

1. | Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 26 juni 2012 heeft de gemeenteraad van de gemeente Peel en Maas de Nota Reststrokenbeleid vastgesteld. In deze nota zijn de uitgangspunten en regels geformuleerd voor het verkopen en verhuren van reststroken. De term '(rest)strook grond' heeft betrekking op (gedeeltelijke) percelen grond, welke niet functioneel (meer) zijn voor de openbare ruimte. Er is sprake van (rest)stroken grond indien het een (gedeeltelijk) perceel grond betreft - niet zijnde landbouwgrond - dat eigendom is van de gemeente Peel en Maas en dat kan worden benut voor vergroting van het perceel waarop een direct aangrenzende eigenaar woonachtig is.

Sinds de vaststelling van de Nota Reststrokenbeleid zijn diverse reststroken aan particulieren verkocht. Deze reststroken hebben vaak een andere bestemming dan het feitelijk gebruik als tuin bij een woonperceel. Binnen een aantal bestemmingen is het mogelijk om de bestemming door middel van een wijzigingsbevoegdheid te wijzigen naar 'Wonen'. Het doel van voorliggend wijzigingsplan is om de bestemming van de reststroken te wijzigen conform het feitelijk gebruik als woondoeleinden.

1.2 Plangebied en begrenzingen

Het plangebied bestaat uit een aantal reststroken gelegen in de kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust. Het gaat daarbij om de reststroken grenzend aan de volgende woonpercelen.

Beringe

- Kampweg 24
- Kampweg 38a
- Meester Beumerstraat 28
- Meester Beumerstraat 30
- Meester Kesselstraat 13
- Meester Kesselstraat 14
- Pastoor van Basten Batenburglaan 74
- Roedje Ghielenstraat 13
- Rubensstraat 21
- Waalsestraat 19

Egchel

- Rector Thomassenstraat 16
- Wethouder Tielenstraat 58

Grashoek

- Berkenhof 18

Koningslust

- De Koningstraat 39
- De Koningstraat 39a
- De Koningstraat 40
- Meester Caelerstraat 2
- Poorterweg 46

1.3 Overzicht vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied valt binnen het geldende bestemmingsplan Kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust, vastgesteld op 7 februari 2013. De reststroken hebben de bestemming 'Verkeer' en 'Groen'.

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor: wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, voet- en rijwielpaden en parkeervoorzieningen.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor, groenvoorzieningen en parken.

Binnen deze bestemming is het gebruik als tuin behorende bij een woning niet toegestaan. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Verkeer' en 'Groen' te kunnen wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de vergroting van een aan de bestemming 'Verkeer' en 'Groen' grenzende tuin, met dien verstande dat:

- a. de effecten op de omgeving niet zullen toenemen;
- b. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- c. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht;
- d. bij de wijziging in de bestemming 'Wonen' voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 23 'Wonen'

Middels voorliggend wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming van de reststroken met de bestemming 'Verkeer' en 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

1.4 Opzet van het wijzigingsplan

Dit wijzigingsplan bestaat uit verbeeldingen, regels en een toelichting. Deze toelichting is opgebouwd uit 9 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 komt de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling aan bod door middel van een planbeschrijving. Hoofdstuk 5 gaat in op de haalbaarheid van het plan. Hier komen aspecten als milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. In hoofdstuk 6 wordt de opzet van het plan en de wijze van bestemmen behandeld. Hoofdstuk 7 en 8 zijn gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

2. | Beschrijving bestaande situatie

De in dit wijzigingsplan opgenomen reststroken zijn kleine stroken grond grenzend aan woningen. De stroken grond zijn niet meer functionele stukjes openbaar groen of verkeer/verblijfsgebied en voor het grootste gedeelte al in gebruik als tuin bij een woning. Bij de verkoop van de reststroken is ingevolge de Nota Reststrokenbeleid aan een aantal criteria getoetst. De in dit wijzigingsplan opgenomen reststroken voldoen dan ook aan genoemde criteria.

Het liggingscriterium

Voorwaarde om voor verkoop in aanmerking te komen is dat het gedeelte van het perceel van de eigenaar grenst aan de (rest)strook grond dat men wenst aan te kopen. Indien de gemeente andere bedoelingen heeft met de reststrook grond (bijvoorbeeld voor andere ontwikkelingen) wordt niet verkocht.

