

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doelstelling van dit facetbestemmingsplan.....	4
1.3 Begrenzing van het plangebied	4
1.4 Wijze waarop het facetbestemmingsplan tot stand komt	5
1.5 Verantwoording en opbouw bestemmingsplan	6
2 Beleidskader	7
2.1 Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025	7
2.2 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) Echt-Susteren	8
3 Planopzet	9
3.1 Algemeen	9
3.2 Opzet van de regels	9
4 Financiële uitvoerbaarheid	13
5 Communicatieparagraaf	14
5.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex artikel 3.1.1 Bro	14
5.2 Zienswijzen ex artikel 3.8 Wro	14
5.3 Vaststelling	14



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Echt-Susteren wil burgers, bedrijven en instanties, waar mogelijk en ruimtelijk aanvaardbaar, zoveel mogelijk ondersteunen bij het realiseren van bouwplannen en gebruikswijzigingen. Indien plannen niet (rechtstreeks) passen binnen het bestemmingsplan dient een principe-aanvraag te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders, waarna bij accordering een procedure dient te worden gevolgd. De aanleiding voor het opstellen van het facetbestemmingsplan 'Deregulering' is gelegen in de ambtelijke ervaringen en de geconstateerde (en vaak onnodige) belemmeringen bij het toetsen van initiatieven en bouwplannen. De volgende aspecten hebben geleid tot het opstellen van dit facetbestemmingsplan:

- de gemeente Echt-Susteren ontvangt regelmatig principe-aanvragen voor het mogen oprichten van nieuwe functies of activiteiten die niet of niet rechtstreeks passen binnen het vigerend bestemmingsplan. Voorbeelden daarvan zijn verzoeken tot het mogen uitoefenen van aan huis verbonden beroepen of aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten, het uitoefenen van bed & breakfast, verzoeken om inwoning of het starten van een internetwinkel. Het betreft verzoeken die in de meeste gevallen weinig tot geen negatieve invloed hebben op de omgeving en daardoor ook vaak worden gehonoreerd. De gemeente zoekt naar mogelijkheden om een aantal van deze kleinschalige initiatieven met een beperkte ruimtelijke uitstraling rechtstreeks toe te staan dan wel via een (aangepaste) afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden mogelijk te maken;
- er worden regelmatig verzoeken ingediend tot het mogen realiseren van een schuilgelegenheid (in het kader van dierenwelzijn); hiervoor zijn dermate veel beperkingen opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen dat in veel gevallen wordt afgezien van een aanvraag en er ongewenste situaties ontstaan in het buitengebied. Om deze ongewenste ontwikkelingen te voorkomen dient meer flexibiliteit te worden geboden en dient enige ruimte te zitten in de mogelijkheden tot dubbelgebruik van deze schuilgelegenheden (opslag van diervoer en andere agrarische hulpmiddelen). Hierdoor is de kans groot dat ook meer kwaliteit gerealiseerd kan worden;
- ook worden regelmatig principe-aanvragen ingediend waarbij verzocht wordt het gebruik van bestaande bebouwing in het buitengebied te wijzigen. In het stedelijk gebied is een dergelijke aanvraag eenvoudig te realiseren met een reguliere omgevingsvergunning op basis van de zogenaamde 'kruimelgevallenprocedure' ex artikel 4 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor). Omdat in datzelfde besluit slechts zeer beperkte mogelijkheden zijn voor het wijzigen van het gebruik van bestaande bebouwing in het buitengebied (uitsluitend ten behoeve van arbeidsmigrantenhuisvesting, asielzoekers en overige vreemdelingen en tijdelijke gebruikswijzigingen) is vaak een zwaardere procedure met dito kosten (documenten en leges) van toepassing. Om de burger hiermee enigszins te ontlasten is in dit facetbestemmingsplan voor dit type gebruikswijzigingen een afwijkingsbevoegdheid opgenomen;
- in sommige bestemmingsplannen zijn veel voorkomende begripsbepalingen soms anders gedefinieerd. Om beleid goed uit te kunnen voeren is een aantal begripsbepalingen dat voor alle plannen in de gemeente Echt-Susteren geldt, via dit plan aangepast. Hiermee wordt de eenduidigheid verbeterd en wordt het halen van beleidsdoelen bevorderd;



