

bestemmingsplan
'Rietstraat 28'

gemeente Weert

status: ontwerp
datum: 18 maart 2014
projectnummer: 405102R.2001
adviseur: Bwe



Bee-j Bertje

Wij houden rekening met Uw wensen

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

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
2	Beleid	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid	6
3	Projectprofiel	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Het planvoornemen	7
3.3	Gebiedsbeschrijving	7
3.4	Projectbeschrijving	7
3.5	Ontsluiting en parkeren	7
3.6	Privacy	8
4	Sectorale aspecten	9
4.1	Inleiding	9
4.2	Cultuurhistorie	9
4.3	Bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie en flora/fauna	10
5	Waterparagraaf	12
5.1	Watertoets	12
6	Juridische opzet	13
6.1	Inleiding	13
6.2	Uitgangspunten	13
6.3	Inleidende regels	14
6.4	Bestemmingsregels	14
6.5	Algemene regels	17
6.6	Overgangs- en slotregels	17
7	Haalbaarheid	19
7.1	Inleiding	19
7.2	Economische en financiële haalbaarheid	19
7.3	Maatschappelijke haalbaarheid	19
7.4	Conclusie	19



8	De procedure	20
8.1	De te volgen procedure	20
8.2	Kennisgeving voorbereiding	20
8.3	Watertoets	20
8.4	Vooroverleg	20
8.5	Vaststelling	21





luchtfoto plangebied met directe omgeving

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

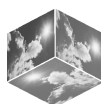
Bij een controle op 22 augustus 2013 door toezichthouders van de gemeente Weert, in samenspraak met de brandweer, bij café/zaal Bee-j Bertje zijn strijdigheden met het bestemmingsplan geconstateerd. Het betreft de volgende strijdigheden.

Uitbreiding kleine zaal

Op 11 juni 2007 is een bouwvergunning verleend voor het uitbreiden van het horecabedrijf. In afwijking van deze vergunning is het horecabedrijf (kleine zaal) ongeveer 13 m² (1,4 meter x 9,5 meter) groter uitgevoerd dan de verleende vergunning. Voor deze overschrijding is geen aangepaste vergunning aangevraagd. Het geldende bestemmingsplan (Laar-Hushoven 2010) laat toe om maximaal 80% van het bouwvlak te bebouwen. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om hiervan 10% af te wijken, waardoor het bouwvlak maximaal 88 % bebouwd mag worden. Door de groter uitbreiding van de kleine zaal is het bouwvlak voor ongeveer 91% bebouwd.

Buffetruimte

Tussen de grote en kleine zaal van het horecabedrijf is een buffetruimte gerealiseerd. Deze buffetruimte, bestaande uit één ruimte, is gedeeltelijk gelegen binnen het bouwvlak en gedeeltelijk ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Voor deze uitbreiding is geen vergunning aangevraagd. Het bouwvlak is hiermee voor 93% bebouwd. Het bestemmingsplan laat echter maar een bebouwingspercentage van 88% toe, zoals hiervoor aangegeven.



Overkapping

Achter de grote zaal en de buffetruimte is een overkapping gerealiseerd van ongeveer 2,5 meter x 13 meter (ongeveer 33 m²) met een hoogte van ongeveer 3 meter. De overkapping is gedeeltelijk binnen en gedeeltelijk buiten de aanduiding 'bijgebouwen' gerealiseerd. Voor dit gebouw is geen vergunning aangevraagd. Het bestemmingsplan laat niet toe dat er gebouwen buiten de aanduiding 'bouwvlak' of 'bijgebouwen' worden gerealiseerd. Tevens biedt het bestemmingsplan hiervoor geen afwijkmogelijkheden.

Prieeltjes

Op het perceel zijn verder 2 prieeltjes gerealiseerd met een oppervlakte van ongeveer 7 m² en 9 m² met een hoogte van respectievelijk 2,5 meter en 3,5 meter. Deze prieeltjes zijn gelegen buiten de aanduiding 'bijgebouwen' en hiervoor is geen vergunning aangevraagd. Het vigerende bestemmingsplan staat het niet toe dat er bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd met een hoogte van meer dan 1 meter.

