen bestaande woningen in. De beleidsregel maakt geen woningbouw mogelijk op alle onbebouwde plekken maar uitsluitend op "rest c.q. tussenpercelen". In dat geval is er sprake van een open plek binnen het bestemmingsplan.

Percelen die niet te midden van andere woningen liggen, zijn binnen de beleidsregel niet bedoeld voor de nieuwbouw van woningen binnen een geheel cluster.

"Het bouwplan en het bouwperceel dienen naar aard, omvang en situering voldoende afgestemd op de omgeving en omliggende woningbouw" en een goede ruimtelijke ordening. Bebouwing van het cluster percelen aan de achterzijde van de Industriestraat ontstaat ruimtelijk een "achterafsituatie" aan dit doodlopend smal straatje. Ruimtelijk is er geen aanleiding om hier te bouwen. Er wordt namelijk een nieuwe situatie gecreëerd en geen invulling van een open plek of tussenruimte. Een goede ruimtelijke afstemming op de bestaande woningen in de omgeving is er daarmee niet. Ruimtelijk is er geen aanleiding om een dergelijk "weggestopt" wooncluster mogelijk te maken.. Daarnaast speelt ook geluidhinder van de A73 een rol in de belangenafweging.

Aanpassing:

- De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8 H.J.J.M. Janssen, Kesselseweg 24, 5953 CL Reuver

Inspreker verzoekt om de woning aan de Kesselseweg 24 te mogen splitsen, zodat een deel van de woning verkocht of verhuurd kan worden.

Beantwoording:

De woning betreft een langgevelboerderij, gezien de grootte van het pand is een splitsing van de woning niet onwenselijk. Er zijn geen stedenbouwkundige of milieutechnische bezwaren tegen de woningsplitsing en het toevoegen van een woning past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Woning splitsing van de woning aan de Kesselseweg 24 wordt in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakt door het opnemen van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (1) op de verbeelding. Hiermee wordt mogelijk gemaakt dat er één nieuwe woning mag worden toegevoegd.

Aanpassing:

- Voor het perceel Kesselseweg 24 wordt op de verbeelding de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (1) opgenomen.

9 T. Meusen, Ouddorp 5, 5954 BD Beesel

Inspreker verzoekt om op het perceel Ouddorp 5 een tweede woning mogelijk te maken.

Beantwoording:

Het perceel bevindt zich in het overgangszone naar het buitengebied. Het deel van het perceel bevindt zich in het waterbergend rivierbed van de Maas. Dit betekent dat er op grond van de Waterwet geen gebouwen mogen worden gebouwd. De gemeente acht het om deze redenen niet wenselijk om op deze locatie woningbouw mogelijk te maken.

Aanpassing:

- De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10 A.H.M.G. Wolfs, Beekstraat 6, 5954 AW Beesel

Inspreker geeft aan dat op het perceel Beekstraat 6 sinds 1986 een kwekerij aanwezig is waar handmatige sortering en opslag plaatsvindt. De activiteiten vinden plaats in het pand achter de woning. Voor het perceel is een woonbestemming opgenomen, een kwekerij is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Beantwoording:

De kwekerij is al jaren aanwezig en ook op grond van milieuwetgeving vergund. Om de kwekerij planologisch in te passen, krijgt het pand op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij'.

Aanpassing:

- Voor de kwekerij op het perceel Beekstraat 6 wordt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' opgenomen.

11 L. Hermans, Charmottestraat 32, 5953 RL Reuver, H. Coenen, Charmottestraat 30, 5953 RL Reuver, R. Palmen, Charmottestraat 28, 5953 RL Reuver, C. Hendriks, Charmottestraat 26, 5953 RL Reuver en H. Verstappen, Ringovenstraat 16, 5953 RR Reuver

Insprekers maken bezwaar tegen wijzigen van de groenbestemming naar een woonbestemming aan de achterzijde van de percelen Chamottestraat 34, 36 en 38, waardoor de percelen van insprekers worden afgesloten van het park.