- de 'bijgebouwenregeling' voor het stedelijk gebied leidt regelmatig tot onduidelijkheden als het gaat om de bebouwingsmogelijkheden voor burgerwoningen; de regeling is op basis van dit facetbestemmingsplan aangepast waardoor deze onduidelijkheden voor de toekomst worden weggenomen;
- recent heeft de gemeente beleid vastgesteld ten aanzien van internetwinkels. Daarbij is onderscheid gemaakt in vier typen internetwinkels, waarbij voor elk type is aangegeven waar (binnen welke bestemmingen) en onder welke voorwaarden vestigingsmogelijkheden zijn aangegeven. Dit beleid dient te worden vertaald in een juridische regeling. Daarbij is in een aantal gevallen sprake van rechtstreeks toegelaten internetwinkels, in andere gevallen worden mogelijkheden geboden via afwijkingen of zijn bepaalde internetwinkels niet toegestaan.

1.2 Doelstelling van dit facetbestemmingsplan

De doelstellingen van dit facetbestemmingsplan zijn als volgt:

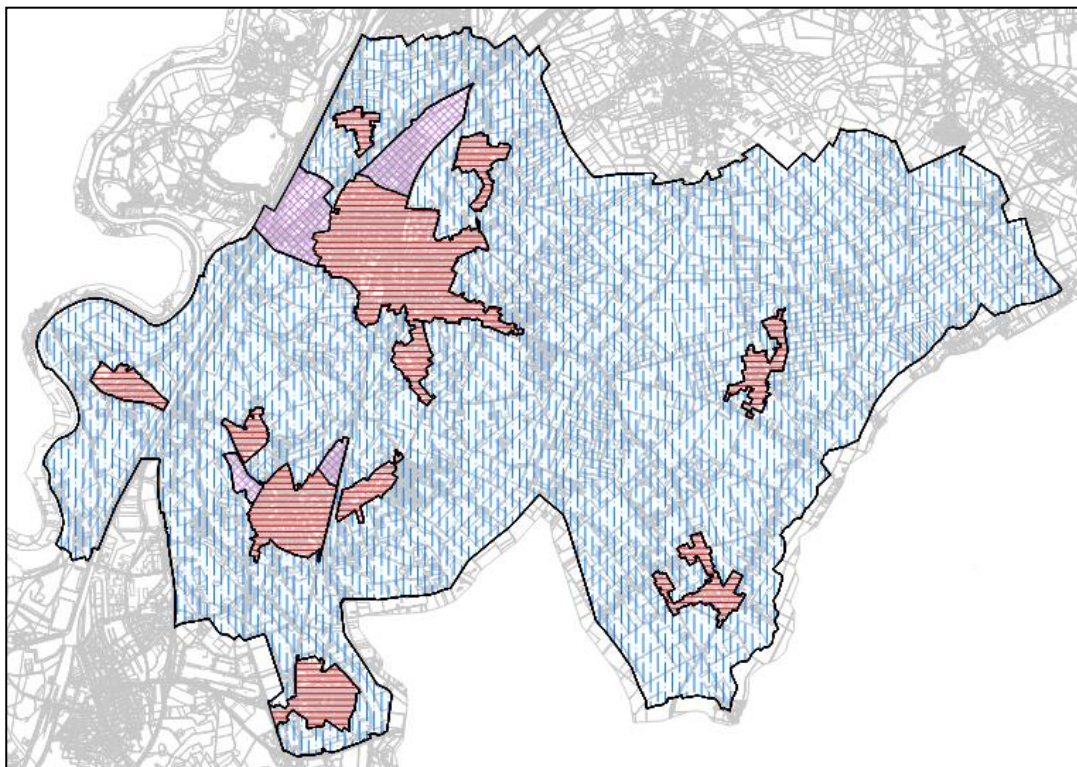
- op termijn zal het facetbestemmingsplan moeten leiden tot een daling van het aantal principeverzoeken. De gemeente wil meer flexibiliteit bieden door het vaker rechtstreeks toelaten van functies dan wel het bieden van een ruimer afwegingskader voor de niet-rechtstreeks toegelaten functies. Hierdoor kunnen burgers, bedrijven en instanties sneller en daardoor efficiënter worden bediend;
- het verruimen van de kaders ten aanzien van hergebruik van bestaande bebouwing in het buitengebied en het verruimen van de mogelijkheden bij het realiseren van schuilgelegenheden, waardoor uiteindelijk meer kwaliteit wordt gerealiseerd en ongewenste situaties in het buitengebied worden voorkomen;
- het vertalen van nieuw vastgesteld beleid in het bestemmingsplan;
- het gelijktrekken van een aantal veelgebruikte begripsbepalingen;
- het incorporeren van het vigerende facetbestemmingsplan 'Sport- en recreatieve voorzieningen', waardoor het aantal facetbestemmingsplannen binnen de gemeente beperkt blijft tot twee (dit nieuwe facetbestemmingsplan 'Deregulering' en het vigerende facetbestemmingsplan 'Cultuurhistorie') en de leesbaarheid van bestemmingsplannen voor gebruikers en toetsers niet verder bemoedijkt wordt.