Wonen

Ook wordt er bij het horecabedrijf gewoond. Deze woonfunctie is binnen de bestemming 'Horeca' niet geregeld in het bestemmingsplan. In het voorgaande bestemmingsplan 'Laar' was de woonfunctie wel planologisch-juridisch opgenomen. Hierdoor is er sprake van strijdigheid met het thans geldende bestemmingsplan. Deze strijdigheid zal met de overige zaken in deze herziening van het bestemmingsplan eveneens hersteld worden.

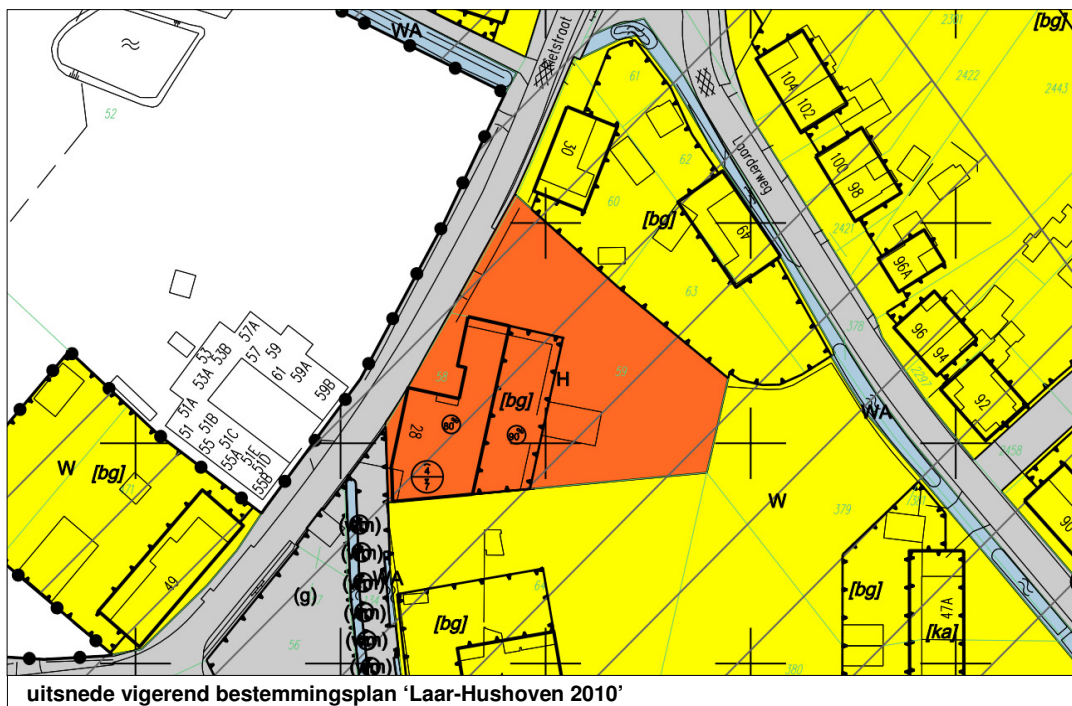
Deze strijdigheden zijn per brief d.d. 19 december 2013 aan de exploitant kenbaar gemaakt. In deze brief is aangegeven dat de gemeente in principe bereid is medewerking te verlenen om deze strijdigheden te legaliseren overeenkomstig de bestaande situatie qua gebruik en bouwen. Om de bestaande situatie planologisch-juridisch mogelijk te maken dient het vigerende bestemmingsplan voor deze locatie herzien te worden. Met deze bestemmingsplanherziening dient aangetoond voor het legaliseren van de bestaande situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening..

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Rietstaat in het zuidelijk deel van het Kerkdorp Laar. De Rietstraat vormt hier de (oude) verbinding met Hushoven (Weert) en maakt hier onderdeel uit van het historische lint.

