

bestemmingsplan  
'Kern Stein'  
gemeente Stein  
Nota van zienswijzen en vooroverleg

status: definitief  
datum: 11 september 2013  
projectnummer: 101580R.2007  
adviseur: Bro/Bwe



Gemeente Stein



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN  
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT  
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING  
OVERHEIDSPROJECTEN  
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Informatieavond d.d. 6 mei 2013	1
1.3	Ingediende zienswijzen	1
1.4	Behandeling zienswijzen	3
1.5	Ambtshalve wijzigingen	3
<b>2</b>	<b>Ingekomen schriftelijke zienswijzen tijdens ter visielegging</b>	<b>4</b>
2.1	Zienswijze 1	4
2.2	Zienswijze 2	6
2.3	Zienswijze 3	6
2.4	Zienswijze 4	7
2.5	Zienswijze 5	7
2.6	Zienswijze 6	8
2.7	Zienswijze 7	8
2.8	Zienswijze 8	8
2.9	Zienswijze 9	9
2.10	Zienswijze 10	9
2.11	Zienswijze	10
2.12	Zienswijze 12	11
2.13	Zienswijze 13	12
2.14	Zienswijze 14	12
2.15	Zienswijze 15	13
2.16	Zienswijze 16	13
2.17	Zienswijze 17	14
2.18	Zienswijze 18	14
2.19	Zienswijze 19	15
2.20	Zienswijze 20	16
2.21	Zienswijze 21	16
	<b>Ingekomen mondelinge zienswijzen tijdens ter visie legging</b>	
	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.	
<b>3</b>	<b>Overzicht ambtshalve wijzigingen</b>	<b>17</b>
3.1	Algemeen	17
3.2	Verbeelding	17
3.3	Planregels	18
3.4	Toelichting	
	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>	





# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Deze nota van zienswijzen is opgesteld in het kader van de procedure van het bestemmingsplan 'Kern Stein' van de gemeente Stein. In deze nota wordt een korte verslaglegging gedaan van de gehouden informatieavond over het bestemmingsplan 'Kern Stein', een overzicht gegeven van de ingediende zienswijzen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Stein' en worden de zienswijzen behandeld. Tot slot wordt een overzicht gegeven van ambtshalve wijzigingen die bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zullen worden meegenomen als gevolg van tussentijdse ontwikkelingen, geconstateerde omissies en gewijzigde inzichten. Het betreft hier overwegend aanpassingen van ondergeschikte aard.

Op basis van deze nota zal het ontwerpbestemmingsplan samen met deze nota en bijbehorend raadvorstel en raadsbesluit voor vaststelling worden aangeboden aan de raad. Na de vaststelling zal het bestemmingsplan op de betreffende onderdelen worden aangepast waarna het vastgestelde bestemmingsplan in het kader van de beroepstermijn opnieuw ter inzage wordt gelegd.

## 1.2 Informatieavond d.d. 6 mei 2013

Voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Elsloo' heeft op 7 mei 2013 een informatieavond in zalencentrum Vivaldi, Dieterenstraat 7 te Stein plaatsgevonden over het ontwerpbestemmingsplan. Deze informatieavond is door ongeveer 5 belangstellenden bezocht.

De informatieavond wordt geopend door wethouder Heuvelmans. Na het openingswoord wordt het woord gegeven aan dhr. ing. Weekers van adviesbureau Tonnaer Adviseurs in Omgevingsrecht. Hij geeft een toelichting aan de hand van een powerpoint-presentatie over de functies van een bestemmingsplan, de noodzaak voor een nieuw plan, de voorbereiding, de plangrenzen, de inhoud van het bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding), de belangrijkste verschillen met het vigerende bestemmingsplan en tenslotte de procedure.

Naar aanleiding van deze presentatie zijn enkele algemene vragen gesteld. Deze vragen zijn mondeling beantwoord. Vervolgens wordt aan de aanwezige gelegenheid geboden om individuele vragen te stellen aan de hand van de verbeeldingen. Tevens wordt afgesproken dat een aantal zaken nog teruggekoppeld worden. Dit is inmiddels gebeurd.

## 1.3 Ingediende zienswijzen

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Kern Stein' van de gemeente Stein, als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken, van 16 mei 2013 tot en met 26 juni 2013, in het gemeentehuis van de gemeente Stein (Afdeling Publiekszaken) ter inzage gelegen.