1.3 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied beslaat het gehele grondgebied van de gemeente Echt-Susteren. De meeste regelingen die in dit facetbestemmingsplan worden vastgelegd, zijn voor het hele grondgebied geldig. Een aantal regelingen is uitsluitend op het stedelijk gebied van toepassing en een aantal regelingen is uitsluitend op het buitengebied van toepassing. Om dit onderscheid te duiden is gebruik gemaakt van de gebiedsaanduidingen 'zone stedelijk gebied' en 'zone buitengebied'. Beide zones hebben niet alleen betrekking op de vigerende bestemmingsplannen 'Stedelijk gebied' respectievelijk 'Buitengebied', maar ook op alle (postzegel)plannen binnen genoemde zones. Indien een regeling slechts op een van beide zones van toepassing is, is dat in de regels aangegeven. Daarnaast is een gebiedsaanduiding 'zone bedrijventerrein' opgenomen voor de vier bedrijventerreinen, omdat een van de opgenomen regelingen niet geldt voor bedrijventerreinen. In één geval is sprake van een regeling die alleen op enkele bestemmingen binnen enkele bestemmingsplannen van toepassing is: dit is de regeling die is opgenomen in het vigerende



facetbestemmingsplan 'Sport- en Recreatieve voorzieningen'. Dit facetbestemmingsplan komt bij inwerkingtreding van het voorliggende facetbestemmingsplan te vervallen. Op onderstaande afbeelding is de opzet van de verbeelding met de twee gebiedsaanduidingen weergegeven:



Plangebied met gebiedsaanduidingen

1.4 Wijze waarop het facetbestemmingsplan tot stand komt

De structuur van bestemmingsplannen dient conform en artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.1711.BP20190992-VG01);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, in de regel de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In het voorliggende facetbestemmingsplan is geen sprake van bestemmingen. De aangegeven begrenzing van het plan geeft alleen aan in welk gebied de regels van dit 'facet' van toepassing zijn. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:50.000.

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in drie hoofdstukken: de inleidende regels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels.

Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.



De beschrijving van de verschillende regelingen die in dit facetbestemmingsplan zijn verwerkt is opgenomen bij de beschrijving van de regels in paragraaf 3.2 van deze toelichting.