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W met perceelsnummers 58 en 59.





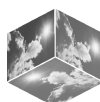
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Laar-Hushoven 2010'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Weert vastgesteld op 9 februari 2011 en is onherroepelijk in werking getreden op 8 april 2011.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Horeca' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' met de nadere aanduidingen 'bouwvlak' 'bijgebouwen', 'bebouwingspercentage', 'maximum bouwhoogte', 'maximum goothoogte' en 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van een horecabedrijf met daarbij behorende voorzieningen. Daarnaast zijn de daarbij behorende parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, verhardingen en andere voorzieningen zoals energievoorzieningen toegestaan. De mogelijke aanwezige archeologische waarde wordt beschermd door middel van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'.

Op basis van de bestemming 'Horeca' mogen bouwwerken passende binnen deze bestemming met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde welke qua aard en afmeting passen binnen deze bestemming worden gebouwd. Daarbij moeten de bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde, aan de volgende regels voldoen.

- Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' een afwijkend bebouwingspercentage is aangegeven dan mag het bouwvlak tot maximaal het aangeduide percentage bebouwd worden.
- De voorgevel dient uitsluitend in dan wel achter de naar de weg gekeerde bouwgrans te worden opgericht; ondergeschikte bouw delen, zoals erkers, luifels en balkons met



een oppervlakte van maximaal 5 m², mogen de naar de weg gekeerde bouwgrens overschrijden met maximaal 1,20 meter, mits daarmee de bestemmingsgrens of de perceelsgrens die het dichtst aan de zijde van de weg gelegen is, niet wordt overschreden.

- d. Ten aanzien van de maatvoering van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
1. de goothoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 6,00 meter bedragen tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' een afwijkende goothoogte is aangegeven of maximaal de goothoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze hoger is;
 2. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 9,00 meter bedragen tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' een afwijkende bouwhoogte is aangegeven of maximaal de bouwhoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze hoger is.

Voor de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a. Bijgebouwen mogen worden gebouwd ten dienste van de bestemming, zoals bergingen, garages, dierenverblijven, woon-, werk-, en hobbyruimten, hobbykasten en serres.
 - b. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
 - c. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag het vlak tot maximaal het aangeduide percentage zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' worden bebouwd.
- d. Ten aanzien van de maatvoering van bijgebouwen gelden de volgende regels:
1. De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,20 m bedragen of maximaal de bestaande goothoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze hoger is.
 2. De bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 6,00 m bedragen of maximaal de bestaande bouwhoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze hoger is.

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen qua aard en afmetingen bij de bestemming te passen.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ter plaatse van het 'bouwvlak' maximaal 4,50 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen.
- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder tevens begrepen erfafscheidingen, buiten het bouwvlak mag maximaal 1,00 meter bedragen, uitgezonderd sierhekwerken waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen en waarbij geen beperkingen ten aanzien van de situering gelden.

Zoals aangegeven in paragraaf aanleiding passen de klein zaal, de buffetruimte, overkapping en de prieeltjes niet binnen de hiervoor genoemde bouwregels. Daarnaast is op basis van



de bestemmingsomschrijving de woonfunctie niet toegestaan. Door het herzien van het bestemmingsplan moeten deze strijdigheden met het bestemmingsplan opgeheven worden zodat de bestaande situatie gelegaliseerd wordt qua gebruik en bouwen.

Concreet houdt dit in dat de aangegeven maximum bebouwingspercentages komen te vervallen. Voor het gehele horecabedrijf (café met zaal) wordt één bouwvlak, strak rondom de bestaande bebouwing opgenomen. Aansluitend aan het bouwvlak wordt voor een gedeelte van het perceel de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Voor het wonen wordt een functieaanduiding binnen het bouwvlak aangegeven. De parkeerplaats wordt verder niet aangeduid omdat deze reeds is toegestaan onder de noemer van bijbehorende (parkeer)voorzieningen.