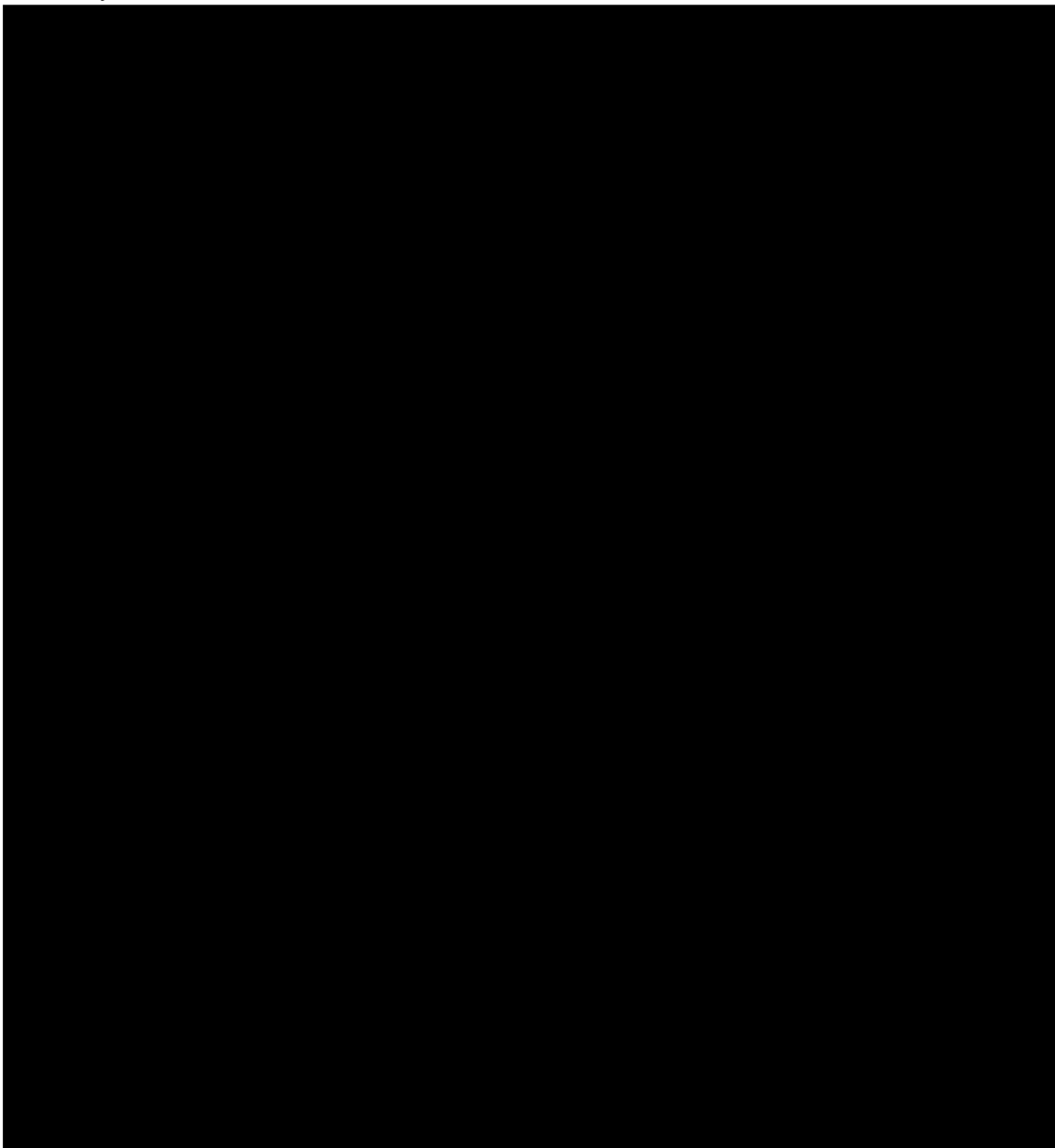


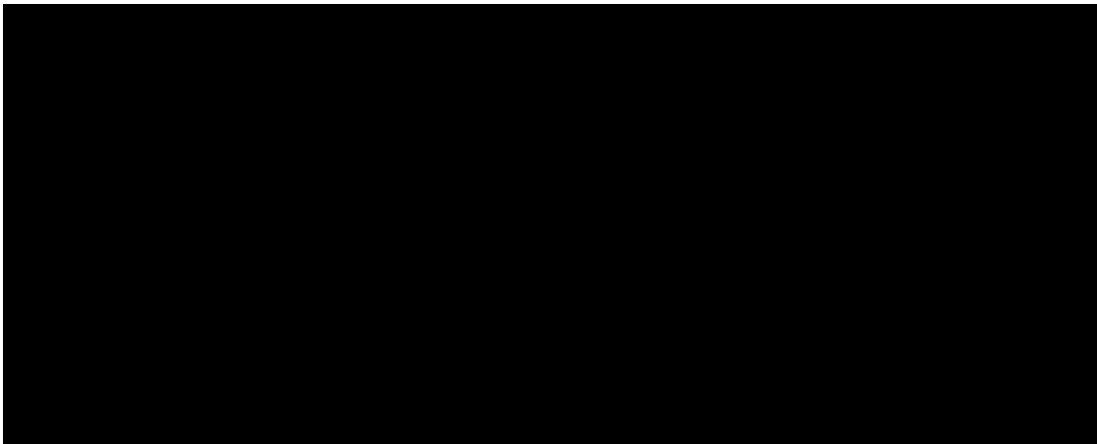
Daarnaast was het ontwerpbestemmingsplan ook in te zien via de website van de gemeente Stein en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Van de terinzagelegging is openbaar kennis gegeven door bekendmaking in de Staatscourant van 15 mei 2013 en in de Schakel van 15 mei 2013. In die kennisgeving is melding gemaakt van de mogelijkheid voor iedereen tot het kenbaar maken van zienswijzen omtrent het ontwerp bestemmingsplan binnen de termijn van terinzagelegging.

Tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn zienswijzen ingebracht door:

Schriftelijk:





De ingekomen zienswijzen voldoen aan vormvereisten en zijn tijdig ingediend, binnen de termijn van de ter visielegging, uitgezonderd zienswijze 16 en 20. Deze zienswijzen zijn uitsluitend per mail ingediend en daarmee niet ontvankelijk. De overige zienswijzen zijn wel ontvankelijk.

#### **1.4 Behandeling zienswijzen**

Op de volgende pagina's zijn de ingekomen zienswijzen kort en zakelijk samengevat en weergegeven. Vervolgens is de zienswijze door het bevoegd gezag (de raad) beoordeeld met betrekking tot ontvankelijkheid en vormvereisten. Indien dit voldoet is per zienswijze een inhoudelijk standpunt geformuleerd. Op basis hiervan is bepaald of de zienswijze gegrond of ongegrond is.

Indien de zienswijze ongegrond is, zal het ontwerp bestemmingsplan op de betreffende onderdelen niet worden gewijzigd. Wordt de zienswijze gegrond verklaard dan wordt het bestemmingsplan op de betreffende onderdelen gewijzigd. Dit kan betrekking hebben op de toelichting, regels dan wel verbeelding. Per gegronde zienswijze zijn de wijzigingen expliciet aangegeven. Dit om eventuele misverstanden bij de verwerking van deze wijzigingen te voorkomen.

#### **1.5 Ambtshalve wijzigingen**

Als gevolg van tussentijdse ontwikkelingen, geconstateerde omissies en gewijzigde inzichten kan het nodig zijn enkele ambtshalve wijzigingen door te voeren. In de toelichting en regels kunnen nog tekstuele aanpassingen doorgevoerd worden. Het betreft hier uitsluitend herformulering van zinnen of zinsdelen zonder dat hiermee de inhoud wordt gewijzigd. Het betreft hier eveneens het corrigeren van eventuele typefouten. In het laatste hoofdstuk wordt hiervan een overzicht gegeven.



## 2 Ingekomen schriftelijke zienswijzen tijdens ter visielegging

### 2.1 Zienswijze 1

#### 2.1.1 Samenvatting zienswijze

Indiener heeft door de aanwezigheid van 2 aardgasleidingen en een gasontvangstation een belang in het plangebied. Indiener constateert onvolkomenheden ten aanzien daarvan en verzoekt op onderdelen om aanpassingen van het plan. Het betreft de volgende grieven:

- a) Op de verbeelding is zowel de ligging van een leiding als ook de belemmeringsstrook niet weergegeven;
- b) De in het ontwerp opgenomen bestemming laat het gasontvangstation niet toe.
- c) Voor het GOS geldt een veiligheidszone van 15 meter. Deze ontbreekt op de verbeelding;
- d) Verzocht wordt om de maximale bouwhoogte binnen het bouwvlak aan te passen naar 4 meter en de hoogte voor erfafscheidingen te verhogen naar 3,5 meter;
- e) Verzocht wordt om in de voorrangsbepalingen de dubbelbestemming leiding een hogere prioriteit te geven;
- f) Verzocht wordt om artikel 19.7.1 aan te vullen met de werkzaamheden 'het permanent opslaan van goederen' en 'het rooien van diepwortelende beplanting en bomen';
- g) Verzocht wordt om de artikel 19 lid 7.2 punt b te schrappen danwel concreter te formuleren;
- h) Verzocht wordt om artikel 19 lid 7.2 punt c aan te passen aangezien de regeling onvoldoende is om de veiligheid te waarborgen.

#### 2.1.2 Standpunt raad

##### a) Leiding opnemen

Doordat het plangebied ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan ter plaatse is vergroot, is de leiding abusievelijk niet op de verbeelding opgenomen. Deze omissie wordt bij vaststelling hersteld door het alsnog opnemen van de leiding met de bijbehorende belemmeringsstrook van 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.