1.5 Verantwoording en opbouw bestemmingsplan

De toelichting bij dit facetbestemmingsplan bestaat uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de gemeentelijke Structuurvisie en het daarin opgenomen Gemeentelijk Kwaliteitsmenu kort beschreven als relevante beleidsstukken voor dit facetbestemmingsplan. Voor wat betreft het overige beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau wordt verwezen naar het beleid zoals opgenomen in de toelichtingen van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Echt-Susteren. Dit beleid blijft onverkort van toepassing. In hoofdstuk 3 wordt de opzet van de regels beschreven en wordt uiteengezet welke afwijkingsbevoegdheden worden mogelijk gemaakt middels het voorliggende facetbestemmingsplan. Hoofdstuk 4 handelt over de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot komt in hoofdstuk 5 de communicatieparagraaf van het plan aan de orde.



2 Beleidskader

2.1 Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025

Zowel het buitengebied als het stedelijk gebied van de gemeente Echt-Susteren zijn volop in beweging. Er is schaalvergroting in de landbouw, er stoppen steeds meer agrarische bedrijven, er is meer behoefte aan het doorbrengen van vrije tijd in het buitengebied, de bevolking krimpt, het internetwinkelen neemt toe, de Rijksmiddelen voor natuur nemen drastisch af enzovoort. Door deze ontwikkelingen is het buitengebied de afgelopen jaren verder versteend en in de kernen wordt toenemende leegstand geconstateerd. Dit draagt niet bij aan de leefbaarheid. Met deze toekomstvisie wil de gemeente de bescherming en verbetering van het buitengebied benadrukken en wil zij gericht sturen om de leefbaarheid in de kernen te optimaliseren. Er is gekozen voor een benadering waarbij ontwikkelingen worden toegestaan indien de kwaliteiten van het buitengebied en de kernen er per saldo ook op vooruit gaan. Deze benadering sluit aan bij de ideeën van de provincie Limburg. Het beleid biedt volop kansen positief te reageren op initiatieven uit het veld. Voorwaarde is wel dat initiatieven meer dan in het verleden respect hebben voor het landschap en de bestaande bebouwing én dat ze een duurzame bijdrage leveren aan kwaliteitsverbetering van de gemeente. Voor zowel het buitengebied als het stedelijk gebied is in de structuurvisie een aantal ambities geformuleerd. Het realiseren van deze ambities draagt bij aan het halen van de doelstelling van de gemeente Echt-Susteren om ook in 2025 en lang daarna een aantrekkelijke gemeente te zijn waar het prettig wonen, werken en recreëren is.

Voor het stedelijk gebied zijn in de structuurvisie de volgende ambities geformuleerd:

1. realisatie van een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op vraag;
2. gericht ruimtegebruik voor en door alle typen bedrijven;
3. concentratie van verstedelijking gericht op behoud onderscheidend detailhandelsaanbod;
4. concentratie en combinatie van maatschappelijke voorzieningen;
5. behoud van (be)leefbare kernen;
6. optimale bereikbaarheid van stedelijke functies;
7. het zijn van een veilige en duurzame gemeente.

Met name de punten 2 (gericht ruimtegebruik voor alle type bedrijven) en 5 (behoud van (be)leefbare kernen) zijn relevant voor dit facetbestemmingsplan. Door middel van de flexibilisering van enkele regelingen wordt het in een aantal gevallen sneller (en soms zonder de drempel van voorafgaande toestemming van de overheid) mogelijk nieuwe ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied te realiseren, zoals bedrijf aan huis en internetwinkels (deels rechtstreeks, deels via afwijking) of beroep aan huis en bed & breakfast (rechtstreeks). Daar waar nodig zijn restricties ingebouwd, waardoor een goede ruimtelijke ordening wordt gewaarborgd.

Voor het buitengebied luiden deze doelstellingen als volgt:

1. Rust en ruimte in het buitengebied behouden en waar mogelijk versterken;
2. Verdere versterking tegengaan;
3. Vergroting van de contrasten tussen de aanwezige landschappen;
4. Komen tot een groen-blauwe ecologische ladder;
5. Behoud van een economisch gezonde, duurzame agrarische sector met het juiste bedrijf op de juiste plek;
6. Ruimte bieden aan een breed georiënteerde plattelandseconomie;
7. Het zijn van een toeristisch-recreatieve schakel in de Euregio.