Beantwoording:

De gemeente is in overleg met de bewoners over de eindbestemming van deze percelen aan de achterzijde van de percelen Chamottestraat 34, 36 en 38. Gezien de bezwaren uit de omgeving is ervoor gekozen om in het ontwerpbestemmingsplan weer een groenbestemming op te nemen overeenkomstig de vigerende bestemming. Als uit het overleg met de aangrenzende bewoners blijkt dat een gedeelte van de groenvoorziening kan worden toegevoegd aan de achtertuinten, kan de bestemming van deze percelen bij de vaststelling van het plan alsnog gewijzigd worden in een tuinbestemming.

Aanpassing:

- De bestemming aan de achterzijde van de percelen Chamottestraat 34, 36 en 38 wordt gewijzigd van 'Wonen' naar 'Groen'.

12 J.J.P. Killaars, Keulseweg 93b, 5953 HG Reuver

Inspreker verzoekt om op het perceel 1166 aan de Industriestraat een tweede woning mogelijk te maken. De milieuvergunning van het perceel Industriestraat 94a is gewijzigd, waardoor een woning op deze locatie mogelijk is.

Beantwoording:

In het geldende bestemmingsplan Kernen heeft het perceel geen bouwtitel om op die plaats een woning toe te voegen. Het gehele perceel heeft een woonbestemming, omdat het niet bebouwde deel de achtertuin vormt van de woning Industriestraat 108. Vanuit de Industriestraat loopt een afgesplitste straat het buitengebied in achter de woningen Industriestraat 100 en verder. Aan dit smalle doodlopende straatje ligt ook een agrarisch bedrijf. Aan de overzijde van het agrarisch bedrijf liggen de achtertuinen van de woningen van de Industriestraat. De locatie waar de inspreker voor een bouwtitel vraagt, is een van deze achtertuinen. Het gaat om percelen met een relatief grote diepte (die in oostelijke richting toeneemt). Er zijn meer insprekers die vragen om woningbouw mogelijk te maken binnen dit cluster. Omdat woningbouw op één van de percelen ook leidt tot precedentwerking naar dit gehele cluster is het standpunt gebaseerd op argumenten die het gehele cluster betreffen.

De structuurvisie van de gemeente voorziet niet in de toevoeging van een woningbouwcluster op deze percelen

Het agrarisch bedrijf heeft al een aantal jaren geen vee meer en de milieuvergunning voor het houden van vee is ingetrokken. Het bedrijf heeft aangegeven de rechten tot het houden van vee te willen behouden. Op basis van het recent vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied is veehouderij (niet zijnde intensieve veehouderij) ter plaatse nog steeds mogelijk. Bij dergelijke bedrijven geldt ook een afstand tot woonbebouwing. Afhankelijk van de soort vee kan de afstand 100 meter bedragen die met woningen tot het agrarische bedrijf moet worden aangehouden. De percelen aan de Industriestraat liggen binnen deze afstand. Hierdoor vormt dit bedrijf milieutechnisch nog steeds een belemmering voor woningbouw op de achterzijde van het percelen aan de Industriestraat c.q. kan nieuwe woningbouw belemmeringen opwerpen voor het bedrijf of toekomstige bedrijfsvoering die op grond van de bestemming mogelijk is.

In het kader van het algemene beleid dat "inbreiden voor uitbreiden" gaat, hebben burgemeester en wethouders in 2007 beleid vastgesteld voor particuliere woningbouw op open plekken in het bestemmingsplan Kernen. Het perceel ligt binnen dit bestemmingsplan. Dit beleid is opgesteld voor zich daarvoor lenende open plekken binnen de kernen waar in het bestemmingsplan geen bouwtitel is opgenomen.

De beleidsregel is van toepassing op onbebouwde percelen tussen bestaande woningen in. De beleidsregel maakt geen woningbouw mogelijk op alle onbebouwde plekken maar uitsluitend op "rest c.q. tussenpercelen". In dat geval is er sprake van een open plek binnen het bestemmingsplan. Percelen die niet te midden van andere woningen liggen, zijn binnen de beleidsregel niet bedoeld voor de nieuwbouw van woningen binnen een geheel cluster.