Het straatbeeldcriterium

Indien een strook grond functioneel en beeldbepalend is voor een straat c.q. wijk wordt niet tot verkoop overgegaan.

Het gebruikscriterium

Rest)stroken grond die voor verkoop in aanmerking komen, mogen voor de gemeente geen huidige of toekomstige gebruiksfunctie hebben. Hierbij valt te denken aan functies als openbare speelgelegenheid, functioneel openbaar groen, openbaar voetpad- en of weg etc.

Belemmeringen

Percelen met belemmeringen zoals kabels, leidingen, riolering, brandkranen, duikers etc. worden niet verkocht.

3. | Beleidskader

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In het navolgende worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale, provinciale en regionale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Peel en Maas.

3.1 Rijks- en provinciaal beleid

Het wijzigen van de bestemming van een aantal reststroken is een lokale aangelegenheid. Er is geen relatie met beleid op Rijks- en provinciaal niveau. Het gaat immers om beperkte stukken grond die in overeenstemming worden gebracht met de feitelijke situatie, waarbij geen nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan niet conflicteert met beleid op Rijks- en provinciaal niveau.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Gemeentelijke woonvisie

De Woonvisie, goedgekeurd door de raad op 25 januari 2011, geeft een kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring aan de ontwikkeling van de woningvoorraad en de diensten op het gebied van welzijn en zorg daaromheen. De gemeente Peel en Maas heeft de ambitie de positie als aantrekkelijke woongemeente voor eenieder te behouden en waar mogelijk te versterken in de komende jaren. Daarbij gaat het zowel om beleid voor de gehele gemeente als om een perspectief op het wonen van de elf dorpen.

Eén van de speerpunten uit de Woonvisie is meer accent op herstructurering en inbreiding. Door middel van de verkoop en bestemming van reststroken wordt het bestaand stedelijk gebied optimaal benut. De verkoop van reststroken geeft de bewoners bovendien de mogelijkheid om het woon- en leefgenot te vergroten. Het planvoornemen past derhalve binnen de gemeentelijke woonvisie.

3.2 Archeologiebeleid Peel en Maas

In het archeologiebeleid, dat in juni 2011 is vastgesteld, geeft de gemeente een kader op basis waarvan in de toekomst archeologisch-inhoudelijk, maar ook economisch verantwoorde beslissingen kunnen worden genomen hoe om te gaan met het bodemarchief. De gemeente Peel en Maas stelt met dit beleidsplan vast:

- de archeologische waarden- en verwachtingenkaart;
- ondergrenzen (uitgedrukt in oppervlakte en diepte) die duidelijk aangeven of een initiatiefnemer dan wel vergunningaanvrager verplicht is archeologisch vooronderzoek te laten verrichten;
- archeologie als conditie op te nemen bij herzieningen van bestemmingsplannen;
- de archeologische beleidskaart.

In de bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen dient de gemeente aan te geven welke archeologische waarden in het geding zijn en hoe daarmee omgegaan moet worden. Het archeologiebeleid levert de archeologische eisen op die gesteld kunnen worden bij de toekomstige afgifte van omgevingsvergunningen.

In onderhavig wijzigingsplan zijn de geldende dubbelbestemmingen voor de archeologische waarden overeenkomstig het archeologiebeleid opgenomen.

4. | Planbeschrijving

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming van reststroken van 'Verkeer' en 'Groen' naar 'Wonen'. Het gaat hoofdzakelijk om kleine stroken grond aan de zijkant of achterzijde van de woonpercelen, grenzend aan de tuin. De reststroken zijn in de meeste gevallen al in gebruik als tuin, in andere gevallen gaat het om niet meer functionele stukken openbaar groen en verkeers/verblijfgebied. In het wijzigingsplan zijn de volgende locaties opgenomen.