Van deze doelstellingen zijn name de punten 5 en 6 relevant. Ten aanzien van punt 5 gaat het om de extra functionele en gebouwlijke ruimte die geboden wordt ten aanzien van de schuilgelegenheden. Daarnaast leidt het beter en sneller mogelijk maken van gebruikswijzigingen



binnen bestaande bebouwing tot nieuwe mogelijkheden voor hergebruik van vrijkomende bebouwing (bijvoorbeeld VAB) zonder dat daarvoor zware procedures noodzakelijk zijn. Overigens mag hier niet onvermeld blijven dat deze genoemde verruiming/flexibilisering in het buitengebied aanvullend is op dezelfde extra flexibiliteit die geboden wordt in het stedelijk gebied (aan huis verbonden beroep en bedrijf, bed&breakfast, internetwinkels).

2.2 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) Echt-Susteren

Het GKM is een uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het doel van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is om gemeenten en de provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. De contour is in het nieuwe POL2014 komen te vervallen. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen op het buitengebied en/of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaan. We hebben het dan over nieuwe woningen, nieuwe woongebieden, uitbreidingen van agrarische bedrijven, nieuwe agrarische bedrijven, glastuinbouw, recreatieve en toeristische functies, niet-agrarische bedrijven en bedrijventerreinen.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu bestaat uit meerdere modules, onder meer voor landbouw, toeristisch-recreatieve functies, landgoederen, woningen, bedrijven, uitbreidingen van werklocaties en woongebieden buiten de contouren. Per module wordt in de Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu uitgewerkt hoe de kwaliteitsbijdrage kan worden bepaald, alsmede de aard van de te realiseren kwaliteitsverbeterende maatregelen. Uitvoering van het Limburgs Kwaliteitsmenu gebeurt door de gemeenten in een structuurvisie.

In de Structuurvisie heeft de gemeente Echt-Susteren het LKM vertaald naar haar specifieke gemeentelijke situatie. Het gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM) is van toepassing op vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt gezien niet-onaanvaardbare ruimtelijke ontwikkelingen die via een projectafwijking, wijziging of herziening van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Kenmerkend voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het veelal nieuwe functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen met daaraan verbonden specifieke ruimtelijke invloeden op de omgeving. Het GKM is met name van toepassing op het buitengebied. Op onderdelen is het GKM doorgetrokken naar het stedelijk gebied. Het gaat daarbij met name om ontwikkelingen die ruimtelijk-functioneel toelaatbaar zijn, maar minder gewenst, omdat ze botsen met andere beleids- of projectdoelen. Om die reden wordt er een kwaliteitsbijdrage gevraagd om een investering elders in het stedelijk gebied te kunnen doen ter compensatie. Zonder de kwaliteitsverbeterende maatregelen en/of (financiële) bijdragen zal de ruimtelijke afweging niet positief uitvallen en zal de gemeente niet meewerken aan de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Onderhavig plan

In het voorliggende facetbestemmingsplan zijn afwijkingbevoegdheden opgenomen waarmee de bebouwing bij sport- en/of recreatieve voorziening kan worden uitgebreid. Daarnaast zijn ruimere mogelijkheden opgenomen voor het realiseren van schuilgelegenheden. Voor de sport- en/of recreatieve voorzieningen die in het buitengebied zijn gelegen alsmede de realisering van schuilgelegenheden is in de regels de voorwaarde opgenomen dat de nieuwe bebouwing landschappelijk ingepast dient te worden. Op deze wijze is het GKM van de gemeente Echt-Susteren vertaald in het voorliggende facetbestemmingsplan.



3 Planopzet

3.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen. Het voorliggende plan wijkt af van een regulier bestemmingsplan in die zin, dat geen sprake is van enkel- of dubbelbestemmingen, maar van regelingen die vervangend dan wel aanvullend zijn op bestaande regelingen in de thans vigerende bestemmingsplannen.