"Het bouwplan en het bouwperceel dienen naar aard, omvang en situering voldoende afgestemd op de omgeving en omliggende woningbouw" en een goede ruimtelijke ordening. Bebouwing van het cluster percelen aan de achterzijde van de Industriestraat ontstaat ruimtelijk een "achterafsituatie" aan dit doodlopend smal straatje. Ruimtelijk is er geen aanleiding om hier te bouwen. Er wordt namelijk een nieuwe situatie gecreëerd en geen invulling van een open plek of tussenruimte. Een goede ruimtelijke afstemming op de bestaande woningen in de omgeving is er daarmee niet. Ruimtelijk is er geen aanleiding om een dergelijk "weggestopt" wooncluster mogelijk te maken.. Daarnaast speelt ook geluidhinder van de A73 een rol in de belangenafweging.

Aanpassing:

- De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

13 Fam. Dorssers-Daniëls, Pastoor Vranckenlaan 30, 5953 CP Reuver

- a Insprekers zijn van mening dat bij de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden de belangen voor het woon- en leefklimaat van de omwonenden niet voldoende geborgd zijn middels aanvullende regels en dat gebruiksregels ontbreken. Er wordt verzocht de aanvullingen uit te werken en deze vast te leggen in gebruiksregels en de besluiten over te laten aan de raad.
- b Specifiek wordt voor de wijzigingsbevoegdheid die opgenomen is voor het perceel Pastoor Vranckenlaan 32-34, aangegeven dat niet eenduidig is wat voor de locatie bedoeld wordt en verzocht wordt de belangen van insprekers door middel van regels te borgen en de wijzigingsbevoegdheid te beperken.
- c Insprekers geven tevens aan dat in het bestemmingsplan beleid opgenomen moet worden voor het gebruik van terrassen nabij horecagelegenheden, zoals in het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden' binnen de bestemming 'Verkeer' mogelijk wordt gemaakt. Insprekers verwachten een akoestische onderbouwing voor deze regeling en gebruiksregels in het bestemmingsplan om te voorkomen dat er te veel hinder veroorzaakt wordt.

Beantwoording:

- a De in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden worden door voldoende objectieve voorwaarden begrensd. Deze voorwaarden zijn ook bedoeld om het woon- en leefklimaat van de omwonenden te waarborgen. In de besluitvorming omtrent de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid moet het college van burgemeester en wethouders ook nagaan of uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de betrokken belangen, de wijziging van het bestemmingsplan is gerechtvaardigd.
- b Naar aanleiding van de uitspraak van Raad van State zijn de bouwmogelijkheden op het perceel Pastoor Vranckenlaan 32-34 heel strak bestemd (in tegenstelling tot de overige percelen binnen de bestemming 'Centrum'). De bouwvlakken zijn strak om de bestaande bebouwing gelegd, met uitzondering van de inrit. De strakke bestemming wordt opgenomen om het bestaande gebouw inclusief de zijde van de inrit. De bestaande hoogte is vastgelegd in de regels. Binnen de bestemming 'Centrum' is het niet mogelijk om bouwwerken buiten het bouwvlak op te richten.
- Om de flexibiliteit te vergroten is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak te vergroten tot maximaal 75% van het perceel. Dit percentage sluit aan bij vergelijkbare percelen binnen de bestemming 'Centrum' en zorgt ervoor dat kan worden voldaan aan parkeren op eigen terrein. Door dit via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken vindt er een extra toetsing plaats om ook de belangen van omwonenden te waarborgen. Om tegemoet te komen aan insprekers zal de het bouwvlak strak om de bestaande bebouwing worden gelegd. Daarnaast wordt de bestaande hoogte in de regels aangepast van 6,5 naar 6 meter en wordt in de afwijkingsbevoegdheid voor een extra bouwlaag toegevoegd dat de goothoogte niet meer dan 9 meter mag bedragen en dat moet worden aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hiermee worden de belangen van de omwonenden geborgd.
- c In het bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen op het gebied van geluidhinder van terrassen. Regels voor terrassen zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit en de Algemene Plaatselijke Verordening. Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt een wijziging aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan. De bestaande terrassen worden rechtstreeks zijn toegelaten. Voor nieuwe terrassen wordt binnen de bestemming 'Verkeer' een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Hieraan wordt de voorwaarde gesteld dat aangetoond moet worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In dat kader beoordeelt het college van burgemeester en wethouders ook de geluidhinder voor de omgeving.

