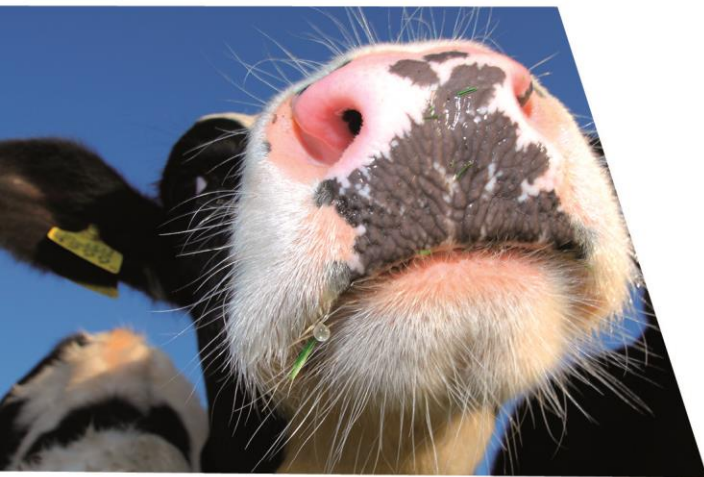




BESTEMMINGSPLAN

**“Herziening
bestemmingsplan
Buitengebied, locatie
Landgoed Kapèlkeshof”**

Vastgesteld

Document: Bestemmingsplan "Herziening bestemmingsplan Buitengebied, locatie Landgoed Kapèlkeshof"

IDN: NL.IMRO.1894.BPL0205-VG01

Status: Vastgesteld

Datum: 27 augustus 2019

Aanvrager: De heer L.H. Beumers

Auteur: ing. L.M. Heesen



Spoorweg 4
5963 NJ Horst
T +31 (0)77 398 29 21
F +31 (0)77 398 68 00
info@pijnenburgadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	2
1.1 Aanleiding en doel	2
1.2 Plangebied en begrenzingen	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	5
2.1 Algemeen	5
2.2 Ruimtelijke structuur	5
2.3 Functionele structuur	5
3. PLANBESCHRIJVING.....	8
3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	8
3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten	8
3.3 Landschappelijke inpassing	9
4. BELEIDSKADER	6
4.1 Rijksbeleid.....	6
4.2 Provinciaal beleid	6
4.3 Gemeentelijk beleid	6
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	10
5.1 Milieu	10
5.2 Kabels, leidingen en straalpaden.....	11
5.3 Ecologie	11
5.4 Waterhuishouding	11
5.5 Archeologie en cultuurhistorie	11
5.6 Verkeer en parkeren	12
6. JURIDISCHE ASPECTEN	13
6.1 Toelichting op de verbeelding	13
6.2 Toelichting op de planregels	13
7. UITVOERBAARHEID, INSPRAAK EN PROCEDURE	14
7.1 Economische uitvoerbaarheid	14
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
7.3 Procedure	15

BIJLAGEN

1. Rood voor Groen Landgoed Kapèlkeshof

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Roomweg in Grashoek is wijn- en golfdomein Kapèlkeshof gelegen. Het wijn- en golfdomein is enkele jaren geleden omgevormd naar een landgoed. Op 06-01-2014 is voor de locatie het bestemmingsplan “Landgoed Kapèlkeshof” vastgesteld. Onderdeel van dit bestemmingsplan is dat er een bestemmingsvlak “Wonen” is toegekend waarbij er 3 woningen gebouwd mogen worden.

Ondertussen zijn er enkele (potentiele) kopers voor de kavels waarop de drie woningen gebouwd kunnen worden. Wens daarbij is om het bouwvlak van de middelste woning 7 meter op te schuiven richting het noordwesten om tot een stedenbouwkundige betere inrichting van de percelen te kunnen komen. Daarnaast is het de wens om een woning te bouwen met een grotere inhoudsmaat dan in het vigerende bestemmingsplan opgenomen.