Het facetbestemmingsplan 'Deregulering' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs aangegeven.

3.2 Opzet van de regels

3.2.1 Facetbestemmingsplan

De opzet van de juridische regeling van een facetbestemmingsplan wijkt enigszins af van een regulier bestemmingsplan. De reden daarvan is dat de regelingen die in een facetbestemmingsplan worden opgenomen aanvullend dan wel vervangend van toepassing zijn op gebieden die meerdere bestemmingsplannen omvatten. De hoofdstukindeling is dan ook afwijkend van de reguliere opbouw: onderscheiden worden de inleidende regels (H1), de algemene regels (H2) en de overgangs- en slotregels (H3). In de algemene regels zijn de verschillende inhoudelijke aanpassingen in het kader van de deregulering opgenomen. De regels kennen twee bijlagen: een bijlage 1 met een lijst van aan huis verbonden beroepen en bedrijven en een bijlage 2 met een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

3.2.2 Artikelsgewijze beschrijving

Onderstaand is de artikelsgewijze opbouw van de regels beschreven. Per artikel is een korte beschrijving van het artikel opgenomen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1)

Dit hoofdstuk bevat één artikel. In artikel 1 zijn de voor dit plan relevante begripsbepalingen opgenomen. Het betreft hier alleen de begripsbepalingen die verplicht zijn in het kader van de SVBP2012, voor zover aan de orde in dit plan, inclusief begrippen die betrekking hebben op nieuwe regelingen die nog niet in andere bestemmingsplannen zijn opgenomen (zoals internetwinkels). Begrippen die wél in andere bestemmingsplannen zijn opgenomen, maar een aangepaste betekenis krijgen, zijn in artikel 3 van de algemene regels (H2) opgenomen.

Hoofdstuk 2 Algemene regels (art. 2 tot en met 12)

Dit hoofdstuk bevat 11 artikelen. Deze worden achtereenvolgens beknopt toegelicht.

Artikel 2 Van toepassing verklaring

In dit artikel is aangegeven dat de regels uit de bestemmingsplannen 'Stedelijk gebied' en 'Buitengebied' van de gemeente Echt-Susteren onverkort van toepassing blijven binnen het plangebied van het voorliggende facetbestemmingsplan. Daarbij worden aan de bestemming



‘Cultuur en ontspanning’ van het bestemmingsplan ‘Stedelijk gebied’ en de bestemmingen ‘Recreatie/dagrecreatie’ en ‘Sport’ van het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ enkele aanvullende doeleinden en voorwaarden toegevoegd.

Artikel 3 Begrippen en wijze van meten

In dit artikel zijn enkele begripsbepalingen die veelvuldig voorkomen in bestaande bestemmingsplannen binnen de gemeente Echt-Susteren opgenomen, die tekstueel zijn aangepast als gevolg van nieuwe beleidsmatige inzichten en waarvan de aanpassing moet bijdragen aan de eenduidigheid in plannen. Zo kende het begrip ‘huishouden’ binnen de plannen van Echt-Susteren verschillende definities, die nu worden rechtgetrokken met deze nieuwe definitie. De begrippen ‘aan huis verbonden beroep’ en ‘aan huis verbonden bedrijf’ zijn aangevuld met een bepaling dat ook personen met een verwantschap in de eerste graad tot de eigenaar(s)/bewoner(s) van de woning deze activiteiten mogen uitoefenen. Tenslotte zijn de (aangepaste) begrippen ‘bed&breakfast’ en ‘mantelzorg’ opgenomen, waarbij de laatstgenoemde tevens in het Bor wordt gebruikt maar waarvoor in een groot aantal bestemmingsplannen geen begripsbepaling is opgenomen.