##### b) Milieucategorie GOS

Het betreffende gasontvangstation (GOS) heeft de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' gekregen. Op basis van deze bestemming zijn de gronden bestemd voor nutsvoorzieningen met de daarbij behorende voorzieningen. In deze bestemming is geen onderscheid gemaakt in milieucategorieën zoals in de bestemming 'Bedrijf'. Op basis van de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' zijn nutsvoorzieningen in de vorm van een gasontvangstation dan ook toegestaan.

##### c) Veiligheidszone bedrijven

De voor het gasontvangstation geldende veiligheidsafstand van 15 meter ten opzichte van kwetsbare objecten is niet op de verbeelding opgenomen. Deze omissie wordt bij vaststel-





ling hersteld door het alsnog opnemen van deze veiligheidszone door middel van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – bevi' met bijbehorende regeling in de regels, zodat de veiligheidsafstand zeker wordt gesteld.

d) Bouwhoogte (terrein) GOS

Tegen het aanpassen van de bouwhoogte binnen het bouwvlak, in artikel 6.2.2 onder b, bestaan geen bezwaren. De bouwhoogte zal hier aangepast worden van 3,00 meter naar 4,00 meter. Het aanpassen van de hoogte van de erfafscheidingen, in artikel 6.2.3 onder b, wordt niet wenselijk geacht. Een bouwhoogte van 2,00 meter voor erfafscheidingen wordt hier voldoende geacht gezien de ligging in de openbare ruimte.

e) Voorrangsbepaling

Het is een bewuste keuze geweest om in het ontwerpbestemmingsplan onderhavige voorrangsregeling op te nemen. De gemeente Stein hecht grote waarde aan haar cultuurhistorisch en archeologische erfgoed. Derhalve hebben de dubbelbestemmingen met betrekking tot archeologie in de voorrangsregeling de hoogste prioriteit gekregen. Direct daarna komt de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Waterlopen' en 'Leiding'. In de praktijk heeft de dubbelbestemming 'Leiding' mede de hoogste prioriteit aangezien de bescherming van archeologie geen beperking oplegt ten aanzien van de dubbelbestemming 'Leiding'. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' laten niet zomaar bodemingrepen toe en de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen' niet samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding'.

f) Vergunningplichtige werkzaamheden

Om een veilig en bedrijfszeker gastransport te kunnen waarborgen en het gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding te beperken wordt artikel 19.7.1 aangevuld, zodat het permanent opslaan van goederen en het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen ook vergunningplichtig zijn.

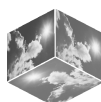
g) Vage uitzondering

Het betreft hier een gangbare regeling die vaak als standaard wordt gehanteerd. Daarnaast is het begrip 'ondergeschikt' in artikel 1 gedefinieerd als van beperkte betekenis qua omvang, functie dan wel financieel gerelateerd voor wat betreft de ruimtelijke uitstraling aan het hoofdgebouw, de hoofdfunctie of het inkomen. Daarmee is de rechtszekerheid in voldoende mate gewaarborgd.

Om de veiligheid en bedrijfszekerheid van de leiding te waarborgen zal alsnog aan artikel 19.7.2 onder b toegevoegd worden 'met dien verstande dat de veiligheid en bedrijfszekerheid van de leiding gewaarborgd is'.

h) Spitwerk tot een bepaalde diepte

Om de veiligheid en bedrijfszekerheid van de leiding te waarborgen zal de bepaling in artikel 19.7.2 onder c gewijzigd worden in 'werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik



### *2.1.3 Conclusie*

Voor wat betreft de onderdelen a), c), f) en h) wordt de zienswijzen gegrond geacht. Het bestemmingsplan zal dienovereenkomstig worden aangepast. Ten aanzien van punt d) is de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond. Op dat punt zal het bestemmingsplan zodanig worden aangepast dat de maximale bouwhoogte naar 4,00 meter wordt verhoogd. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

## **2.2 Zienswijze 2**

### *2.2.1 Samenvatting zienswijze*

Reclamant verzoekt om aan de percelen Kruisstraat 104 en 106 een woonbestemming toe te kennen waardoor een bestemming horeca of daaraan gerelateerde functies zoals Hotel, B&B en Guesthouse niet zijn toegestaan.

### *2.2.2 Standpunt raad*

Het opnemen van de aanduiding Horeca betreft een omissie. Ter plaatse is de horecafunctie beëindigd. De bestemming 'Gemengd' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' met de bijbehorende aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijbouwvlak'.

### *2.2.3 Conclusie en aanpassing*

De zienswijze is gegrond. De verbeelding zal worden aangepast in die zin dat de percelen Kruisstraat 104 en 106 van de bestemming Wonen zullen worden voorzien met de bijbehorende aanduidingen bouwvlak en bijbouwvlak.

## **2.3 Zienswijze 3**

### *2.3.1 Samenvatting zienswijze*

Reclamant is van mening dat aan de percelen Kruisstraat 121, 123 en 125 in het verleden specifieke rechten met aanpalende voorwaarden zijn toegekend. Reclamant verzoekt om het bestemmingsplan hiermee in overeenstemming te brengen.

### *2.3.2 Standpunt*

In het vigerende bestemmingsplan voor de kern Stein uit 2004 is voor de betreffende percelen de bestemming 'Wonen' met bijbehorend bouwvlak en bijbouwvlak van toepassing. Deze vigerende regeling is overgenomen in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan 'Kern Stein'. Overeenkomstig het collegebesluit d.d. 17 april 2012 worden een deel van de ter plaatse bedreven activiteiten geacht onder de woonbestemming te kunnen vallen. Op dit punt is het bestemmingsplan derhalve in overeenstemming met het collegebesluit. Anders is dit met de bedrijfsactiviteiten in een loods achter de woningen. Deze activiteiten zijn hier reeds geruime tijd, nog voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan in 2004, aanwezig. Op grond van het overgangsrecht mochten de activiteiten worden voortgezet. Om dat er geen zicht is op beëindiging van de bedrijfsactiviteiten gedurende de komende planperiode, dienen de bedrijfsmatige activiteiten positief te worden bestemd. De bestemming Wonen blijft daarbij gehandhaafd doch voorzien van een aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf- Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf'. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid op-



genomen die het College van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om na bedrijfsbeëindiging de betreffende aanduiding te verwijderen uit de regels en verbeelding.

### *2.3.3 Conclusie*

De zienswijze is deels gegrond. De verbeelding en planregels worden aangepast in die zin dat op de verbeelding een aanduiding wordt opgenomen waarmee het aanwezige bedrijf positief wordt bestemd. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

## **2.4 Zienswijze 4**

### *2.4.1 Samenvatting zienswijze*

Door indiener is een informele aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het slopen en nieuw oprichten van een garage. De aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Kern Stein. Reclamant verzoekt dan ook om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de realisatie van een garage binnen het nieuwe bestemmingsplan past.