Initiatiefnemer, dhr. L.H. Beumers, heeft daarom een principeverzoek bij de gemeente Peel en Maas ingediend voor doorvoeren van deze twee wijzigingen. Per brief van 29 april 2019 heeft de gemeente Peel en Maas gereageerd op dit principeverzoek. Hierin is aangegeven dat de gemeente medewerking wil verlenen, mits het geheel een ensemble blijft vormen en de materiaalkeuze van de woningen op elkaar afgestemd wordt.

Om één en ander mogelijk te maken is het noodzakelijk om het bestemmingsplan ter plaatse te herzien. Onderhavig plan voorziet hierin.

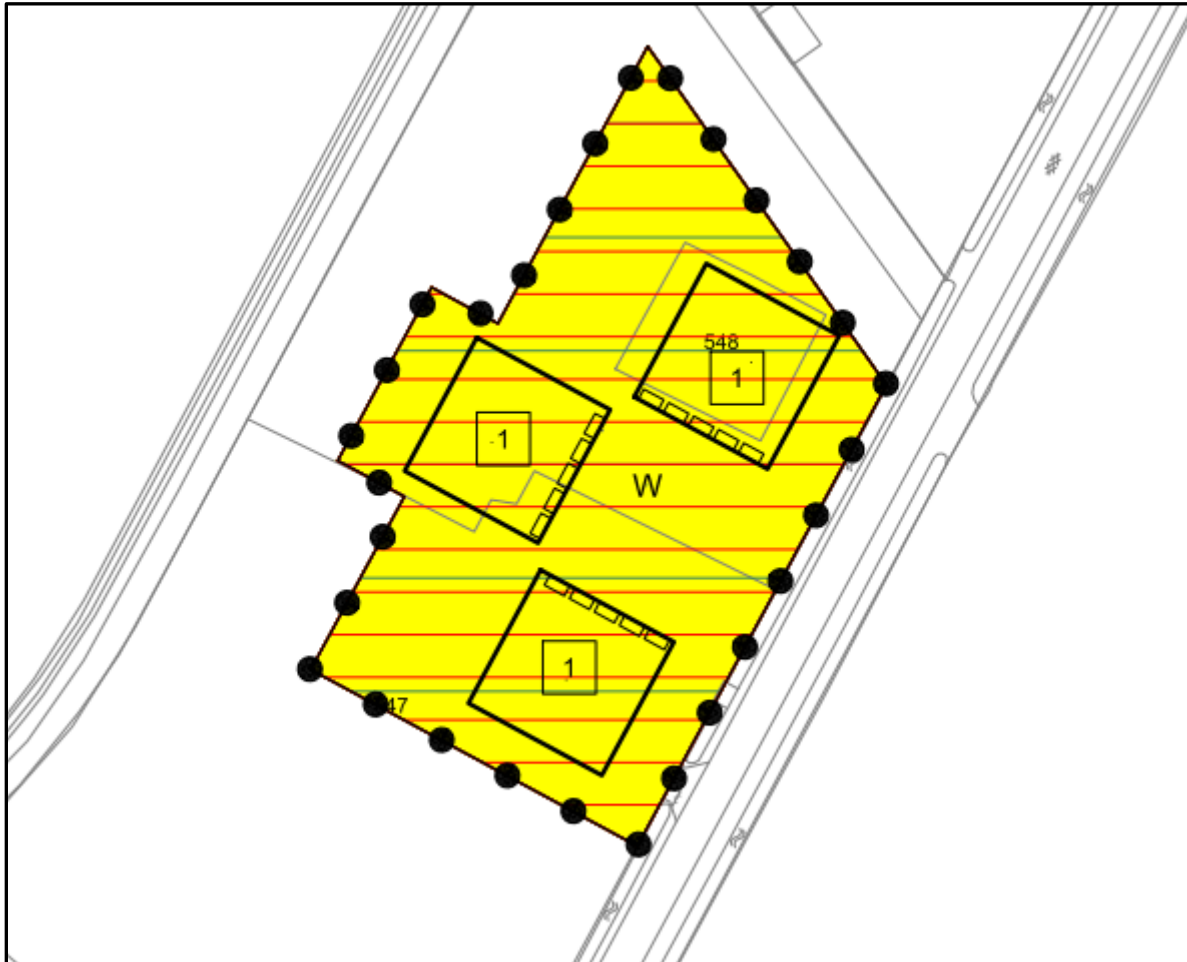


Afbeelding 1. Ligging plangebied, in het gele vlak zijn de 3 bouwvlakken te zien voor de 3 woningen

1.2 Plangebied en begrenzingen

Het Wijn- en golfdomein is gelegen aan de Roomweg, ten noordoosten van de kern Grashoek. De Roomweg vormt een harde grens voor het plangebied. Ten noorden ligt een object van derden. Ten zuidwesten en noordwesten gaat het woongebied op in het landgoed Kapèlkeshof. Op grotere afstand liggen woningen van derden, (agrarische) bedrijven en de voetbalvelden van Grashoek.

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie L, nummers 547 (gedeeltelijk) en 548. Het plangebied (bestemming “Wonen”) heeft een oppervlak van 4.200 m².



Afbeelding 2. Begrenzing plangebied (gele vlak)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Zoals aangegeven is voor het landgoed Kapèlkeshof een bestemmingsplan opgesteld. Daarna is de “1^e reparatieherziening bestemmingplan buitengebied Peel en Maas” vastgesteld waarin onderhavige locatie is opgenomen. Daarmee is de “1^e reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas” het vigerende bestemmingsplan. Dit plan is op 29-03-2017 door de gemeente Peel en Maas vastgesteld.

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “Wonen”. In het bestemmingsvlak zijn 3 bouwvlakken opgenomen waarbinnen de te bouwen woningen gerealiseerd dienen te worden. Verder zijn de gebiedsaanduidingen ‘reconstructiewetzone - verwevingsgebied’ en ‘wijzigingsgebied 3 bd’ opgenomen.