Verder worden in de regels de gebruiks- en bouwregels aangepast overeenkomstig de bestaande situatie zodat geen sprake meer is van strijdigheden met het bestemmingsplan.



2 Beleid

2.1 Inleiding

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. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente.

2.2 Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

Het beleid van de diverse overheidsinstanties, zoals Rijk, provincie en gemeente, is uitvoerig behandeld in de toelichting van het vigerende bestemmingsplan 'Laar-Hushoven 2010'. Hieruit is gebleken dat het café met zaal past binnen de beleidskaders van de verschillende overheidsinstanties gezien de ligging binnen bestaand bebouwd gebied..

Als gevolg van deze bestemmingsplanherziening wijzigen de standpunten met betrekking tot deze beleidskaders niet. De uitgangspunten en doelstellingen blijven ongewijzigd. De herziening van het bestemmingsplan heeft met name betrekking op het legaliseren van de bestaande situatie qua gebruik en bouwen. Hiervoor worden de gebruiks- en bouwregels nader toegesneden op de bestaande situatie. Aangezien het strijdigheden van ondergeschikte betekenis zijn en deze verder geen afbreuk doen aan de ruimtelijke situatie ter plaatse kan geconcludeerd worden dat het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid hiermee niet in het geding zijn. Het betreft hier een marginale verruiming van de gebruiks- en bouw mogelijkheden.



3 Projectprofiel

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen beschreven. Hierbij wordt expliciet aandacht besteed aan de legalisatie van de bestaande situatie qua gebruik en bouwen.

3.2 Het planvoornemen

Het planvoornemen richt zich op het legaliseren van de bestaande situatie qua gebruik en bouwen. Concreet betekent dit het opheffen van de strijdigheden met het bestemmingsplan met betrekking tot de kleine zaal, de buffetruimte, de overkapping en de prieeltjes. Daarnaast is op basis van de bestemmingsomschrijving de woonfunctie niet toegestaan. Door het herzien van het bestemmingsplan moeten deze strijdigheden met het bestemmingsplan opgeheven worden zodat de bestaande situatie gelegaliseerd wordt qua gebruik en bouwen. De gebruiks- en bouw mogelijkheden worden planologisch-juridisch in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie, zodat op basis daarvan alsnog de noodzakelijke vergunningen verleend kunnen worden.

3.3 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen aan de Rietstraat in het kerkdorp Laar. Deze Rietstraat vormt hier het historische lint c.q. de (oude) verbinding met Hushoven. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door woonbebouwing. Het betreffen overwegend grondgebonden woningen in twee bouwlagen met kap. Aan de overzijde van het café met zaal ligt de bebouwing van een voormalige agrarisch bedrijf. De bebouwing is opgesplitst in meerdere woningen. Verder is in de directe omgeving nog een hotel/restaurant en een school gelegen. De bebouwing in de directe omgeving heeft over het algemeen een historische uitstraling en maakt ook als zodanig onderdeel uit van een gemeentelijk stads- en dorpsgezicht.

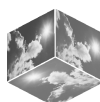
Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan een zogenaamde brink (driehoekig plein) met een groene uitstaling en beeldbepalende bomen.

3.4 Projectbeschrijving

Door middel van dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Daarmee worden de strijdigheden met het thans vigerende bestemmingsplan opgeheven en de situatie qua gebruik en bouwen gelegaliseerd. Hiervoor worden de gebruiks- en bouwregels en bijbehorende verbeelding aangepast.