### *2.4.2 Standpunt*

De bestaande garageboxen op het binnenterrein aan de Leentstraat zijn niet nader aangeduid door middel van de aanduiding 'garageboxen' waardoor de garages worden aangemerkt als regulier bijgebouw welke echter niet aan een hoofdgebouw zijn toe te wijzen. Om dit te herstellen wordt deze aanduiding alsnog aan de verbeelding toegevoegd. In de bestemmingsomschrijving (artikel 18.1.1) zal worden toegevoegd dat de gronden tevens zijn bestemd voor garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage'. Tevens wordt tussen artikel 18.2.3 en 18.2.4 specifieke regels opgenomen voor garageboxen. Op basis hiervan wordt de bouw en het gebruik van garageboxen mogelijk gemaakt.

### *2.4.3 Conclusie en aanpassing*

De zienswijze wordt gegrond verklaard. Het bestemmingsplan zal worden aangepast in die zin dat ter plaatse de aanduiding garageboxen wordt toegevoegd en in de planregels een specifieke regeling voor garageboxen wordt opgenomen.

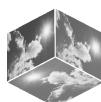
## **2.5 Zienswijze 5**

### *2.5.1 Samenvatting zienswijze*

Reclamant merkt op dat de opmerkingen uit het pre wateradvies niet correct zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan en verzoekt om dit alsnog in het bestemmingsplan op te nemen.

### *2.5.2 Standpunt*

De gegevens van het waterschap zijn digitaal ontvangen en 1 op 1 verwerkt. Uit bovenstaande vergelijking tussen de legger van het waterschap en de verbeelding van het bestemmingsplan wordt geen verschil geconstateerd. De regenwaterbuffer Pasveersloot (8.505) is op correcte wijze opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Stein'. Echter op ruimtelijkeplannen.nl is dit verschil wel zichtbaar. Dit komt doordat de bestemming 'Agrarisch met waarden' voor een deel gelegen is over de bestemming 'Water'. Door deze overlapping valt een deel van de bestemming 'Water' weg omdat de bestemming 'Agrarisch met waarden' in de dataset de prioriteit krijgt boven de bestemming 'Water'. De be-



stemming 'Agrarisch met waarden' wordt dan ook zodanig aangepast dat er geen sprake meer is van een overlapping waardoor de bestemming 'Water' ook op ruimtelijkeplannen.nl op correcte wijze zichtbaar is.

### *2.5.3 Conclusie en aanpassing*

De zienswijze is gegrond.

## **2.6 Zienswijze 6**

De zienswijze is door reclamant met het indienen van een hernieuwde zienswijze op 25 juni 2013 ingetrokken. Deze is als zienswijze 13 in de nota van zienswijzen opgenomen.

## **2.7 Zienswijze 7**

### *2.7.1 Samenvatting zienswijze*

Reclamant verzoekt om aan het pand Valderstraat 41 een ruimere bestemming toe te kennen zodat het pand kan worden gebruikt voor meerdere detailhandelsvestigingen, een tweetal appartementen en horeca.

### *2.7.2 Standpunt*

Het pand aan de Valderstraat 41/43 heeft in het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Stein' de bestemming 'Gemengd' gekregen met de aanduiding 'detailhandel'. In de bestaande situatie zijn 2 woningen aanwezig. Eén op de begane grond en een bovenwoning op de verdieping. Op basis hiervan kan datgene wat gevraagd wordt in de zienswijze grotendeels gerealiseerd worden aangezien detailhandel is toegestaan (dit hoeft niet perse 1 winkel te zijn) en sprake is van twee woningen. De ruimten zijn daarbij binnen de bestemming vrij in te richten. Het uitbreiden van het toegestane met de functie horeca is niet wenselijk aangezien de locatie geen onderdeel uitmaakt van het centrumgebied binnen de kern Stein.

### *2.7.3 Conclusie en aanpassing*

De zienswijze is ongegrond.

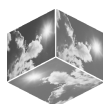
## **2.8 Zienswijze 8**

### *2.8.1 Samenvatting zienswijze*

Ter voorkoming van misverstanden verzoekt reclamant om het ontwerp bestemmingsplan eenduidig aan te passen aan het vigerende bestemmingsplan in die zin dat het perceel Kruisstraat 66a wordt bestemd als wonen en tuinen.

### *2.8.2 Standpunt*

Het pand aan de Kruisstraat 66a heeft in het ontwerp bestemmingsplan 'Kern Stein' de bestemming 'Gemengd' (GD) met de aanduiding 'detailhandel' in combinatie met de aanduiding 'bouwvlak' en 'bijgebouwen' gekregen. Dit is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan met dien verstande dat de bestemming 'Wonen' gewijzigd is in de bestemming 'Gemengd' omdat in onderhavige situatie en vergelijkbare situatie de woonfunctie niet de hoofdfunctie is. Door middel van de bestemming 'Gemengd' in combinatie met de aanduiding 'detailhandel' komt expliciet tot uiting dat de detailhandelfunctie de hoofdfunctie is en



dat daarbij tevens gewoond mag worden. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen, net als in de vigerende situatie, gebruikt worden als tuin.

### *2.8.3 Conclusie*

De zienswijze is ongegrond.

## **2.9 Zienswijze 9**

### *2.9.1 Samenvatting zienswijze*

Reclamant geeft aan dat de bestaande bebouwing niet correct op de verbeelding is weergegeven waardoor het lijkt alsof bebouwing op het perceel aanwezig is daar waar dat in de feitelijke situatie slechts een dakoverstek betreft. Daarnaast vraagt reclamant zich af waar het adres 'Kruissirsteeg naast 10a' is gelegen.

### *2.9.2 Standpunt raad*

Om onduidelijkheden voor nu en in de toekomst te voorkomen zal de verbeelding in overeenstemming worden gebracht met de feitelijke situatie op basis van de overhandigde veldwerken van het kadaster uit 1974 en 2008. Daarbij worden de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijbouwvlak' nader afgestemd op deze feitelijke situatie. Een verwijzing naar Kruissirsteeg naast 10 a betreft een omissie. Het juiste adres is Kruissteeg 10a. Deze omissie zal worden hersteld bij vaststelling van het bestemmingsplan.

### *2.9.3 Conclusie*

De zienswijze wordt gegrond geacht. De verbeelding zal worden aangepast aan de bestaande situatie

## **2.10 Zienswijze 10**

### *2.10.1 Samenvatting zienswijze*

Ten behoeve van een succesvolle exploitatie en ontplooiing van horeca activiteiten van het Steinerbos verzoekt reclamant om tevens een horeca bestemming toe te kennen.

### *2.10.2 Standpunt*

In het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Stein' is voor het Steinerbos de bestemming 'Recreatie' opgenomen met uitzondering van de horecagelegenheid aan het Steinerbos 1. Deze horecagelegenheid is positief bestemd omdat recent een recht van erfpacht annex opstal aan een derden is verleend om ter plaatse een horecagelegenheid te beheren en exploiteren. Deze horecagelegenheid maakt als zodanig ook geen onderdeel meer uit van het Steinerbos.

Binnen de bestemming 'Recreatie' voor het Steinerbos is horeca toegestaan zolang het ondergeschikt en inherent is aan de toegestane recreatieve functies. Op basis hiervan zijn de huidige horeca-activiteiten positief bestemd, maar ook toekomstige exploitatieontwikkelingen op het gebied van horeca zijn rechtstreeks mogelijk zolang deze ondergeschikt en



inherent zijn aan de recreatieve functie. Hieronder vallen zeker de ontplooiing van horeca-activiteiten in het nieuwe binnenbad met buitengebouw en het Steinerbos (de parken) zelf.