Aanpassing:

- Voor de locatie Pastoor Vranckenlaan 32-34 wordt het bouwblok begrenst tot de bestaande bebouwing.
- De maximale goothoogte in artikel 9.2.2 onder d van de regels wordt gewijzigd naar 6 meter.

- Aan de afwijkingsbevoegdheid in artikel 9.4 onder d wordt toegevoegd dat de goothoogte maximaal 9 meter mag zijn en dat aangetoond moet worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- Aan de wijzigingsbevoegdheid in artikel 9.7 van de regels wordt voor de locatie Pastastoor Vranckenlaan 32-34 toegevoegd dat het bebouwingsoppervlak op het perceel in totaal niet meer mag bedragen dan 75%.
- Aan artikel 22.1 onder b wordt toegevoegd dat alleen bestaande terrassen zijn toegestaan.
- In artikel 22 wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om nieuwe terrassen mogelijk te maken met als voorwaarde dat aangetoond moet worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

3 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bebouwde gebieden' is conform artikel 3.1.1 van het besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar diverse instanties. Er zijn reacties ontvangen van de volgende vooroverleginstanties:

- 1 Gasunie
- 2 Rijkswaterstaat Zuid-Nederland
- 3 Provincie Limburg

1 Gasunie

In het plangebied liggen drie aardgastransportleidingen en tweemaal gasontvangststations die in beheer zijn van de Gasunie. De Gasunie verzoekt de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan mee te nemen:

- a De breedte van de belemmeringenstrook beperken tot een zone van 4 meter ter weerszijden van de betreffende leidingen.
- b De afwijkingsbevoegdheid in artikel 27.3 van de regels uit te breiden met: "en geen kwetsbaar object wordt toegelaten".
- c Artikel 27.4.1 zodanig uit te breiden dat ook de volgende werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden ook omgevingsvergunningplichtig zijn:
 - het aanbrengen/ rooien van diepwortelende beplantingen en bomen (waarbij wordt verzocht de dieptebepaling uit sublid e te verwijderen);
 - het permanent opslaan van goederen;
 - het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
- d In artikel 27.4.2 onder g. wordt normaal spitwerk tot een diepte van niet meer dan 0,30 meter uitgezonderd van de omgevingsvergunningplicht. De Gasunie geeft aan dat deze dieptebepaling onvoldoende is ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker transport.
- e In paragraaf 4.5 van de toelichting op te nemen dat er sprake is van 2 gasontvangststations in het plangebied (in plaats van 3).
- f In paragraaf 4.10 van de toelichting aan te geven dat er parallel aan de spoorlijn één hogedrukgasleiding van de Gasunie loopt.

Beantwoording:

De opmerkingen van de Gasunie zijn terecht en worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Aanpassingen:

- Op de verbeelding wordt de breedte van de belemmeringenstrook van de gasleidingen beperkt tot een zone van 4 meter ter weerszijden van de betreffende leidingen.
- De afwijkingsbevoegdheid in artikel 27.3 van de regels wordt uitgebreid met: "en geen kwetsbaar object wordt toegelaten".

- Aan artikel 27.4.1 worden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden toegevoegd: het aanbrengen/ rooien van diepwortelende beplantingen en bomen (waarbij de dieptebepaling uit sublid e wordt verwijderd), het permanent opslaan van goederen, het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
- Artikel 27.4.2 onder g. wordt verwijderd.
- In paragraaf 4.5 van de toelichting wordt opgenomen dat er sprake is van 2 gasontvangststations.
- In paragraaf 4.10 van de toelichting wordt aangegeven dat er parallel aan de spoorlijn één hogedrukgasleiding van de Gasunie loopt.

2 Rijkswaterstaat Zuid-Nederland

Rijkswaterstaat geeft aan dat stroomvoerend rivierbed van de Maas, zoals aangegeven in het Barro, niet geregeld is in het bestemmingsplan en verzoekt het stroomvoerend rivierbed op te nemen op de verbeelding en te regelen in de regels.