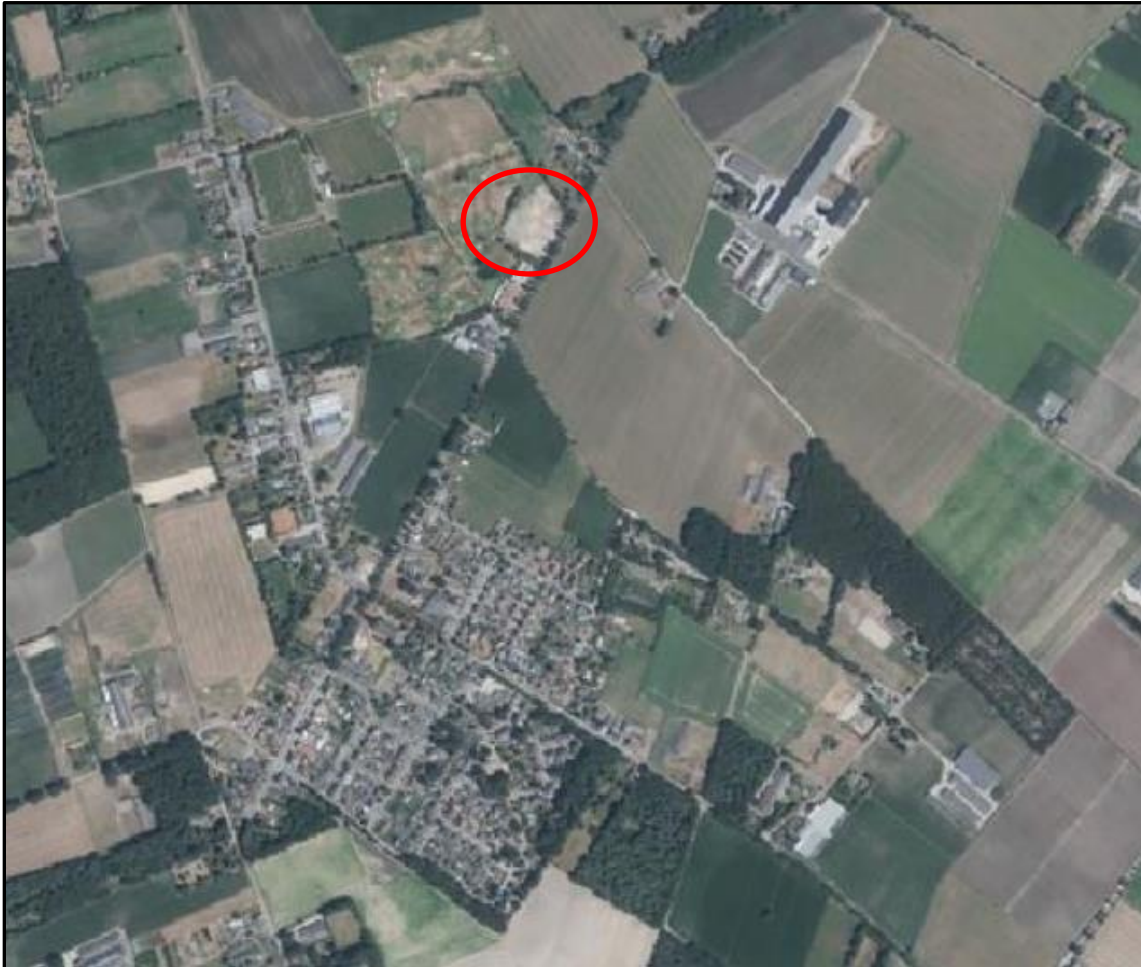


Afbeelding 3: uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (gele vlak is het plangebied)

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen aan de Roomweg ten noordoosten van de kern Grashoek. De bestemming "Wonen" heeft een oppervlak van 4.200 m². Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie L, nummers 547 (gedeeltelijk) en 548. Het maakt onderdeel uit van het landgoed Kapèlkeshof.



Afbeelding 4. Luchtfoto plangebied (rood omcirkeld) en omgeving

2.2 Ruimtelijke structuur

De Roomweg vormt de weg vanuit de kern Grashoek richting het noordoosten en sluit via de Lorbaan en Sevenumsdijk aan op de Midden Peelweg en A67. De locatie is daarmee goed ontsloten. Vanuit het dorp met relatief veel bebouwing, gaat de bebouwing in eerste instantie over in een lint, waarna het later weer overgaat in een open agrarisch gebied. Ter plaatse van het plangebied loopt vrijwel parallel aan de Roomweg de loop van de Groote Molenbeek. Deze is opgenomen in het landgoed.

2.3 Functionele structuur

In de omgeving van de locatie liggen zowel burgerwoningen als (agrarische) bedrijven. De bebouwde kom van Grashoek ligt op een afstand van ongeveer 400 meter.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Zoals hierboven eerder aangegeven leidt dit plan tot 2 wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, namelijk het opschuiven van de middelste woning met 7 meter richting het noordwesten en het mogelijk maken van een grotere inhoudsmaat van de woningen, mits er voldaan wordt aan het gemeentelijke kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas. Hiermee zijn geen belangen gemoeid die vanuit Rijksbeleid relevant zijn.