In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden momenteel bestemd voor sport en spel en voor landschappelijke waarden en tevens voor zover op de vigerende plankaart aangegeven met de letter A voor zwembadgebouw, B voor Steinerbos, C voor tennishal, D voor partij- en zalencentrum, E voor restaurant, F voor manege, G voor schietsport, H voor kantine alsmede voor extensieve dagrecreatieve doeleinden. Voor horeca is niets expliciet geregeld.

De nieuwe regeling in het ontwerpbestemmingsplan biedt dan ook meer duidelijkheid en flexibiliteit aangezien de diverse functies niet gerelateerd zijn aan een bepaalde locatie en horeca ondergeschikt en inherent aan de hoofdfunctie expliciet is toegestaan. Het tevens toestaan van horeca als hoofdfunctie naast de sport- en recreatieve functies is niet wenselijk aangezien dan alle gronden gebruikt kunnen worden voor horeca en van ondergeschiktheid geen sprake meer kan zijn. Dit is niet wenselijk gezien de huidige functie en uitstraling van het Steinerbos.

### *2.10.3 Conclusie*

De zienswijze is ongegrond.

## **2.11 Zienswijze**

### *2.11.1 Samenvatting zienswijze*

Indiener verzoekt om geïnformeerd te worden over de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan en de noodzaak hiervan.

### *2.11.2 Standpunt*

De ingekomen zienswijze bevat geen inhoudelijke bezwaren. Het bevat alleen het verzoek om geïnformeerd te worden over de wijzigingen in en de noodzaak van een nieuwe bestemmingsplan voor de kern van Stein. Dit is niet gebruikelijk aangezien voorafgaand aan de ter inzage termijn op 7 mei 2013 een informatieavond heeft plaats gevonden. Tijdens deze informatieavond is uitleg over het bestemmingsplan gegeven. Daarna heeft het ontwerp bestemmingsplan vanaf 16 mei 2013, gedurende 6 weken, tot en met 26 juni ter inzage gelegen. In die periode bestond de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Het verzoek/zienswijze om geïnformeerd te worden is op 25 juni 2013 ontvangen terwijl de termijn voor het indienen van een zienswijze op 26 juni sloot. Derhalve resteerde weinig tijd om verzoeker nog tijdig te informeren zodat hij daarna nog voldoende gelegenheid had om een eventuele zienswijze in te dienen.



### *2.11.3 Conclusie*

Het betreft in casu geen inhoudelijke zienswijze op het bestemmingsplan. Voor het schrijven echter als zienswijze had moeten worden aangemerkt, wordt deze geacht ongegrond te zijn.

## **2.12 Zienswijze 12**

### *2.12.1 Samenvatting zienswijze*

Reclamant kan zich niet verenigen met de tekst in de toelichting waarin wordt aangegeven dat na deze planperiode niet benutte bouwtitels worden weg bestemd. Reclamant verzoekt om deze tekst te schrappen dan wel te nuanceren. In het verlengde daarvan is reclamant van mening dat hij als gevolg van de tekst mogelijk financiële schade lijdt.

### *2.12.2 Standpunt gemeente*

Het weg bestemmen van de bouwtitels aan de Molendijk 34-36 is momenteel niet aan de orde. In onderhavig ontwerpbestemmingsplan 'Kern Stein' is tussen Molendijk 32 en 38 de aanduiding 'bouwvlak' in combinatie met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', zijnde 2 woningen opgenomen. Op basis hiervan is het toegestaan om ter plaatse twee nieuwe woningen te realiseren in de komende planperiode van 10 jaar.

Gezien de krimpopgave in Zuid-Limburg, de afspraken in regionaal verband en de verordening 'Wonen' is het beleid er op gericht om de woningvoorraad niet toe te laten nemen. Derhalve is voor de duidelijkheid expliciet aangegeven dat de bouwtitels nog voor deze planperiode worden gehandhaafd, zodat de eigenaren van de betreffende bouwtitels de komende 10 jaar nog voldoende gelegenheid krijgen om ter plaatse van deze bouwtitels een woning te realiseren. Na deze planperiode, bij de verplichte actualisatie in 2023, zullen niet benutte c.q. gerealiseerde bouwtitels bij de actualisatie van onderhavig bestemmingsplan op basis van het huidige beleid weg bestemd worden.

Om te voorkomen dat eigenaren dan als argument hebben dat men dit niet wist is hieraan in de toelichting de nodige aandacht besteed zodat de gemeente geen verwijt kan worden gemaakt dat dit niet kenbaar is gemaakt. Door het expliciet vermelden in de toelichting van het bestemmingsplan is hier invulling aan gegeven.

Mocht reclamant van mening zijn dat hij als gevolg van het plan schade lijdt dan staat het hem vrij om een verzoek tot planschade in te dienen.

### *2.12.3 Conclusie*

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.



## **2.13 Zienswijze 13**

### *2.13.1 Samenvatting zienswijze*

Reclamant is eigenaar van de gronden gelegen aan de Industrieweg 9 te Stein. Door reclamant wordt aangedragen dat bij schrijven d.d. 12 oktober 2010 door de gemeente is aangegeven dat ter plaatse na bedrijfsbeëindiging een zevental grondgebonden woningen kunnen worden gerealiseerd. In het ontwerp bestemmingsplan is deze mogelijkheid komen te vervallen. Reclamant verzoekt om het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat er een bedrijfswoning en twee levensloopbestendige woningen kunnen worden gerealiseerd.

### *2.13.2 Standpunt*

Om aan het verzoek van reclamant tegemoet te komen is in overleg met reclamant geopteerd voor het opnemen van een bedrijfsbestemming voor de percelen kadastraal bekend sectie B nrs. 5674, 5675 en 5676. Tevens is voorzien in een regeling waar middels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid de bouw van een viertal bedrijfswoningen mogelijk kan worden gemaakt. Hiermee wordt voldaan aan het verzoek van reclamant.

### *2.13.3 Conclusie en aanpassing*

De zienswijze slaagt. Het bestemmingsplan zal worden aangepast in die zin dat de percelen worden voorzien van de bestemming Bedrijf met een mogelijkheid om middels een binnenplanse afwijking een viertal bedrijfswoningen op te richten.

## **2.14 Zienswijze 14**

### *2.14.1 Samenvatting zienswijze*

Reclamant huurt het pand Bergenkenstraat 9, plaatselijk bekend als Huize Nieuwdorp. Reclamant verzoekt om de bestemming Maatschappelijk en de aanduidingen horeca (ondergeschikt en detailhandel ondergeschikt te handhaven.

### *2.14.2 Standpunt raad*

Het Huis Nieuwdorp aan de Bergenkenstraat 9 heeft in het ontwerpbestemmingsplan reeds de bestemming 'Maatschappelijk'. Op basis van deze bestemming zijn diverse maatschappelijke functies mogelijk, zoals jeugd- en kinderopvang, sociale culturele doeleinden, verenigingsleven en welzijnsinstellingen. Daarnaast is ondergeschikte horeca eveneens reeds toegestaan. Detailhandel is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'. Deze ontbreekt echter en daarmee is detailhandel (studio foto/video) dan ook uitgesloten.

