

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Op 16 juli 2009 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost, 2e herziening' vastgesteld. Onderdeel van dat bestemmingsplan zijn de agrarische percelen in eigendom van de heer J.B.M. Nuijten aan de Vredenburg. Naar aanleiding van door de heer Nuijten ingediende bedenkingen bij Gedeputeerde Staten is gebleken dat het oorspronkelijk aanwezige bouwvlak op de percelen per abuis is vervallen. Voorliggende planherziening voorziet in de reparatie daarvan.

Tevens is een onvolkomenheid op de plankaart gebleken ter plaatse van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid op de groenbestemming. Dit moet technisch aangepast worden.

Hoofdstuk 2 Herziening

2.1 Plangebied

Het plangebied van deze 3e herziening beperkt zich tot de meest zuid-westelijke hoek aan de Vredenburg. Het plangebied wordt aan de noord- en oostkant begrensd door verblijfsrecreatie, aan de zuidkant door het spoor en aan de westkant door de A4. In onderstaande figuur is het plangebied weergegeven.



figuur 1: ligging plangebied

2.2 Bouwvlak

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' was in nauw overleg met de heer Nuijten destijds een gekoppeld bouwvlak opgenomen ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering. Doordat de 2e herziening van dat bestemmingsplan volledig voorziet in een nieuwe bestemming is het bouwvlak per abuis vervallen. Om deze ommissie te herstellen is een nieuwe procedure noodzakelijk waarbij uitsluitend het bouwvlak wordt gerepareerd. Het opgenomen bouwvlak is op verzoek van de eigenaar van het perceel enkele meters verschoven. Dit is planologisch acceptabel.

2.3 Ontwikkelingsgebied verblijfsrecreatie III

Ter plaaste van ontwikkelingsgebied verblijfsrecreatie III, opgenomen in de 2e herziening is een onvolkomenheid op de plankaart ontstaan. Op de plankaart hoort een 'honingraat' te staan ter plaatse van deze wijzigingsbevoegdheid. In de ontwerpfase van de 2e herziening was dit ook als zodanig opgenomen, maar door technische aanpassingen is dit per abuis bij de vaststelling vervallen. Dit kan gerepareerd worden door de honingraat opnieuw toe te voegen in deze 3e herziening.

2.4 Standaardbepalingen

Het Ministerie van VROM heeft een wijziging van het Bro in voorbereiding, waarbij met terugwerkende kracht tot en met 1 januari 2010 herzieningen van oude bestemmingsplannen, zoals deze, weer mogelijk zijn. Het voldoen aan de RO Standaarden 2008 is met deze herziening niet mogelijk. Het enige dat conform de Wro wel moet worden aangepast in oude plannen zijn de standaardregels zoals genoemd in paragraaf 3.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarom is aan deze herziening een wijziging van de artikelen 27 en 28 (anti-dubbeltelbepaling en overgangsrecht) toegevoegd.

2.5 Onderbouwing

Gelet op het feit dat het gaat om het herstellen van een ommissie is nader onderzoek naar milieu- en overige aspecten niet noodzakelijk. Wettelijk verplicht is wel de waterparagraaf.

2.6 Waterparagraaf

Deze bestemmingsplanprocedure omvat alleen het repareren van bestaande mogelijkheden. Aangezien in de fysieke omstandigheden voor dit gebied geen enkele verandering tot stand komt, heeft dit geen enkele invloed op de waterhuishouding noch het daaraan gerelateerde beheer van water of riolering.

Gezien het volledig neutrale karakter voor de waterhuishouding inzake dit bestemmingsplan voor betreffende gebied, is een nadere invulling van de waterparagraaf niet verder aan de orde en als overbodig te beschouwen.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

3.1 Procedure

Van toepassing is de Wet ruimtelijke ordening. Ter voorbereiding op de vaststelling dient overleg gevoerd te worden met betrokken instanties. Daarnaast dient de openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd te worden. Het bestemmingsplan dient vastgesteld te worden door de gemeenteraad.

Per 1 januari 2010 dienen nieuwe bestemmingsplannen te voldoen aan de digitaliseringsverplichting. Er is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in voorbereiding die het mogelijk maakt om ook na 1 januari 2010 nog partiële herzieningen op vigerende papieren bestemmingsplannen te kunnen blijven doorvoeren. Het betekent dus - in dit geval - geen verplichte digitalisering (door toepassing van de Regeling RO Standaarden). Daarbij zijn twee belangrijke randvoorwaarden van toepassing. Ten eerste zal het gedeeltelijk herzien van papieren plannen alleen mogelijk zijn tot aan de actualisatiedatum van het onderliggende bestemmingsplan, tien jaar na vaststelling. Ten tweede kunnen er bij dit soort partiële herzieningen geen bestemmingen worden vastgesteld of gewijzigd. Als er dus sprake is van nieuwe of gewijzigde bestemmingen, dan zal er een nieuw bestemmingsplan moeten worden gemaakt. Dit bestemmingsplan voldoet aan de 2 randvoorwaarden zodat dit bestemmingsplan nog op de oude wijze kan worden ingericht en vastgesteld.

3.2 Overleg

Met het Waterschap Brabantse Delta, de regionale brandweer en de provincie Noord-Brabant is contact geweest over dit plan. Gelet op de aard van dit plan hadden zij geen behoefte nader te adviseren in het kader van het vooroverleg.

3.3 Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 19 april 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

3.3.1 Zienswijze

Op 1 juni is een zienswijze van de Gasunie ontvangen. De Gasunie verzoekt om plaanpassing teneinde te voorkomen dat binnen een afstand van 4 meter van het hart van de aan het plangebied grenzende aardgastransportleiding bebouwing opgericht kan worden.

De bestaande gastransportleiding is in het moederplan weergegeven op de plankaart. De dubbelbestemming dient ten noorden van de leiding met een breedte van 4 meter te worden aangegeven met de bestemming 'Leidingen'. Artikel 17 van het moederplan is dan van toepassing.

3.3.2 Ambtshalve wijzigingen

Ter plaatse van het 'ontwikkelingsgebied verblijfsrecreatie III' is een onvolkomenheid op de plankaart ontstaan. De 'honingraat' is bij de vaststelling van de 2e herziening van dit bestemmingsplan per abuis vervallen terwijl deze wel in de ontwerpfase was opgenomen. De bedoeling is uiteraard wel dat het betreffende gebied onder de in de 2e herziening opgenomen voorwaarden kan worden omgezet naar recreatiewoningen. Door de 'honingraat' opnieuw op de plankaart op te nemen is deze omissie gerepareerd.

In het ontwerpbestemmingsplan is de koppeling met het moederplan en de 1e en 2e herziening niet opgenomen. Dit dient voor de juridische houdbaarheid wel te gebeuren. In de voorschriften is een en ander verwerkt.

Verder was de term 'bebouwingsgrens' gebruikt in plaats van 'agrarisch bouwblok'. Hoewel hetzelfde bedoeld wordt is het juridisch gezien noodzakelijk de terminologie aan te passen.

De begrenzing is aangepast aan de kadastrale grenzen en de verkeersbestemming is op juiste wijze verwerkt.