3.2 Provinciaal beleid

Zoals hierboven eerder aangegeven leidt dit plan tot 2 wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, namelijk het opschuiven van de middelste woning met 7 meter richting het noordwesten en het mogelijk maken van een grotere inhoudsmaat van de woningen, mits er voldaan wordt aan het gemeentelijke kwaliteitskader buitengebied. Hiermee zijn geen belangen gemoeid die vanuit Provinciaal beleid relevant zijn.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie buitengebied en kwaliteitskader

In december 2011 is de Structuurvisie buitengebied door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is het bestaande beleid van dat moment (Structuurplan 2008, Kwaliteitskader buitengebied, VAB beleid, Structuurvisie IV en Glas en het archeologiebeleid) samengebracht. De structuurvisie bevat grotendeels een voortzetting van het bestaand beleid.

De structuurvisie heeft twee doelstellingen, te weten: het bieden van een integraal beleidskader voor het buitengebied dat mede dient als grondslag voor het bestemmingsplan “Buitengebied Peel & Maas” en het mogelijk maken van kostenverhaal voor bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de ontwikkelingsplanologie. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen voor het te voeren ruimtelijk beleid.

Het plangebied is volgens de structuurvisie gelegen in de zone ‘beekdalen’. In dit geval is dat te verklaren vanwege de ligging nabij de Groote Molenbeek. In het bestemmingsplan Landgoed Kapèlkeshof heeft reeds een afweging plaatsgevonden op basis van de structuurvisie. In het plan is ruimte gecreëerd voor water, gericht op beekherstel en wateropvang. Tevens is er aandacht besteed aan de landschappelijke karakteristiek van het gebied, waarbij is ingezet op het halfopen karakter van de omgeving. Het plan vormt daarmee een kwaliteitsverbetering voor de omgeving en is daarmee passend binnen de doelstellingen van de structuurvisie

Kwaliteitskader buitengebied

Het Limburgs Kwaliteitsmenu van de Provincie Limburg heeft zijn uitwerking naar lokaal niveau gekregen in de structuurvisie. Het doel van het hierin opgenomen kwaliteitsmenu is het bieden van een instrument om noodzakelijke en/of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan voor het Landgoed Kapèlkeshof is reeds rekening gehouden met het Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas. Hiertoe is destijds het plan “Rood voor Groen Landgoed Kapèlkeshof” opgesteld. Hiermee is er een goede invulling gegeven aan het kwaliteitskader.

Voor het opschuiven van de middelste kavel is geen extra (tegen) prestatie benodigd. Om een woning te kunnen bouwen met een grotere inhoudsmaat te kunnen bouwen is het kwaliteitskader wel van toepassing. In de bouwregels is derhalve opgenomen dat uitsluitend een grotere inhoudsmaat van de woning vergund kan worden indien er voldaan wordt aan het “Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas”. Daarmee is de toepassing van het kwaliteitskader voldoende geborgd. Naar verwachting zal toepassing inhouden dat er bij een grotere inhoudsmaat een financiële afdracht richting gemeente Peel en Maas gedaan zal moeten worden.

4. PLANBESCHRIJVING

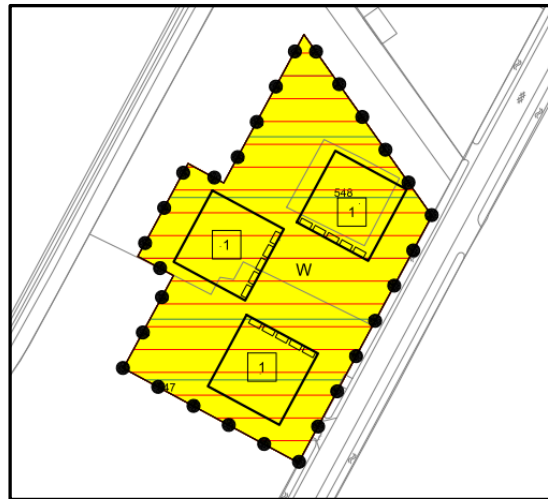
4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Onderhavig bestemmingsplan omvat 2 wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Ten eerste wordt het middelste bouwvlak 7 meter richting het noordoosten geschoven. Hierdoor ontstaat een betere situering van de woningen. In de nu bestemde situatie komt de voorgevel van den middelste woning vóór de gevels van de buitenste 2 woningen. Stedenbouwkundig gezien is dat niet wenselijk. De verschuiving is hieronder in de afbeelding 5 en 6 waar te nemen.

