

Wijziging 1 bestemmingsplan Berghem Zuid - 2013

Vastgesteld Toelichting



Wijziging 1

Bestemmingsplan

Berghem Zuid - 2013

Vastgesteld Toelichting

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Begrenzing plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
Hoofdstuk 2	Beleidskader	5
2.1	Beleid	5
Hoofdstuk 3	Toelichting op het plan	6
3.1	Algemeen	6
3.2	Toelichting op regels	6
3.3	Toelichting op de verbeelding	6
Hoofdstuk 4	Economische uitvoerbaarheid	7
4.1	Economische uitvoerbaarheid	7
4.2	Kostenverhaal	7
Hoofdstuk 5	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
5.1	Inspraak	8
5.2	Vooroverleg	8
5.3	Zienswijzenprocedure	8

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit wijzigingsplan is een wijziging van het bestemmingsplan Berghem-Zuid – 2013.

De eigenaar van Sint Janskruid 1 in Berghem heeft de gemeente Oss verzocht om hem een stuk grond te verkopen om zijn huidige perceel uit te breiden. Hij wilt hierop een garage realiseren. De gemeente Oss wil hieraan meewerken. De geldende bestemming van het te verwerven perceel maakt het echter niet mogelijk om hier uitsluitend een garage op te realiseren. Met deze wijziging wordt het mogelijk gemaakt om hier wel een garage te realiseren.

1.2 Begrenzing plangebied

Het perceel is gesitueerd ten noorden van Sint Janskruid 1. Het perceel St. Janskruid 1 maakt onderdeel uit van een zogenaamd cluster van Ruimte-voor Ruimte-kavels dat is ingepast in de uitbreidingswijk Piekenhoef. Deze percelen kenden een eigen ontwikkeltempo dat niet gekoppeld was aan het woningbouwprogramma van Piekenhoef. In afwachting van de woningbouwontwikkeling liggen deze kavels nog min of meer los van het reeds gerealiseerde deel van woonwijk. Direct ten noorden van het perceel St. Janskruid is de grond bouwrijp, maar hier zijn nog geen concrete bouwplannen voor ontwikkeld.



1.3 Geldend bestemmingsplan

Tot de inwerkingtreding van voorliggend wijzigingsplan 'Wijziging 1 bestemmingsplan Berghem-Zuid - 2013' geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan 'Berghem-Zuid – 2013'. Na de inwerkingtreding van voorliggend wijzigingsplan verliest dit plan, binnen het plangebied, zijn rechtskracht.

Het plangebied heeft in dat bestemmingsplan de bestemming "Wonen – Halfvrijstaand – 2' met een bouwvlak. In dit bouwvlak zal geen hoofdgebouw worden opgericht. Er kan medewerking verleend worden aan het principeverzoek door het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid.

Uitsnede plankaart huidig bestemmingsplan



In het bestemmingsplan 'Berghem-Zuid – 2013' is in artikel 33 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen door de bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, andere grenslijnen en aanduidingen met ten hoogste 15 meter te verschuiven, indien een gewijzigde uitvoering van het plan om ruimtelijke, verkeerskundige of technische redenen gewenst is.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Beleid

De wijzigingsbevoegdheid waar dit wijzigingsplan op is gebaseerd is opgenomen in het bestemmingsplan 'Berghem-Zuid – 2013'. Dit bestemmingsplan is op 20 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Oss. Voor het beleidskader behorende bij dit wijzigingsplan wordt dan ook verwezen naar dat bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de m.e.r.-beoordeling.

Hoofdstuk 3 Toelichting op het plan

3.1 Algemeen

Het wijzigingsplan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstellen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het wijzigingsplan wordt digitaal en analoog verbeeld, en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het wijzigingsplan. Wel heeft zij een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

3.2 Toelichting op regels

De regels van het wijzigingsplan bestaan uit drie hoofdstukken.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1

Er zijn twee begrippen geregeld. Het gaat om de begrippen plan en verbeelding. Ook het toepassingsbereik is geregeld. Aangegeven is welk bestemmingsplan dit wijzigingsplan wijzigt.

Hoofdstuk 2

De bestemmingsregels van het bestemmingsplan 'Berghem-Zuid – 2013' blijven volledig van kracht.

Hoofdstuk 3

In hoofdstuk 3 is het overgangsrecht geregeld. Ook is aangegeven hoe de regels van dit wijzigingsplan worden aangehaald.

3.3. Toelichting op de verbeelding

Onderdeel van dit wijzigingsplan zijn een analoge en digitale verbeelding. Op deze verbeelding is de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 van toepassing.

Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Deze bestemmingsplanwijziging heeft geen gevolgen voor de grondexploitatie. De gronden worden verkocht als bouwrijpe grond voor een reguliere grondprijs.

4.2 Kostenverhaal

De met dit wijzigingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling is geen bouwplan zoals genoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

De kosten voor het opstellen van dit wijzigingsplan (zoals plankosten en eventuele planschade) betaalt de gemeente Oss uit de gemeentelijke begroting.

Hoofdstuk 5 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Inspraak

In de Inspraakverordening gemeente Oss 2007 staat dat het bestuursorgaan besluit ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Het is noodzakelijk om inspraak te verlenen indien de wet daartoe verplicht. De Wro en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) verplichten het verlenen van inspraak bij het opstellen van een wijzigings- of bestemmingsplan niet.

Aangezien het een kleinschalige ontwikkeling betreft wordt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss voorgesteld te besluiten om het voorontwerp ten behoeve van inspraakreacties niet apart ter inzage te leggen.

5.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een wijzigingsplan daarbij overleg pleegt 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 het geding zijn'. Ter uitvoering daarvan zijn de volgende instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerpwijzigingsplan:

1. VROM-inspectie, Regio Zuid, Postbus 850, 5600 AW Eindhoven
2. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch
3. Waterschap Aa en Maas, Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch

Deze instanties hebben positief geadviseerd.

Dit wijzigingsplan wordt op het Internet gepubliceerd. De werking van de Wet bescherming persoonsgegevens strekt zich niet uit tot gegevens over ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom ook niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

5.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp van het wijzigingsplan heeft op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening voor iedereen ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

De terinzagelegging is op 17 februari 2013 meegedeeld in het plaatselijke blad Regio Oss, katern Oss Actueel en op de gemeentelijke website. Belanghebbenden konden gedurende de termijn van inzage schriftelijk een zienswijze over het ontwerp wijzigingsplan naar voren brengen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.