

Bestemmingsplan herziening 'Boskant Meidoornstraat 18 en Hazelaarstraat 10-16'
Gemeente Sint-Oedenrode



Bestemmingsplan herziening 'Boskant Meidoornstraat 18 en Hazelaarstraat 10-16'

Gemeente Sint-Oedenrode

Rapportnummer:	211X03966.056398_1
Datum:	18 juni 2010
Contactpersoon opdrachtgever:	de heer G. Voerman
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Natasja de Vroom
Concept:	19 november 2009
Voorontwerp:	-
Ontwerp:	25 november 2009, 15 december 2009
Vaststelling:	29 april 2010
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Sint-Oedenrode, Boskant
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. PLANHERZIENING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Herziening	3
2. JURIDISCHE PLANOPZET	5
3. VERANTWOORDING	7
3.1 Inleiding	7
3.2 Meidoornstraat 18	7
3.3 Hazelaarstraat 10 t/m 16	7
4. UITVOERBAARHEID	9
5. PROCEDURE	11
5.1 Algemeen	11
5.2 Overleg	11
5.3 Inspraak	11
5.4 Vaststellingsprocedure	12

1. PLANHERZIENING

1.1 Aanleiding

Op 18 december 2008 heeft de gemeenteraad van Sint-Oedenrode het bestemmingsplan "Boskant" vastgesteld. Door de heer Verhagen is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) beroep aangetekend tegen het plan. Het beroep is ingesteld omdat het volgens de heer Verhagen niet duidelijk was hoeveel woningen er op zijn perceel (Meidoornstraat 18) mochten worden gerealiseerd. Het beroep is door de ABRS gegrond verklaard omdat de door de gemeenteraad gegeven uitleg (dat hier twee bouwvlakken aanwezig zijn waarbinnen per bouwvlak één woning mag worden gebouwd) niet eenduidig uit de planregels kan worden afgeleid. De betekenis van de uitspraak van de ABRS is dat er voor dit plan-deel een nieuwe bestemmingsregeling moet komen.

Naast deze 'correctieve herziening' van het bestemmingsplan "Boskant" ter plaatse van het perceel Meidoornstraat 18, wordt een ambtshalve correctie doorgevoerd voor de panden aan de Hazelaarstraat 10 t/m 16. Deze panden hebben in het vastgestelde bestemmingsplan onterecht de nadere aanduiding 'aaneengebouwd' gekregen, terwijl dit door garages geschakelde tweekappers betreft.

1.2 Herziening

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de volgende onderdelen:

1. Het aanpassen van de plankaart ter plaatse van het perceel Meidoornstraat 18 waarbij een aanduiding 'wonen' over het gehele perceel wordt aangebracht alsmede het toevoegen van een aan de aanduiding 'wonen' gekoppelde aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' welke aangeeft dat ter plaatse maximaal twee woningen zijn toegestaan;
2. Het aanpassen van de bestemmingsregeling voor wat betreft de aanduidingen 'wonen' en 'maximaal aantal wooneenheden' ter plaatse van het perceel Meidoornstraat 18;
3. Het aanpassen op de plankaart ter plaatse van de panden Hazelaarstraat 10 t/m 16. De aanduiding 'aaneengebouwd' (aeg) wordt vervangen door de aanduiding 'twee aaneen' (tae).

2. JURIDISCHE PLANOPZET

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Boskant, herziening Meidoornstraat 18 en Hazelaarstraat 10-16" bevat het planologisch-juridisch instrumentarium voor de 'correctieve herziening' voor het perceel Meidoornstraat 18 alsmede een gedeeltelijke herziening van het plan voor de percelen Hazelaarstraat 10-16.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding (plankaart) en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding (plankaart) heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Informatie die niet op de verbeelding (plankaart) vermeld staat en die wel ruimtelijk relevant is, wordt verwoord in de regels. Deze planregels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding (plankaart) en regels.

Verbeelding (plankaart)

De (correctieve/gedeeltelijke) herziening van het plan betreffen aanpassingen die op de plankaart zijn verwerkt:

- Ter plaatse van het perceel Meidoornstraat 18 is een aanduiding 'wonen' over het gehele perceel aangebracht;
- Ter plaatse van de panden Hazelaarstraat 10 t/m 16 is de aanduiding 'aaneengebouwd' (aeg) wordt vervangen door de aanduiding 'twee aaneen' (tae).

Regels

De regels van de herziening bestaan uit:

- een inleidende bepaling waarin een verwijzing is opgenomen naar het bestemmingsplan met de van toepassing zijnde bepalingen te weten de inleidende bepalingen, de bestemmingbepalingen die in casu van toepassing zijn, te weten de bestemmingen 'Kantoor' en 'Wonen', de bijzondere bepalingen en de slotbepalingen (met uitzondering van de slotbepaling);
- een aanvullende bepaling t.a.v. de aanduiding 'wonen' en 'maximum aantal wooneenheden' ter plaatse van het perceel Meidoornstraat 18, zodanig dat ter plaatse twee woningen zijn toegelaten;
- een slotbepaling met titel van het plan en vaststellingsdatum.