Ten tweede wordt in dit bestemmingsplan toegestaan dat het mogelijk wordt gemaakt om een woning te bouwen met een grotere inhoudsmaat (maximaal 1500 m³). Voorwaarde is daarbij dat voldaan wordt aan de bepalingen uit het “Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas”. Dat houdt in dat er of een tegenprestatie gedaan dient te worden in het landschap, of dat er een financiële afdracht gedaan dient te worden. Voor het overige blijven alle bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan van toepassing.



Afbeelding 5: bestaande situering bouwvlakken



Afbeelding 6: nieuwe situering bouwvlakken

De doelstelling van dit bestemmingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken van de 2 hierboven beschreven aanpassingen. Door het middelste bouwvlak 7 meter op te schuiven wordt het mogelijk om de woning op de gewenste plek te situeren. In de bouwregels is opgenomen dat er een woning vergund kan worden met een grotere inhoudsmaat, daaraan wordt echter de voorwaarde gesteld dan voldaan wordt aan de bepalingen uit het gemeentelijke “Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas”

Verder zal de huidige bestemmingsregeling voor de bestemming “Wonen” overgenomen worden uit het vigerende bestemmingsplan.

4.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

Het plan heeft geen effecten die tot een wijziging van de ruimtelijke uitstraling leiden. Door wijziging van het bestemmingsplan kunnen de woningen gesitueerd worden conform het eerder opgestelde plan “Rood voor Groen Landgoed Kapèlkeshof”. Daarnaast blijft het zo dat de woningen qua materiaal- en kleurgebruik op elkaar afgestemd worden.

4.3 Landschappelijke inpassing

Voor het landgoed Kapèlkeshof is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (Rood voor Groen Landgoed Kapèlkeshof bijlage 1). Dit inpassingsplan blijft onverkort van toepassing. Daarmee wordt bewerkstelligd dat onder andere de woningen voldoende in de omgeving ingepast worden.



Afbeelding 7: impressie landschappelijke inpassing (bron: Rood voor Groen Landgoed Kapèlkeshof)

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Bij de wijziging van een bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de ontwikkeling voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.1 Milieu

5.1.1 Milieuzonering

In het bestemmingsplan “Landgoed Kapèlkeshof” heeft reeds een afweging plaatsgevonden omtrent milieuzonering. Door onderhavig plan treed er geen wijziging op in milieuzonering. Maatgevend voor milieuzonering is namelijk het bestemmingsvlak “Wonen”. In het bestemmingsvlak treedt in dit geval geen wijziging op, dit blijft namelijk exact gelijk. Uitsluitend het middelste bouwvlak schuift 7 meter op.

5.1.2 Geluid

In het bestemmingsplan “Landgoed Kapèlkeshof” heeft reeds een afweging plaatsgevonden omtrent geluid. Destijds is er een hogere grenswaarde verleend omdat niet voldaan werd aan de voorkeursgrenswaarde. Het bouwvlak van de middelste woning wordt 7 meter richting het noordwesten geschoven en komt daarmee ook 7 meter verder van de openbare weg te liggen. Akoestisch gezien zal deze woning te maken krijgen met een iets lagere geluidsbelasting. Voor de twee overige woningen wijzigt er niets omdat de situering gelijk blijft. Akoestisch gezien zijn er daarmee geen negatieve effecten te verwachten.

5.1.3 Luchtkwaliteit

Het verschuiven van het bouwvlak van de middelste woning of het bouwen van een woning met een grotere inhoudsmaat heeft geen effecten op de luchtkwaliteit. Daarmee is er sprake van een project dat als Niet In Betekende Mate (NIBM) beschouwd kan worden

5.1.4 Bodem en grondwaterkwaliteit

Voorafgaande aan vaststelling van het bestemmingsplan “Landgoed Kapèlkeshof” heeft er ter plaatse een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Hieruit zijn geen verontreinigingen naar voren gekomen. Op basis van het onderzoek is een bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven. Nader onderzoek is op dit moment daarom niet aan de orde.