In het vigerende bestemmingsplan voor de kern Stein is voor deze locatie de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' in combinatie met de aanduidingen 'horeca' en 'detailhandel' van kracht. Op basis van deze aanduiding is naast maatschappelijke doeleinden ook ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel toegestaan.





Aangezien in het vigerende bestemmingplan ondergeschikte detailhandel reeds is toegestaan en sprake is van bestaande rechten zal als nog de functie detailhandel toegestaan worden door middel van de nadere aanduiding 'detailhandel'.

#### *2.14.3 Conclusie*

De zienswijze is deels gegrond met dien verstande dat alsnog de aanduiding detailhandel op de verbeelding zal worden opgenomen.

### **2.15 Zienswijze 15**

#### *2.15.1 Samenvatting zienswijze*

Reclamant is van mening dat in het ontwerp bestemmingsplan het schietsport centrum onterecht is aangeduid als manege. Tevens verzoekt reclamant om het op 2 mei 2013 ingediende bouwplan welke in strijd is met het vigerende bestemmingsplan Kern Stein mee te nemen bij de herziening van het bestemmingsplan.

#### *2.15.2 Standpunt raad*

In het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Stein' is abusievelijk de aanduiding 'manege' te ruim aangegeven en is hierin het schietsportcentrum meegenomen. De aanduiding 'manege' dient dan ook afgestemd te worden op de feitelijke situatie. Daarnaast wordt het schietsportcentrum eveneens op de verbeelding nader aangeduid door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van sport – schietsportcentrum'. Tevens wordt in artikel 15.1.1. onder c (nieuw) opgenomen: schietsportcentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - schietsportcentrum'. De huidige sub c wordt dan sub d.

Tevens zal het bouwvlak ten behoeve van de uitbreiding van het schietsportcentrum in verband met de realisatie van 2 schietbanen uitgebreid worden overeenkomstig de nieuwe beoogde bebouwing en de feitelijke situatie.

#### *2.15.3 Conclusie en aanpassing*

De zienswijze van indiener slaagt. Het bestemmingsplan zal conform verzoek van reclamant worden aangepast met dien verstande dat op de verbeelding het schietsport centrum nader wordt aangeduid en het bouwvlak zal worden vergroot. Tevens worden de planregels zodanig aangepast dat de gronden mogen worden gebruikt ten behoeve van een schietsportcentrum.

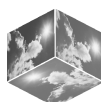
### **2.16 Zienswijze 16**

#### *2.16.1 Samenvatting zienswijze*

De zienswijze heeft betrekking op de situering en herschikking van vigerende bouwtitels aan de Moutheuvelsweg.

#### *2.16.2 Standpunt raad*

Deze zienswijze is alleen via de e-mail binnengekomen en is niet schriftelijk ontvangen. Derhalve wordt deze zienswijze als niet ontvankelijk beschouwd. Aangezien het hier echter



concrete afspraken betreft die in het verleden gemaakt zijn, zullen deze als ambtshalve wijziging bij de vaststelling van het bestemmingsplan meegenomen worden.

#### *2.16.3 Conclusie en aanpassing*

De zienswijze is niet ontvankelijk. Vanwege afspraken in het verleden wordt het verzoek echter wel als ambtshalve wijziging meegenomen. Op de verbeelding zal daartoe een tweetal bouwvlakken worden opgenomen waartussen middels een koppelteken een relatie wordt gelegd. Binnen de bouwvlakken is het toegestaan om een zevental woningen te realiseren. In de planregels is geregeld dat ter plaatse van Moutheuvelsweg 50 maximaal 2 woningen mogen worden gerealiseerd.

### **2.17 Zienswijze 17**

#### *2.17.1 Samenvatting zienswijze*

Reclamant is eigenaar van het pand gelegen aan de Smeetsstraat 86. In het vigerende bestemmingsplan heeft het pand de bestemming Wonen met de functieaanduiding detailhandel. In het ontwerp bestemmingsplan is de aanduiding detailhandel komen te vervallen. Reclamant geeft aan dat ter plaatse kunst wordt verkocht. Om die reden verzoekt reclamant om de detailhandelsbestemming te bestendigen.

#### *2.17.2 Standpunt*

In het vigerende bestemmingsplan voor de kern Stein heeft het perceel aan de Smeetsstraat 86 inderdaad de bestemming 'Woondoeleinden' met de nadere aanduiding 'detailhandelsdoeleinden'. Op basis hiervan is detailhandel toegestaan. Indien de betreffende gronden voor de aaneengesloten periode van 2 jaar niet voor deze functie zijn gebruikt, is voorzetting van de functie detailhandel niet toegestaan.

Aangezien de winkel momenteel nog steeds gebruikt wordt voor detailhandel in de vorm van een verkooppunt voor kunst is ter plaatse nog steeds sprake van detailhandel en kan de functie ook worden doorgezet. Derhalve zal de bestemming gewijzigd worden van de bestemming 'Wonen' in de bestemming 'Gemengd' met de nadere aanduiding 'detailhandel'.

#### *2.17.3 Conclusie en aanpassing*

De zienswijze slaagt. Het bestemmingsplan zal worden aangepast in die zin dat de bestemming Wonen wordt gewijzigd in de bestemming Gemengd met de nadere aanduiding 'detailhandel'.

### **2.18 Zienswijze 18**

#### *2.18.1 Samenvatting zienswijze*

Het pand Valderstraat 45-47 is in het vigerende bestemmingsplan kern Stein opgenomen met een bestemming Wonen en voorzien van de aanduidingen detailhandel en horeca. Reclamant constateert dat in het ontwerp bestemmingsplan de aanduidingen detailhandel



zijn veranderd in gemengde doeleinden. Daarnaast is de gebruiksoppervlakte kleiner ingetekend. Reclamant verzoekt derhalve om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het vigerende bestemmingsplan.

#### *2.18.2 Standpunt*

In het vigerende bestemmingsplan voor de kern Stein hebben de percelen aan de Vaarstraat 19-21 en Valderstraat 45-47 de bestemming 'Woondoeleinden' met respectievelijk de nadere aanduidingen 'horecadoeleinden' en 'detailhandelsdoeleinden'. Op basis hiervan is op de betreffende adressen respectievelijk horeca en detailhandel toegestaan. Indien de betreffende gronden voor de aaneengesloten periode van 2 jaar niet voor deze functies zijn gebruikt, is voorzetting van de functie detailhandel niet toegestaan.

Aan de Vaarstraat 19-21 is nog steeds sprake van een horecafunctie en aan de Valderstraat 45-47 nog steeds sprake van een detailhandelfunctie. Aangezien hier nog steeds sprake is van feitelijk gebruik zal de bestemming 'Wonen' aan de Vaarstraat 19-21 gewijzigd worden in de bestemming 'Gemengd' met de nadere aanduiding 'horeca=2'. De bestemming aan de Valderstraat 45-47 blijft ongewijzigd aangezien deze recht doet aan de feitelijke situatie.