3.5 Ontsluiting en parkeren

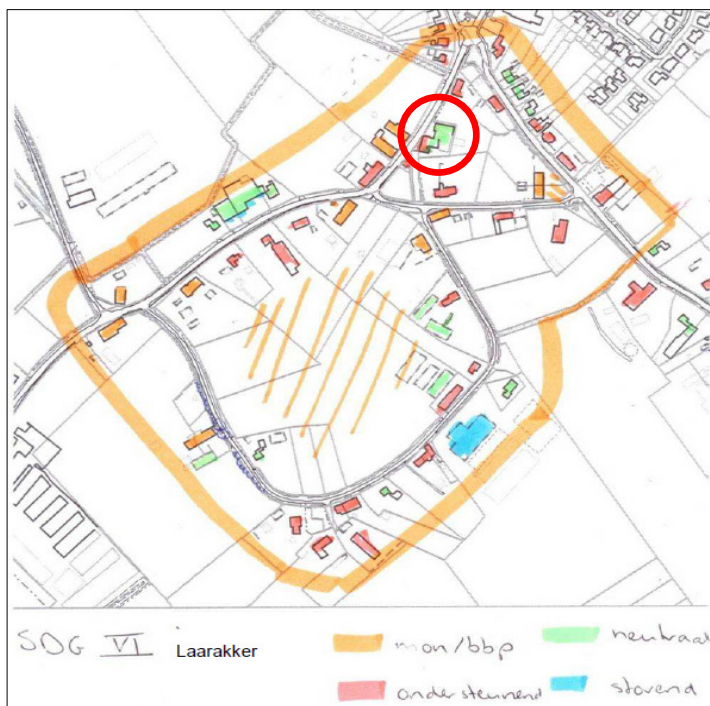
Ten aanzien van de ontsluiting van het café en de zaal vinden er geen wijzigingen plaats ten opzichte van de 'oude' situatie. Het café en de zaal blijven op dezelfde wijze ontsloten via een inrit vanaf de Rietstraat, aan de linkerzijde van de bebouwing. Hier is de toegang tot de parkeerplaats gesitueerd. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats. De ontsluiting en het parkeren is hiermee in voldoende mate gewaarborgd.



3.6 Privacy

Aangezien het uitsluitend het legaliseren van de bestaande situatie betreft en de woningen op de belendende percelen op voldoende afstand zijn gelegen en zijn afgeschermd door erfafscheidingen, is de inbreuk op de privacy en invloed op de bezonning op woningen in de omgeving niet in het geding. De situatie blijft immers ongewijzigd.





4 Sectorale aspecten

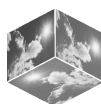
4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer ingebed in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Cultuurhistorie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beschermd stads- en dorpsgezicht Laarakker. Het betreft een zeer oud gebied, met archeologische vondsten vanaf de prehistorie. De vorm van de enigszins bolle kransakkers stamt uit de 9^e eeuw en is vrij uniek. Het agrarisch gebruik van dit gebied is leidend en het groene karakter is waardevol. De oude wegenstructuur is inclusief driesen (driehoekige dorpspleinen) zeer waardevol.

Voorts zijn vooral de ensembles langs de ringvormige weg met bijbehorende bebouwing van Gertrudisstraat – Schonkenweg – Rietstraat en de driehoek Schonkenstraat – Rietstraat – Laarderweg waardevol. De specifieke kenmerken van dit dorpsgezicht zijn het oorspronkelijk wegenpatroon, de vroeg-middeleeuwse verkaveling en de kransakkerstructuur met de karakteristieke randbebouwing. Het vormt daardoor een zeer zeldzaam ensemble en een belangrijke schakel in de geschiedenis van de streek en van Weert.



Binnen het gebied zijn bovendien nog enkele bijzondere elementen te noemen, zoals restanten van een poel, resten van een waterlossing, hagen en boomstructuren.

De bebouwing van het café en de zaal heeft niet de status van een Rijks- of gemeentelijk monument. Het voorste gedeelte van de bebouwing is ondersteunend aan het stads- en dorpsgezicht. Het achterste gedeelte is neutraal. Met de legalisatie van de bestaande situatie wordt verder geen afbreuk gedaan aan het beeld van het stads- en dorpsgezicht ter plaatse. Er verandert immers niets aan dit beeld.