3. VERANTWOORDING

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verantwoordingskaders die van belang zijn voor de herziening van het bestemmingsplan de orde gesteld. In zijn algemeenheid wordt kortheidshalve verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan "Boskant". Waar relevant is een nadere motivering van de bestemmingswijziging gegeven.

3.2 Meidoornstraat 18

De wijziging met betrekking tot de Meidoornstraat 18 betreft verduidelijking van regels en verbeelding. Deze verduidelijking houdt in dat in regels en op kaart helder wordt dat ter plaatse van het perceel Meidoornstraat 18 maximaal twee woningen toegelaten zijn.

Ruimtelijk-stedenbouwkundig

Ruimtelijk-stedenbouwkundig leent het perceel en de daarop aanwezige en toegestane bouwvolumes zich voor maximaal twee woningen, in combinatie met het bestaande als zodanig bestemde kantoor.

Milieu en gebiedswaarden

Omdat deze aanpassing slechts niet duidelijk is omschreven – maar wel als zodanig bedoelde juridisch-planologische mogelijkheden – in een nieuw beheerplan veranderd, is voor dit perceel geen toets/onderzoek gedaan naar milieuaspecten en waarden.

3.3 Hazelaarstraat 10 t/m 16

De wijziging met betrekking tot de Hazelaarstraat 10 t/m 16 betreft het opnemen van het correcte woningtype.

Ruimtelijk-stedenbouwkundig

Abusievelijk is op de verbeelding bestemmingsplan "Boskant" de aanduiding 'aaneengebouwd' (aeg) opgenomen terwijl het in feitelijke zin om door garages gekoppelde tweekappers gaat. Omdat de feitelijke situatie uitgangspunt is geweest voor het beheerplan "Boskant" wordt met onderhavige planherziening de juiste woningtypologie, namelijk 'twee aaneen' (tae) aangegeven.

Milieu en gebiedswaarden

Omdat deze aanpassing slechts een correctie van de op de verbeelding aangegeven woningtypologie betreft, is voor dit perceel geen toets/onderzoek gedaan naar milieuaspecten en waarden.

4. UITVOERBAARHEID

De gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan “Boskant” kent voor de gemeente Sint-Oedenrode géén kosten in de exploitatieve sfeer. De kosten voor de planherziening worden ten laste gebracht van de post ‘ro-algemeen’ (6.810.100).

5. PROCEDURE

5.1 Algemeen

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

5.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren 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. Gezien het karakter van het plan kan gesteld worden dat er geen belangen van betrokken gemeenten, waterschappen en/of provincie en rijk in het geding zijn. Partijen hebben hun reactie gegeven op het plan "Boskant". Vooroverleg is daarom slechts in beperkte zin gevoerd.

5.3 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gelet op de geringe omvang en impact van het plan, is er voor gekozen geen inspraak te houden.

5.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Regels

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDENDE regels	3
Artikel 1 - Van toepassing zijnde planregels	3
Artikel 2 - Aanvullende begrippen	4
Artikel 3 - Aanvullende bepalingen	5
3. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	7
Artikel 4 - Overgangsrecht	7
Artikel 5 - Slotbepaling	9

1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 - Van toepassing zijnde planregels

Op het onderhavige bestemmingsplan 'Boskant, herziening Meidoornstraat 6 en Hazelaarstraat 10-16', zijn de regels van:

- het bestemmingsplan 'Boskant' vastgesteld door de gemeenteraad van Sint-Oedenrode de dato 18 december 2008;

van overeenkomstige toepassing, voor zover hiervan in de plan niet wordt afgeweken.

Artikel 2 - Aanvullende begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Verbeelding: de bij het besluit door de gemeenteraad tot vaststelling van het plan behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart 09BROBO0162-pk1 en 09BROBO0162-pk2.

Artikel 3 - Aanvullende bepalingen

Artikel 7 – Kantoor

7.2 Bouwregels

7.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' op de verbeelding bedraagt het maximaal op te richten wooneenheden het aangeduide aantal.

2. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 4 - Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 4.1.1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 4.1.2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1.1 voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in 4.1.1 met maximaal 10%.
- 4.1.3. Het bepaalde in 4.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4.2 Overgangsrecht gebruik

- 4.2.1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 4.2.2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in 4.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 4.2.3. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde in 4.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 4.2.4. Het bepaalde in 4.2.1 is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

4.3. **Hardheidsclausule**

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 5 - Slotregel

Deze planregels worden aangehaald als: 'Boskant, herziening Meidoornstraat 6 en Hazelaarstraat 10-16 '.

Behoort bij het besluit van de Raad van de gemeente Sint-Oedenrode, d.d.tot vaststelling van het Bestemmingsplan Boskant, herziening Meidoornstraat 6 en Hazelaarstraat 10-16.

Mij bekend,

de griffier