#### *2.18.3 Conclusie*

De zienswijze is ten aanzien van het adres Vaarstraat 19-21 gegrond. Het bestemmingsplan zal dan ook worden aangepast in die zin dat de bestemming wordt gewijzigd in Gemengd met de aanduiding 'horeca=2'.

### **2.19 Zienswijze 19**

#### *2.19.1 Samenvatting zienswijze*

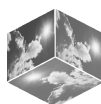
Reclamant is eigenaar van het perceel gelegen tussen Mauritsweg 56 en 64 te Stein. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mogen ter plaatse twee woningen worden gebouwd. Reclamant verzoekt om te bevestigen dat op het betreffende perceel nog steeds twee woningen mogen worden gebouwd.

#### *2.19.2 Standpunt raad*

Op het perceel aan de Mauritsweg tussen de huisnummers 56 en 64 is in het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Stein' binnen de bestemming 'Wonen' een bouwvlak met de nader aanduiding 'maximum aantal woningen', zijnde twee woning, ingetekend. Dit houdt in dat ter plaatse van dit bouwvlak nog twee woningen gerealiseerd mogen worden overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan voor de kern Stein.

#### *2.19.3 Conclusie en aanpassing*

De zienswijze slaagt niet.



## **2.20 Zienswijze 20**

### *2.20.1 Samenvatting zienswijze*

De zienswijze van reclamant richt zich op het perceel Kruisstraat 81. Ter plaatse was voorheen het agrarisch bedrijf van de ouders van reclamant gevestigd. Naast een woonhuis bevat het perceel tevens een grote schuur. Door reclamant wordt verzocht om de voorgevelrooilijn naar achteren te verplaatsen zodat een voortuin kan worden gemaakt en daarnaast wordt verzocht om aan de schuur de bestemming bed and breakfast toe te kennen.

### *2.20.2 Standpunt raad*

Deze zienswijze is alleen via de e-mail binnengekomen en is niet schriftelijk ontvangen. Derhalve moet de zienswijze als niet ontvankelijk worden beschouwd.

### *2.20.3 Conclusie en aanpassing*

Gelet op het feit dat de zienswijze per mail is ingediend dient deze als niet ontvankelijk te worden beschouwd. Met reclamant zal worden bekeken in hoeverre in een separaat traject aan de plannen medewerking kan worden verleend.

## **2.21 Zienswijze 21**

### *2.21.1 Samenvatting zienswijze*

Indiener verzoekt om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat op de percelen kadastraal bekend als sectie B2601 en 3334 dat het bouwen van een woning mogelijk wordt.

### *2.21.2 Standpunt*

De kern Stein is gelegen in de regio Westelijke Mijnstreek. In de regio worden we als gevolg van demografische ontwikkelingen geconfronteerd met een bevolkingskrimp. In de regio Westelijke Mijnstreek en dus ook voor de gemeente Stein geldt in zijn algemeenheid dat er daardoor een afnemende woningbehoefte is. Deze krimp vraagt om het creëren van woningaanbod, dat kwalitatief, ook qua locatie en omgeving, niet alleen aansluit op de woningbehoefte maar tevens bijdraagt aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. In kwalitatieve zin geldt voor de regio één woning erbij is één woning eraf. De komende jaren ligt de focus dan ook met name op herstructurering in plaats van het realiseren van nieuwe (uitbreidings)locaties. Aan het verzoek van reclamant voor het bouwen van een woning dient vooraf dan ook zowel een kwalitatieve als kwantitatieve toets te worden gedaan. Op grond van de inhoud van de zienswijze kan deze afweging niet worden gemaakt. De zienswijze is dan ook ongegrond. Met indiener zal in een separaat traject echter worden bekeken in hoeverre aan de wensen van reclamant tegemoet gekomen kan worden met in acht name van zowel het provinciaal als regionaal beleid.

### *2.21.3 Conclusie*

De zienswijze is ongegrond.



### 3 Overzicht ambtshalve wijzigingen

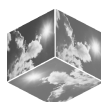
Als gevolg van tussentijdse ontwikkelingen, geconstateerde omissies en gewijzigde inzichten worden de hierna opgesomde ambtshalve wijzigingen bij vaststelling van het bestemmingsplan meegenomen. Het betreft wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

#### 3.1 Algemeen

In de toelichting en regels zijn enkele tekstuele aanpassingen doorgevoerd. Het betreft hier uitsluitend herformulering van zinnen of zinsdelen zonder dat hiermee de inhoud wordt gewijzigd. Het betreft hier eveneens het corrigeren van eventuele typefouten.

#### 3.2 Verbeelding (al dan niet in combinatie met planregels)

1. Op de verbeelding ter plaatse van Stadhouderslaan 243, naast de brandweerkazerne, is de bestemming 'Bedrijf' aangepast aan de feitelijke situatie en gewijzigd in de bestemming 'Maatschappelijk'.
2. De breedte van de dubbelbestemming 'Leiding' met de aanduiding 'hartlijn brandstofleiding' wordt gewijzigd van 2 x 4 meter naar 2 x 5 meter. Tevens is in de toelichting de verwijzing naar defensie in verband met deze leiding gewijzigd naar DPO en wordt vermeldt dat deze leiding buiten gebruik is.
3. Op de verbeelding is aan de oostzijde van het plangebied tussen de Stadhouderslaan en de Rijksweg A2 de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' toegevoegd.
4. Aan de Moutheuvelsweg 42-50 zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan in totaal 7 bouwtitels gelegen. Deze bouwtitels worden, net als de overige bouwtitels binnen het plangebied, gerespecteerd en voor de komende planperiode meegenomen in dit bestemmingsplan. Door veranderende en voortschrijdende inzichten worden de beoogde woningen echter niet volledig gesitueerd binnen het vigerende bouwvlak. Het bouwvlak voor deze nieuwe woningen wordt derhalve nader afgestemd op de gewenste situatie. Aan de planregels is in artikel 18.2.2 lid g toegevoegd waarmee een relatie tussen beide bouwvlakken worden gelegd en waarmee het maximum aantal voor het adres Moutheuvelsweg 50 is geregeld, zijnde 2.
5. Op de verbeelding ter plaatse van de Stadhouderslaan 245 en 257 respectievelijk de aanduidingen 'brandweerkazerne' en specifieke vorm van bedrijf – milieustraat/gemeentewerf' aanduiden. Tevens zijn in de regels in artikel 5.1.1 de sub leden g en h toegevoegd worden, zijnde g. brandweerkazerne, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne' en h. milieustraat/gemeentewerk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – milieustraat/gemeentewerf'.
6. Op de verbeelding ter plaatse van het tenniscomplex in het Steinerbos aan de Stadhouderslaan is ter plaatse van het tenniscomplex de aanduiding 'tennisbaan' toegevoegd. Tevens is in de regels in artikel 14.1.1 het sub lid d . toegevoegd, zijnde d. tenniscomplex, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tennisbaan'. 'Evenementen' wordt daardoor sub e.