4.3 Bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie en flora/fauna

Met de legalisatie van de bestaande situatie qua gebruik en bouwen voor onderhavige situatie zijn geen sectorale aspecten in het geding. Er is immers sprake van een bestaande situatie die door middel van een herziening van het bestemmingsplan ook planologisch-juridisch mogelijk wordt gemaakt. De onderliggende bestemmingen wijzigen niet. Alleen de gebruiks- en bouw mogelijkheden binnen de bestemming 'Horeca' worden nader afgestemd op de bestaande situatie. Dit beperkt zich tot het nader concretiseren van de verbeelding en de regels voor wat betreft het bouwvlak, het vlak voor de bijgebouwen, het aangeven van functies door middel van functieaanduiding en het aanpassen van de bouwregels.

Bodem:

Het betreft hier het legaliseren van de bestaande situatie. De bestemming wijzigt niet en er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Derhalve is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Geluid:

Het plangebied is niet gelegen in een onderzoekszone van een gezoneerde weg. Er worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten opgericht. Alleen de bestaande woning wordt planologisch-juridisch geregeld. Akoestisch onderzoek naar het aspect wegverkeerslawaai is dan ook niet noodzakelijk. Verder is het plangebied niet gelegen in de directe nabijheid van het spoor dan wel een bedrijventerrein. Railverkeerslawaai en Industrielawaai is daarmee eveneens niet aan de orde.

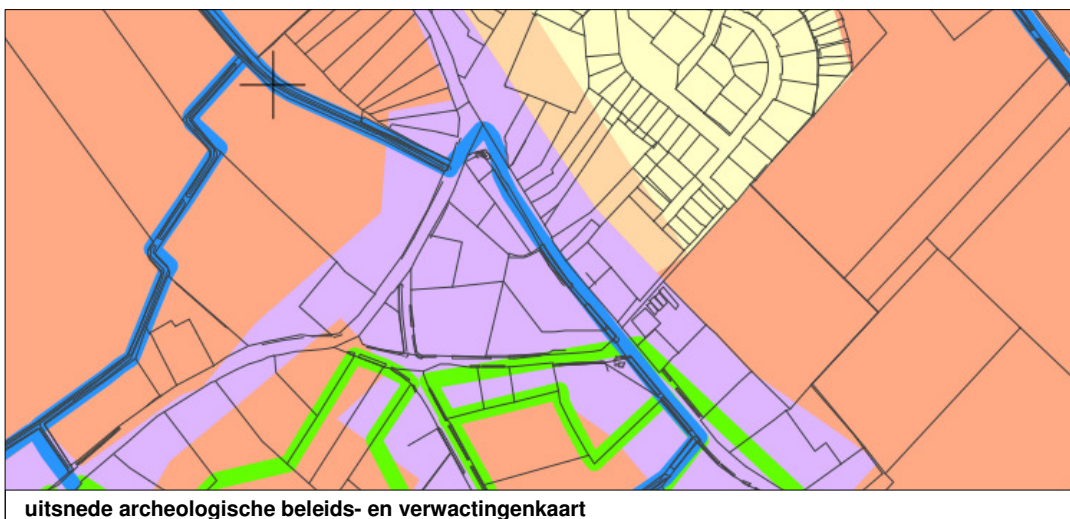
Externe Veiligheid:

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle objecten of gastransportleidingen gelegen dan wel vindt transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Het aspect externe veiligheid is dan ook niet van invloed op het plangebied.

Bedrijvigheid:

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (agrarische) bedrijven gelegen. Het dichtstbijzijnde bedrijf (Rietstraat en Laarderweg) en agrarische bedrijf (Gertrudisstraat) liggen op respectievelijk 135, 130 en 200 meter. Gezien de afstand van meer dan 100 meter vormen deze bedrijven geen belemmering voor het horecabedrijf. Daarnaast zijn op korte afstand ook al woningen gelegen welke eerder een belemmering zullen vormen voor deze bedrijven.