Beantwoording:

De opmerking van Rijkswaterstaat is terecht. Het stroomvoerend rivierbed wordt opgenomen op de verbeelding en in de regels.

Aanpassing:

- Voor het stroomvoerend rivierbed wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' op de verbeelding en in de regels opgenomen.

3 Provincie Limburg

De provincie heeft aangegeven dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Ze hebben hier aan toegevoegd dat in de toelichting niet vermeld wordt dat voor het hele beschermde dorpsgezicht een aparte dubbelbestemming is opgenomen. Op de verbeelding is het goed opgenomen.

Beantwoording:

Het klopt dat in de toelichting niet is aangegeven dat voor het buurtschap Ronkenstein ook de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' is opgenomen. Dit wordt aangepast.

Aanpassing:

- Aan paragraaf 4.8.2 van de toelichting wordt toegevoegd dat voor het buurtschap Ronkenstein ook de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' is opgenomen.

4 Aanpassingen

Hierna wordt een overzicht gegeven van de aanpassingen die ten gevolge van de inspraak- en vooroverlegprocedure zijn gedaan in het ontwerpbestemmingsplan 'Bebouwde gebieden'.

1 Verbeelding

- Het perceel naast Wederikstraat 64 wordt bestemd als 'Groen'.
- Het perceel G 3355 wordt bestemd als 'Wonen' zonder bouwvlak.
- De percelen G 24, G 25 en G 2935 worden bestemd als 'Wonen' zonder bouwvlak.
- Voor het perceel Kesselseweg 24 wordt op de verbeelding de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (1) opgenomen.
- Voor de kwekerij op het perceel Beekstraat 6 wordt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' opgenomen.
- De bestemming aan de achterzijde van de percelen Chamottestraat 34, 36 en 38 wordt gewijzigd van 'Wonen' naar 'Groen'.
- Voor de locatie Pastoor Vranckenlaan 32-34 wordt het bouwblok begrenst tot de bestaande bebouwing.
- Op de verbeelding wordt de breedte van de belemmeringenstrook van de gasleidingen beperkt tot een zone van 4 meter ter weerszijden van de betreffende leidingen.
- Voor het stroomvoerend rivierbed wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' opgenomen.

2 Regels

- De maximale goothoogte in artikel 9.2.2 onder d van de regels wordt gewijzigd naar 6 meter.
- Aan de afwijkingsbevoegdheid in artikel 9.4 onder d wordt toegevoegd dat de goothoogte maximaal 9 meter mag zijn en dat aangetoond moet worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- Aan de wijzigingsbevoegdheid in artikel 9.7 van de regels wordt voor de locatie Pastastoor Vranckenlaan 32-34 toegevoegd dat het bebouwingsoppervlak op het perceel in totaal niet meer mag bedragen dan 75%.
- Aan artikel 22.1 onder b wordt toegevoegd dat alleen bestaande terrassen zijn toegestaan.
- In artikel 22 wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om nieuwe terrassen mogelijk te maken met als voorwaarde dat aangetoond moet worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- Aan artikel 25.1 wordt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' toegevoegd.
- De afwijkingsbevoegdheid in artikel 27.3 van de regels wordt uitgebreid met: "en geen kwetsbaar object wordt toegelaten".

- Aan artikel 27.4.1 worden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden toegevoegd: het aanbrengen/ rooien van diepwortelende beplantingen en bomen (waarbij de dieptebepaling uit sublid e wordt verwijderd), het permanent opslaan van goederen, het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
- Artikel 27.4.2 onder g. wordt verwijderd.
- De dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' wordt toegevoegd.

3 Toelichting

- In paragraaf 4.5 van de toelichting wordt opgenomen dat er sprake is van 2 gasontvangststations.
- In paragraaf 4.10 van de toelichting wordt aangegeven dat er parallel aan de spoorlijn één hogedrukgasleiding van de Gasunie loopt.
- Aan paragraaf 4.8.2 van de toelichting wordt toegevoegd dat voor het buurtschap Ronkenstein ook de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' is opgenomen.