Artikel 4 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

Deze regeling is in alle plannen van Echt-Susteren opgenomen waarbinnen een woonbestemming of een anderszins planologisch geregelde woning is vastgelegd. Deze functies kunnen tot op heden uitsluitend via afwijking worden vergund. Met de inwerkingtreding van dit facetbestemmingsplan worden de aan huis verbonden beroepen rechtstreeks toegestaan alsmede een deel van de aan huis verbonden bedrijven, mits deze in de ‘Lijst van aan huis verbonden beroepen/bedrijven’ (bijlage 1 bij de regels) zijn opgenomen. Indien aan huis verbonden bedrijven niet in de lijst zijn opgenomen kan het college terugvallen op de reeds bestaande afwijkingsbevoegdheid om deze alsnog toe te staan, mits aan de voorwaarden kan worden voldaan. De aanvulling op deze regeling in algemene zin is dat niet alleen eigenaar(s)/hoofdbewoner(s) deze functie mogen uitoefenen maar ook personen die een verwantschap in de eerste graad tot de eigenaar/bewoners hebben, zoals kinderen van de eigenaar(s)/bewoner(s). Hiermee wordt tegemoet gekomen aan regelmatig voorkomende principeverzoeken waarbij een zoon of dochter in de woning van de ouders een aan huis verbonden beroep of bedrijf wil beginnen.

Artikel 5 Bed & breakfast

Ook de bed & breakfastregeling is reeds in de meeste bestemmingsplannen opgenomen, echter deze is uitsluitend toegestaan via afwijking. Om meer flexibiliteit te bieden worden bed & breakfastvoorzieningen tot 4 personen binnen het hele grondgebied rechtstreeks toegestaan (met uitzondering van bedrijventerreinen) binnen de woonbestemming of woonfunctie. In de ‘zone buitengebied’ zijn bed & breakfastvoorzieningen toegestaan tot 8 personen, maar dit hoger aantal blijft uitsluitend via afwijking mogelijk.

Artikel 6 Internetwinkels

Onlangs is nieuw beleid over internetwinkels vastgesteld. Dit beleid is door middel van een nieuwe regeling vastgelegd in dit facetbestemmingsplan. Daarbij is onderscheid gemaakt in vier categorieën van internetwinkels:

Internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid

- categorie A: Een internetwinkel waar alleen een elektronische transactie tot stand komt en waar alle klantcontacten en transacties digitaal verlopen en er geen fysieke opslag en verzending van goederen plaatsvindt;
- categorie B: Een internetwinkel met opslag- en verzendfunctie; een internetwinkel als bedoeld onder A, waar tevens fysieke opslag en verzending van goederen plaatsvindt. Deze verzending geschiedt uitsluitend per post.



Internetwinkels met fysieke bezoekmogelijkheid:

- categorie C: een afhaalpunt: een locatie waar een klant uitsluitend via internet bestelde goederen kan afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;
- categorie D: een internetwinkel met afhaalbaarheid en de mogelijkheid om goederen uit te stallen, te passen en/of te bekijken met de daarbij behorende opslag en logistiek. Functioneel is deze internetwinkel vergelijkbaar met reguliere detailhandel.

De categorie A is rechtstreeks toelaatbaar binnen de woonbestemming, categorie B alleen onder voorwaarden via afwijking. Binnen detailhandelsbestemmingen zijn alle vormen van internetwinkels toelaatbaar. Binnen overige bestemmingen is eveneens categorie A rechtstreeks toegestaan en categorie B en C via afwijking.

Artikel 7 Afhankelijke woonruimte (inwoning)

Bij inwoning kan onderscheid worden gemaakt in mantelzorg, arbeidsmigrantenhuisvesting en kamerverhuur. Mantelzorg is conform het artikel 2 van bijlage II bij het Bor rechtstreeks toegestaan binnen de bestaande bebouwing van een woning of bijbehorende bouwwerken. Dit wordt derhalve overgenomen in dit facetbestemmingsplan.

Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan. Hiervoor is recent beleid vastgesteld en alle voorzieningen dienaangaande worden beoordeeld via dit beleid. Alle verzoeken worden derhalve 'buitenplans' beoordeeld en, waar gewenst en passend binnen het beleid, vergund.