Op basis van de VNG brochure: Bedrijven en milieuzonering wordt het café met zaal (café, bars SBI-2008 563) aangemerkt als een bedrijf in milieucategorie 1 met een grootste indicatieve afstand van 10 meter. Aan het plangebied grenst weliswaar de bestemming 'Wonen' (zijnde tuinen), maar de woningen zelf zijn op meer dan 10 meter gelegen. Daarnaast betreft het hier een historische gegroeide bestaande situatie en wordt de thans bestaande situatie opnieuw planologisch-juridisch geregeld om de strijdigheden met het bestemmingsplan op te heffen. Het horecabedrijf vormt daarmee dan ook geen belemmering voor de aangrenzende bedrijven gezien de afstand en de bestaande situatie. Omgekeerd vormen deze woningen ook geen belemmering voor dit café met zaal.

Archeologie:

Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde (historische kern). Echter in het kader van dit bestemmingsplan vinden er geen bodemingrepen plaats. De gronden blijven ongeroerd. Alleen de bestaande situatie wordt opnieuw planologisch juridisch geregeld om de strijdigheden met het bestemmingsplan op te heffen.

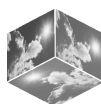
Flora/fauna:

In het plangebied zijn geen natuurwaarden aanwezig. De onbebouwde gronden zijn ingericht als parkeerplaats en tuin. Tevens maakt het plangebied onderdeel uit van de bebouwing van het kerkdorp Laar. De afstand tot het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied bedraagt meer dan 1 kilometer. Er zijn dan ook geen natuurwaarden in het geding.

Leidingen:

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen leidingen met bijbehorende zonering gelegen, welke planologische bescherming behoeft. In het straatprofiel van de Rietstraat liggen wel de gebruikelijke leidingen voor gas, elektra en water.

Derhalve zijn nadere onderzoeken op het gebied van bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijvigheid, archeologie, flora/fauna en leidingen niet noodzakelijk.

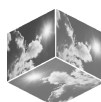


5 Waterparagraaf

5.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundige relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen om een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Aangezien de toename van het verhard oppervlak binnen het plangebied niet groter is dan 2.000 m² wordt overleg met het Waterschap Peel en Maasvallei niet noodzakelijk geacht. Het gaat hier namelijk om de legalisatie van de bestaande situatie waarbij het verhard oppervlak niet toeneemt. De waterhuishoudkundige situatie wijzigt ter plaatse niet. Het hemel- en afvalwater worden op dezelfde wijze afgevoerd.



6 Juridische opzet

6.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

6.2 Uitgangspunten

6.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Aangezien bestemmingsplannen moeten voldoen aan de SVBP2012 zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

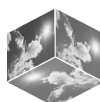
6.2.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Rietstraat 28' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduiding zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Horeca';
- het bouwvlak;
- de aanduidingen 'wonen', 'bijgebouwen', 'maximum bouwhoogte', 'maximum goothoogte';
- de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog';
- de gebiedsaanduidingen 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht', .



Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak mogen zowel gebouwen, bijgebouwen als bouwwerken geen gebouw zijn- de opgericht worden.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Rietstraat 28' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

6.3 Inleidende regels

6.3.1 Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 omschrijvingen gegeven. Deze worden overgenomen.

6.3.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2012 richtlijnen gegeven.

6.4 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.



Hierna volgt een korte uitleg van de gebruikte onderdelen.

6.4.1 Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen die desbetreffende bestemming.

De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat, met het oog op de raadpleegbaarheid, ook inrichtingsaspecten. Zo kan er worden bepaald dat die desbetreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de toegestane functies.

6.4.2 Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bouwregels weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

6.4.3 Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

6.4.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze vergunning is niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvoor een vergunning wordt verleend, de maximale afwijking kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder vergunning wordt verleend.

Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien de afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).



6.4.5 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

6.4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijkingsbevoegdheden geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

6.4.7 Bestemmingen

Horeca

Het beleid

Het beleid voor het café met zaal binnen deze bestemming is op het volgende gericht:

Algemeen geldt continuering van de bestaande activiteiten, waarbij de bestaande situatie wordt voorzien van een adequate planologisch-juridische regeling.

