

Reuver, juni 2019
Kenmerk: 201804466

Onderwerp: ontwerp bestemmingsplan 'Veegplan bebouwde gebieden'

Aanleiding

In samenspraak met adviesbureau Croonenburo5 is een veegplan opgesteld. Het veegplan is een herziening van het geldende bestemmingsplan bebouwde gebieden dat in december 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Tijdens het gebruiken van het bestemmingsplan is gebleken, dat er ondanks de intensieve voorbereiding van het bestemmingsplan, toch een aantal omissies zitten in de verbeelding en in de 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 '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.

Inhoud

De '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.

Het bestemmingsplan 'Veegplan bebouwde gebieden' treft een planologische regeling voor buitenplanse afwijkingen die gerealiseerd zijn na de vaststelling van het bestemmingsplan.

Verder zijn in het veegplan diverse correcties opgenomen en is actueel beleid hierin meegenomen. Het veegplan ligt in het gemeentehuis ter inzage. U kunt dit ook inzien op de website van de gemeente.

Het veegplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De verbeelding bevat niet het gehele gebied van het bestemmingsplan bebouwde gebieden, maar alleen die locaties waarvoor de bestemming wijzigt.

Alle voorgestelde wijzigingen zijn beschreven in hoofdstuk 2 van de plantoelichting.
Samengevat bevat het veegplan de volgende wijzigingen:

Kijk voor
actuele openingstijden
op onze website
www.beesel.nl

Raadhuisplein 1
5953 AL Reuver

Postbus 4750
5953 ZK Reuver

T 077 474 92 92
F 077 474 58 88

www.beesel.nl
info@beesel.nl

BNG 28.50.00.780

IBAN: NL50BNGH0285000780

BIC: BNGHNL2G

KvK nummer: 14130743

Locatiegerichte herzieningen, 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. Julianastraat 1 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 gezondheidstrainingcentrum 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 aanduiding 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.
17. Parallelweg/Dr. Poelsstraat in 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: de gronden die via een omgevingsvergunning zijn gewijzigd in een parkeerterrein hebben de bestemming verkeer gekregen.
20. Oostzijde van de Rijksweg (tussen Bergerhofweg en Drakenrijk): de gronden zijn in dit veegplan opgenomen en voorzien van een actuele bestemming. De bestemmingen uit (met name) het 'Algemeen bestemmingsplan Beesel 1972' zijn niet meer actueel. Hierdoor heeft een strook langs de Bergerhofweg een agrarische bestemming gekregen. Toegevoegd is een wijzigingsbevoegdheid voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Roversheide.
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:

- 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.
- De bouwregels voor overkappingen zijn aangepast. 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.
- 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.
- 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 afwijkingmogelijkheden gelden die in de parkeerbijdrageregeling Beesel 2013 zijn opgenomen.
- Aan de begripsbepalingen is het begrip huishouden toegevoegd.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- De maximale bouw/goothoogte voor woningen gebouwen is van 6,00 meter met 50 cm verhoogd naar 6,50 meter in verband met veranderde bouweisen voor woningen.
- 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 naamaanduiding 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.

Tervisielegging

Met ingang van 20 juni 2019 ligt het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019' gedurende 6 weken voor een ieder in ontwerp ter inzage bij de Klantenbalie

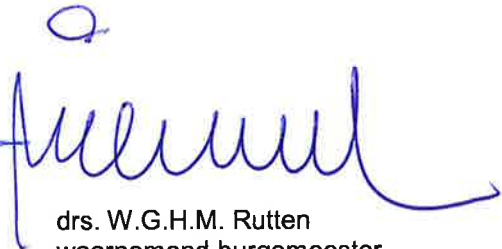
Met vragen over het bestemmingsplan 'Veegplan Bebouwde gebieden' kunt u terecht bij S. Smeets van team Ruimtelijke Ordening. Zij is via de klantenbalie bereikbaar via telefoonnummer 077 474 9292 of per e-mail via info@beesel.nl.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van Beesel,



drs. E. Janssen,
secretaris



drs. W.G.H.M. Rutten
waarnemend burgemeester