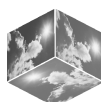
7. Het restaurant Hole 19 aan Steinerbos 2 is positief bestemd door middel van de bestemming 'Horeca' met de nadere aanduiding 'horeca=2'. De bestemming 'Recreatie' is hiervoor gewijzigd in de bestemming 'Horeca' met bijbehorende bouwvlak.
8. Op de verbeelding ter plaatse van Havenstraat 13, 15 en 17 is de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd in de bestemming 'Gemengd' met de nadere aanduiding 'detailhandel'. Het aantal woningen, zijnde 2, is toegestaan omdat deze aanwezig zijn op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
9. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de volkstuinten binnen de bestemming 'Agrarisch' de aanduiding 'volkstuint' aangeduid. Aan artikel 3.2.1 wordt toegevoegd 'uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'volkstuint' waar per volkstuint één gebouwtje van maximaal 5,00 m<sup>2</sup> mag worden opgericht tot een maximale bouwhoogte van 2,50 meter.
10. Aan de optochtloods is de aanduiding specifieke vorm van 'bedrijf-optochtloods toegevoegd'.
11. Bouwvlakken die zijn overgenomen uit de bestemmingsplannen Halstraat en Centrum zijn aangepast aan de vastgestelde versie. In het ontwerp bestemmingsplan kern Stein is abusievelijk uitgegaan van de ontwerp bestemmingsplannen.
12. De bouwvlakken op woonwagencentrales zijn voorzien van een maximaal bebouwingspercentage.
13. Bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan is abusievelijk de gemeentelijke bouwperceel op het perceel Brugstraat 32 komen te vervallen. Deze omissie is hersteld door het alsnog opnemen van een bouwvlak.

### 3.3 Planregels

- In artikel 1 is een begripsbepaling voor setback toegevoegd;
- In het begrip aan huis verbonden bedrijf (1.6) is de zinsnede 'al dan niet met personeel' verwijderd en na bedrijvigheid toevoegen 'dan wel het bereiden van maaltijden voor derden';
- In artikel 5.1.1 sub c is de zinsnede toegevoegd 'met dien verstande dat bedrijfswoningen uitsluitend zijn toegestaan voor zover het betreft bestaande bedrijfswoningen, zoals deze aanwezig zijn op het moment van inwerkingtreden van het bestemmingsplan'.
- In artikel 5.2.3 zijn de goot -en bouwhoogte aangepast naar respectievelijk 6,50 m en 10,50 m;
- In artikel 5.2.4 is de bouwhoogte aangepast naar 5.50 m;
- Artikel 5.4.2 is een afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning opgenomen;
- In artikel 8.2.3 is de bouwhoogte gewijzigd naar 5.50 m;
- In artikel 9.1.1 is sub a toegevoegd waarin is bepaald dat de voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven uit de milieucategorie 1 en 2;
- In artikel 9.1.1 is aan sub c de zinsnede toegevoegd 'met dien verstande dat alleen horeca is toegestaan in een vergelijkbare categorie als aanwezig op het moment van inwerkingtreden van het bestemmingsplan';
- In artikel 9.1.1. is de bepaling met betrekking tot het aantal woningen (onder 2) als volgt gewijzigd: 'maximaal 1 (bedrijfs) woning is toegestaan per bouwperceel, uitgezonderd



- voor die situaties waar geen of meer woningen aanwezig zijn op het moment van inwerkingtreden van het bestemmingsplan'.
- In artikel 9.5.2 is de oppervlaktemaat voor aan huis verbonden beroepen verhoogd naar 75 m<sup>2</sup>;
  - Aan artikel 9.6.1 is sub e toegevoegd waarmee wordt bepaald dat bij afwijking uitsluitend ondergeschikte detailhandel is toegestaan;
  - In artikel 12.1.1 is in sub n 'ondergeschikte' toegevoegd;
  - In 12.2.4 sub c is de bouwhoogte aangepast naar 5,50 m<sup>2</sup>;
  - In artikel 15.5.2 is bepaald dat maximaal 6 evenementen voor een aaneengesloten periode van maximaal 7 dagen per evenement mogen worden gehouden;
  - In 18.1.1 sub 2 is toegevoegd dat een webshop aan huis als ondergeschikte activiteit bij wonen is toegestaan;
  - Bij artikel 18.2.1 is aan sub e de zinsnede 'welke qua aard en afmetingen bij de bestemming passen' toegevoegd;
  - In artikel 18.2.2 is onder a toegevoegd dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak moet worden gebouwd;
  - In artikel 18 lid 2.2. is onder b toegevoegd dat de maximaal toegestane bebouwing per afzonderlijke standplaats wordt bepaald op 125 m<sup>2</sup>.
  - In artikel 18.2.2 is bij b de zinsnede 'uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' waar het bouwvlak tot maximaal het aangeduide percentage mag worden volgebouwd' toegevoegd;
  - In artikel 18.2.2 is onder c toegevoegd 'mits
    1. de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2,50 meter bedraagt uitgezonderde geschakelde en twee-aaneen gebouwde woningen;
    2. de breedte van de woning minimaal 6,00 meter bedraagt;
  - In artikel 18.2.2 is onder d de bouwhoogte gewijzigd in 10,50 meter.
  - In artikel 18.2.2 is de maximale goothoogte komen te vervallen en daarvoor in de plaats sub e toegevoegd waarin is bepaald dat in maximaal 2 bouwlagen mag worden gebouwd, uitgezonderd in die gevallen waar een afwijkend aantal bouwlagen aanwezig is op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, alwaar het aantal aanwezige bouwlagen als maximum geldt;
  - Aan artikel 18.2.2 is lid f toegevoegd waarin de hoogte van een bouwlaag is bepaald op 3,50 m;
  - In artikel 18.2.3 is onder sub a aanvullend bepaald dat bijgebouwen binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen worden opgericht;
  - Middels aanpassing van artikel 18.2.3 is bepaald dat de maximale oppervlaktemaat van bijgebouwen 75 m<sup>2</sup> is;
  - In artikel 18.2.3 is onder f de bouwhoogte aangepast naar maximaal 5,50 m;
  - Aan artikel 18.2.5 is sub d 1 en 2 toegevoegd waarmee wordt geregeld dat het bouwen van één zwembad is toegestaan;
  - In 18.4.1 is sub b toegevoegd met de zinsnede 'de bijgebouwen qua omvang en verschijningsvorm passen bij de aard en kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde omgeving;
  - Als verboden gebruik is onder 18.5.1 een bed&breakfast en kinderopvang toegevoegd;



- Aan 18.6.1 is sub i toegevoegd waarin is bepaald dat ten hoogste één gevelreclame - uiting is toegestaan tot een afmeting van maximaal 50 bij 100 cm;
- Middels het toevoegen van artikel 18.6.3 en 18.6.4 zijn het gebruik ten behoeve van bed&breakfast en kinderopvang slechts door middel van een afwijking toegestaan.

## **4 Reacties vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro**

### **4.1 Algemeen**

Op 25 maart 2013 is het bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro aangeboden aan de overleginstaties. Door de provincie Limburg gemeente Sittard-Geleen en het Waterschap Roer en Overmaas zijn reacties ontvangen.