5.1.5 Externe veiligheid

In het bestemmingsplan “Landgoed Kapèlkeshof” heeft reeds een afweging plaatsgevonden omtrent externe veiligheid. Door onderhavig plan treed hierin geen wijziging op. Maatgevend voor milieuzonering is namelijk het bestemmingsvlak “Wonen”. In het bestemmingsvlak “Wonen” treedt in dit geval geen wijziging op, dit blijft namelijk exact gelijk. Uitsluitend het middelste bouwvlak schuift 7 meter op. Dit heeft geen effecten op de externe veiligheid.

5.1.6 Geur

Voorgrondbelasting van geur:

Binnen een afstand van 370 meter van het bestemmingsvlak “Wonen” liggen geen emissiepunten van intensieve veehouderijen. Voor intensieve veehouderijen geldt op basis van de brochure “Bedrijven en milieuzonering” een richtafstand van 200 meter. Aan de richtafstand wordt dan ook ruimschoots voldaan. Qua

voorgrondbelasting van geur is te verwachten dat er geen sprake zal zijn van geuroverlast, anderzijds zal onderhavig plan omliggende veehouderijen niet beperken.

Binnen een afstand van 125 meter van het bestemmingsvlak “Wonen” liggen geen emissiepunten van veehouderijen waarvoor vaste afstanden gelden (rundvee). Voor dit type bedrijven geldt op basis van de brochure “Bedrijven en milieuzonering” een richtafstand van 100 meter. Aan de richtafstand wordt dan ook ruimschoots voldaan. Qua vaste afstanden is daarom te verwachten dat er geen sprake zal zijn van geuroverlast, anderzijds zal onderhavig plan omliggende veehouderijen niet beperken.

Achtergrondbelasting van geur.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Landgoed Kapèlkeshof” is geconcludeerd dat er qua geur sprake was van de categorie “matig” tot “tamelijk slecht”. In het buitengebied van Peel en Maas wordt de categorie “tamelijk slecht” als aanvaardbaar beschouwd. In de tussenliggende periode zijn de eigen varkenshouderij en de varkenshouderij aan de Roomweg 91a gesaneerd. Deze twee veehouderijen waren voor onderhavig plan de meest maatgevende bedrijven. Daarmee is er sprake van een afname van de cumulatieve geurbelasting. Er is ter plaatse daarmee nog steeds sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.2 Kabels, leidingen en straalpaden

Volgens het vigerende bestemmingsplan of de kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg komen op, of in de directe omgeving van, het plangebied geen kabels of leidingen voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij de ontwikkeling belemmeren. Andersom betekent het dat de ontwikkeling geen belemmering veroorzaakt voor aanwezige kabels of leidingen.

5.3 Ecologie

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Landgoed Kapèlkeshof” is geconcludeerd dat er qua ecologie sprake was van een aanvaardbare ontwikkeling. Ter plaatse is momenteel al sprake van een bestemmingsvlak met de bestemming “Wonen”. Hierin treedt geen wijziging op. Het opschuiven van het bouwvlak van de middelste woning met 7 meter heeft geen effecten op ecologie. Het toestaan van een grotere inhoudsmaat van de woningen heeft evenmin een effect op ecologie.