Beringe

- Meester Beumerstraat 28
- Meester Beumerstraat 30
- Kampweg 38a
- Meester Kesselstraat 13
- Meester Kesselstraat 14
- Rubensstraat 21
- Kampweg 24
- Roedje Ghielenstraat 13
- Pastoor van Basten Batenburglaan 74

Egchel

- Rector Thomassenstraat 16
- Wethouder Tielenstraat 58

Grashoek

- Berkenhof 18

Koningslust

- Meester Caelerstraat 2
- De Koningstraat 39
- De Koningstraat 39a
- De Koningstraat 40
- Poorterweg 46

Wijzigingsbevoegdheid

In de bestemming 'Verkeer' en 'Groen' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de vergroting van een aan de bestemming 'Verkeer' grenzende tuin, met dien verstande dat:

- de effecten op de omgeving niet zullen toenemen;*
Het gaat hoofdzakelijk om kleine stukjes grond aan de zijkant of achterzijde van de woonpercelen, grenzend aan de tuin. De reststroken zijn in sommige gevallen al in gebruik als tuin, in andere gevallen gaat het om niet meer functionele stukken openbaar groen of verkeers/verblijfgebied. Door de wijziging van de bestemming in 'Wonen' zullen de effecten op de omgeving dan ook niet toenemen.
- uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;*
De reststroken zijn voor het overgrote gedeelte al in gebruik als tuin. Het uitvoeren van (milieu) onderzoeken is derhalve niet meer noodzakelijk.
- de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht;*

Het gaat hoofdzakelijk om kleine stukjes grond die nu reeds in gebruik zijn als tuin of als niet meer functionele stukken openbaar groen of verkeers/verblijfsgebied. De beoogde wijziging van de bestemming 'Verkeer' en 'Groen' naar 'Wonen' zal geen negatief effect hebben op de waterhuishouding. In sommige gevallen zal de wijziging zelfs een positief effect op de waterhuishouding hebben door het verminderen van verhard oppervlakte in verband met de wijziging naar tuin.

- d. *bij de wijziging in de bestemming 'Wonen' voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 23 'Wonen'*

De regels van artikel 23 'Wonen' uit het geldende bestemmingsplan Kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust zijn in voorliggend wijzigingsplan onverminderd van toepassing verklaard.

5. | Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken

Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient inzicht te worden geboden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Voorliggend wijzigingsplan heeft echter een dusdanig beperkte impact dat onderzoeken naar milieuaspecten niet noodzakelijk zijn. Er vindt immer geen toename van het aantal woningen plaats en maar een beperkte verruiming van de bebouwingsmogelijkheden. Voor het plangebied gelden wel verschillende archeologische waarden die op grond van het bestemmingsplan Kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust reeds beschermd worden door middel van een dubbelbestemming. Deze dubbelbestemmingen zijn in onderhavig wijzigingsplan overgenomen.

6. | Juridische aspecten

6.1 Planstukken

Dit wijzigingsplan is opgesteld conform de SVBP 2008 alsmede de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het wijzigingsplan reststroken kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust is vervat in een verbeelding, regels en toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding (analoog en digitaal) is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500. In verband met de leesbaarheid is voor elke (bij elkaar liggende) reststrook een aparte analoge verbeelding opgesteld.

6.3 Toelichting op de regels

Bij dit wijzigingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan Kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust onverminderd van toepassing.

7. | Overleg en inspraak

7.1 Vooroverleg

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.1.1. van het besluit ruimtelijke ordening dient het bestuursorgaan dat belast is met een wijzigingsplan in overleg te treden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Omdat er geen rijks- of provinciale belangen in het geding zijn zal er geen vooroverleg plaatsvinden.

7.2 Resultaten inspraak

Ten aanzien van dit plan zal geen formele inspraak worden verleend. Het verlenen van inspraak heeft namelijk weinig toegevoegde waarde ten opzichte van de wettelijke procedure met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

8. | Procedure

In artikel 3.9a lid 1 van de Wro is bepaald dat op de voorbereiding van een wijziging van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is, met dien verstande dat de kennisgeving tevens langs elektronische weg geschiedt en dat het ontwerpbesluit met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld.

In afdeling 3.4 van de Awb is bepaald dat het ontwerp van het wijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage moet liggen. Tijdens deze periode kunnen schriftelijk of mondeling zienswijzen ingediend worden.

Het ontwerp heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen (vanaf....tot en met.....). Het wijzigingsplan is op...pm.... Door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.