Kamerverhuur wordt voor maximaal twee kamers uitsluitend bij afwijking toegestaan binnen woningen en alleen door de eigenaar/hoofdbewoner. Hieraan is een aantal voorwaarden verbonden, waaronder de voorwaarden dat kamerverhuur alleen is toegestaan indien sprake is van gedeelde voorzieningen.

Artikel 8 Sport- en Recreatieve voorzieningen

Deze regeling is overgenomen van het facetbestemmingsplan 'Sport- en recreatieve voorzieningen', dat met inwerkingtreding van het voorliggende facetbestemmingsplan komt te vervallen. Deze regeling voorziet in meer flexibiliteit bij het realiseren van beperkte aanvullende bebouwing bij een aantal sport- en recreatieve voorzieningen.

Artikel 9 Schuilgelegenheden

De regeling voor het realiseren van schuilgelegenheden is versoepeld. Deze geldt alleen binnen de gebiedsaanduiding 'zone buitengebied' en geeft, uitsluitend via afwijking, volgens een staffel op basis van de perceelsomvang mogelijkheden tot het realiseren van een schuilgelegenheid. De schuilgelegenheid dient primair ter bevordering van het dierenwelzijn, maar mag daarbij tevens worden benut voor opslag van voer en aan het agrarisch gebruik ondergeschikte goederen en apparatuur.

Artikel 10 Aanvulling bouwregels

Deze regeling voorziet in een aanvulling op/aanpassing van de bouwregels voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen de gebiedsaanduiding 'zone stedelijk gebied'. Er is een afwijkingsregeling toegevoegd om ingeval van plaatsing van een voorgevel op enige afstand van de voorgevelrooilijn van het bouwvlak of de bouwstrook, het bouwvlak of de bouwstrook met eenzelfde afstand op de rekken aan de achterzijde. Daarnaast is ten aanzien van de bijgebouwenregeling aangegeven dat bijbehorende bouwwerken zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd. De nieuwe regeling voorziet in een totaal aan bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde van 150 m². Daarnaast is voor de 'zone buitengebied' een verruiming van de maximale inhoud van woning (hoofdgebouw) doorgevoerd van 750 m³ naar 1.000 m³.



Artikel 11 Anti-dubbelregel

Deze regeling dient standaard in bestemmingplannen te worden opgenomen en is afkomstig uit het Bro.

Artikel 12 Afwijkingsregel gebruik

Deze afwijkingsregel is bedoeld voor toepassing binnen de gebiedsaanduiding 'zone buitengebied' en beoogt het toestaan van functiewijzigingen binnen bestaande bebouwing in het buitengebied zonder dat daarbij de bebouwing toeneemt.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels (art. 13 en 14)

Dit hoofdstuk bestaat uit twee artikelen. Artikel 4 bevat het overgangsrecht, dat op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) standaard in een bestemmingsplan wordt opgenomen. Artikel 5 bevat de slotregel van dit facetbestemmingsplan.



4 Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). Onderhavig bestemmingsplan bevat geen ruimtelijke ontwikkelingen welke op basis van artikel 6.2.1 vergezeld dienen te gaan van een exploitatieplan dan wel waarvan het kostenverhaal anderszins dient te worden geregeld. Voor dit bestemmingsplan hoeft dan ook geen exploitatieovereenkomst of exploitatieplan te worden opgesteld.



5 Communicatieparagraaf

5.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerp van dit facetbestemmingsplan is toegezonden aan de provincie Limburg. De provincie heeft vervolgens ingestemd met het plan. Voor het overige zijn geen belangen van andere overheidsinstanties in het geding.

5.2 Zienswijzen ex artikel 3.8 Wro

Het ontwerp van het facetbestemmingsplan 'Deregulering' heeft met ingang van 31 mei 2019 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn een zienswijze op het plan kenbaar te maken. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

5.3 Vaststelling

Het facetbestemmingsplan 'Deregulering' is op 6 november 2019 door de raad van de gemeente Echt-Susteren vastgesteld.