5.4 Waterhuishouding

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Landgoed Kapèlkeshof” is reeds een waterparagraaf opgesteld en geaccordeerd door het Waterschap Limburg. Hierbij is er destijds vanuit gegaan dat het volledige bouwvlak verhard zou kunnen worden. In onderhavig treedt er geen wijziging op in de oppervlakte van de bouwvlakken, uitsluitend het middelste bouwvlak schuift 7 meter op. Waterhuishoudkundig gezien is onderhavig plan daarom niet relevant.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Gezien de lage verwachtingswaarde op basis van de gemeentelijke beleidskaart is er ter plaatse in het vigerende bestemmingsplan geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Vanwege de lage verwachtingswaarde wordt ook in onderhavig plan geen dubbelbestemming opgenomen.

5.6 Verkeer en parkeren

Onderhavig planvoornemen voorziet in de mogelijkheid voor het bouwen van nieuwe woningen. Op basis van de gemeentelijke Nota Parkeernormen dient er tenminste 2,0 parkeerplaats per woning op eigen terrein beschikbaar te zijn. Dit wordt geborgd middels de bestemmingsregels bij dit bestemmingsplan.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied in dit bestemmingsplan juridisch is vertaald.

In het vigerende bestemmingsplan “1^e reparatieherziening Buitengebied Peel en Maas” heeft de locatie de bestemming ‘Wonen’. Binnen deze bestemming zijn 3 woningen toegestaan. Middels onderhavig plan wordt het bouwvlak van de middelste woning 7 meter opgeschoven. Tevens zijn de planregels aangepast om onder voorwaarden een grotere inhoudsmaat van de woning toe te kunnen staan. Hiermee wordt het mogelijk om de beoogde bouwplannen te kunnen realiseren en aan de wensen van de (potentiele) kopers te voldoen.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van het bouwvlak. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van de uitbreiding.

6.1 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is het bestemmingsvlak “Wonen” weergegeven met daarin 3 bouwvlakken voor de te bouwen woningen. Per bouwvlak is er tevens een gevellijn aangegeven en het maximum aantal wooneenheden. Tenslotte zijn de gebiedsaanduidingen “reconstructiewetzone- verwevingsgebied” en “wetgevingszone – wijzigingsgebied -3 bd” opgenomen.

6.2 Toelichting op de planregels

Aan de regels van het bestemmingsplan “1^e reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas” wordt voor deze locatie toegevoegd dat aan grotere inhoudsmaat van de woningen toegestaan kan worden, mits voldaan wordt aan het gemeentelijke Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas. Verder zijn de regels uit het “Parapluplan parkeernota Peel en Maas” opgenomen.

7. UITVOERBAARHEID, INSPRAAK EN PROCEDURE

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De bestemmingswijziging geschiedt geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. De gronden zijn eigendom van de initiatiefnemer. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden.

In het kader van de Grex-wet is met de bestemmingswijziging geen sprake van een bouwplan. Een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Peel en Maas en de initiatiefnemer is om die reden niet benodigd.

Planschade is geregeld in een tussen de gemeente Peel en Maas en de initiatiefnemer afgesloten overeenkomst. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Peel en Maas komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingswijziging moeten Burgemeester en Wethouders overleg plegen met het waterschap, andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met betrokken rijks- en provinciale diensten. Van dit vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

7.2.1 Inspraakprocedure

Het voorontwerpplan wordt niet ter inzage gelegd ten behoeve van de wettelijke inspraakprocedure.

7.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Met de provincie Limburg zal geen apart vooroverleg gepleegd worden.

7.2.3 In gesprek met Peel en Maas

Initiatiefnemer heeft de direct belanghebbenden van de locatie op de hoogte gesteld van de voorgenomen bestemmingswijziging. Het gaat hier om de eigenaar van de Roomweg 91.

7.2.4 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpplan heeft gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

7.3 Procedure

Een bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd in een in de gemeente verspreid huis aan huis-blad op en op de gemeentelijke website en zes weken ter inzage wordt gelegd. Eenieder kan in die zes weken-zijn of haar zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen moet het college van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan vaststellen. Daarbij worden de eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een bestemmingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vastgestelde bestemmingsplan treedt daags na het aflopen van de beroepstermijn in werking.