Het bouwvlak

Binnen de bestemming 'Horeca' is een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de hoofdgebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. De uitbreidingsruimte is beperkt omdat de functies zijn gelegen in de directe nabijheid van woonbebouwing.

De aanduiding 'bijgebouwen'

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' kunnen de bijgebouwen worden opgericht. Dit vlak mag tot maximaal het aangegeven oppervlak bebouwd worden met bijgebouwen. De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,20 meter bedragen. Het bijgebouw bestaat uit maximaal 1 (volwaardige) bouwlaag.

Waarde – Archeologie hoog

Op het plangebied rust tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog'. Dit houdt in dat de gronden, behalve voor de bestemming 'Horeca', mede bestemd zijn voor de instandhouding en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.



6.5 Algemene regels

6.5.1 Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het open gebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkkluidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

6.5.2 Algemene bouwregels

Voor het gehele plangebied, en dus alle bestemmingen, geldt een aantal algemene bouwregels. Hier worden zaken geregeld als overschrijding van de (bijge)bouwgrens en ondergronds bouwen.

6.5.3 Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel met een omgevingsvergunning afgeveken kan worden en waarvoor.

6.5.4 Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

6.5.5 Overige regels

Onder de overige regels is bepaald dat indien in de regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen het de regelingen betreft zoals die gelden op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpplan. Tevens is ten aanzien van verkeerslawaaï, industrielawaaï en railverkeerslawaaï bepaald dat bij het nieuw oprichten van geluidsgevoelige objecten als bedoeld in het Besluit geluidhinder, voldaan moet worden aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, tenzij de raad gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan hogere grenswaarden heeft vastgesteld welke als maximaal toelaatbaar gelden.

6.6 Overgangs- en slotregels

6.6.1 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.



6.6.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald



7 Haalbaarheid

7.1 Inleiding

Naast het toetsen van een planvoornemen aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient de beoogde ontwikkeling ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

7.2 Economische en financiële haalbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer, tevens exploitant van het café. Echter er zijn kosten verbonden aan het planvoornemen aangezien het een legalisatie van de bestaande situatie qua gebruik en bouwen betreft. De bebouwing is immers al gerealiseerd en zodanig in gebruik. De kosten voor het opstellen van de herziening van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

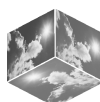
7.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de legalisatie van de bestaande situatie qua gebruik en bouwen van café/zaal Bee-j Bertje binnen het bestaande bebouwde gebied van het kerkdorp Laar. Aangezien het uitsluitend het planologisch-juridisch regelen van de bestaande situatie betreft, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

Het bestemmingsplan wordt echter wel conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

7.4 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De afwijking van het bestemmingsplan betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied aangezien het sec het planologisch-juridisch regelen van de bestaande situatie betreft.



8 De procedure

8.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met instanties
 - Watertoets
 - Inspraak (niet verplicht)
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

8.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 12 februari 2014 kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Rietstraat 28'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een herziening betreft van het geldende bestemmingsplan voor het plangebied om de bestaande situatie ter plaatse te legaliseren qua gebruik en bouwen.

8.3 Watertoets

Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft medegedeeld dat ruimtelijke ontwikkelingen met een verhard oppervlak minder dan 2.000 m² en die niet in een aandachtsgebied liggen niet meer ten behoeve van het vooroverleg hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. Aangezien het hier gaat om de legalisatie van de bestaande situatie en het verhard oppervlak niet toeneemt is overleg met het waterschap verder niet aan de orde.

8.4 Vooroverleg

Gezien het feit dat er geen Rijks- en provinciale belangen in het geding zijn en de ondergeschiktheid van de legalisatie van de bestaande situatie qua gebruik en bouwen wordt vooroverleg met het rijk, provincie of waterschap niet noodzakelijk geacht.



8.5 Vaststelling

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van, gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er wel/geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Deze zienswijzen zijn op een aantal punten gegrond verklaard en geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het bestemmingsplan is dan ook ongewijzigd/gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerp in de raadsvergadering van



