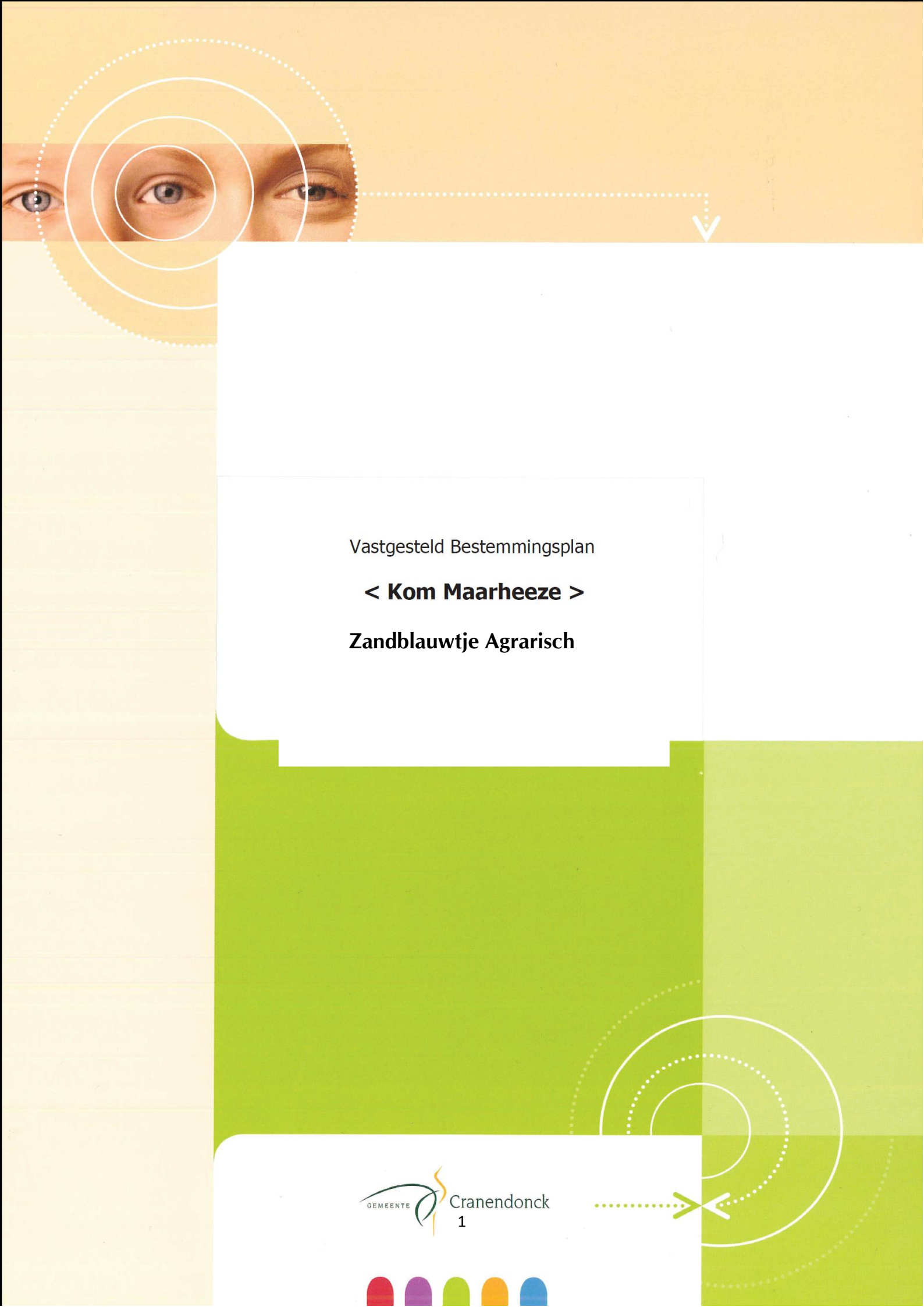




Vastgesteld Bestemmingsplan

< Kom Maarheeze >

Zandblauwtje Agrarisch



GEMEENTE Cranendonck
1



Bestemmingsplan

“Zandblauwtje Agrarisch”

Kom Maarheeze

Gemeente Cranendonck

Vastgesteld

Inhoud

1	INLEIDING.....	1
1.1	Aanleiding tot dit bestemmingsplan.....	1
1.1.1	Voorontwerp “Kom Maarheeze”	1
1.1.2	Ontwerpbestemmingsplan “Kom Maarheeze”	1
1.1.3	Vastgesteld bestemmingsplan “Kom Maarheeze”	2
1.2	Doel van dit bestemmingsplan	3
1.3	Situering, planbegrenzing en oorspronkelijke bestemmingen	3
1.3.1	Situering en planbegrenzing.....	3
1.3.2	Oorspronkelijke bestemmingen	4
2	BELEIDSKADERS	5
3	BESCHRIJVING PLAN	5
3.1	Intentie van het plan	5
3.2	Bestemmingen van het plan.....	5
3.3	Kostenverhaal	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3.3.1	Anterieur.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3.3.2	Exploitatieplan.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4	MILIEUASPECTEN.....	5
5	JURIDISCHE ASPECTEN.....	5
5.1	Planonderdelen.....	5
5.2	Opzet planregels.....	6
5.2.1	Inleidende regels	6
5.2.2	Bestemmingsregels.....	6
5.2.3	Algemene regels.....	7
5.2.4	Overgangs- en slotregels	7
6	UITVOERBAARHEID	8
6.1	Economische uitvoerbaarheid	8
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
7	PROCEDURE	8

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding tot dit bestemmingsplan

De gemeente Cranendonck heeft op 25 juni 2013 het bestemmingsplan “Kom Maarheeze” vastgesteld. In het kader van de bijbehorende procedures hebben Planburo Tummers en Rutten (hierna belanghebbenden) diverse malen gereageerd. Onderstaand wordt kort het proces beschreven dat aanleiding is tot deze herziening.

1.1.1 Voorontwerp “Kom Maarheeze”

In het kader van de inspraak op het moederplan “Kom Maarheeze” hebben belanghebbenden een inspraakreactie gegeven. Deze is als volgt opgenomen in de Nota vooroverleg en inspraak:

“6. Inspreker F.

Samenvatting inspraakreactie

Aan 't Zandblauwtje/Puttendijk is een woningbouwplan gelegen voor de ontwikkeling van 5 bungalows. Hiertoe zijn de haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd en is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Verzocht wordt dit plan mee te nemen in het bestemmingsplan en indien dit niet mogelijk is, de archeologische dubbelbestemming te verwijderen.

Beantwoording inspraakreactie

Deze procedure zal niet afgerond zijn voordat Kom Maarheeze vastgesteld wordt. Voor het genoemde woningbouwplan wordt een separate procedure doorlopen. Derhalve wordt archeologische dubbelbestemming verwijderen voor het plangebied van dit project.

De ingekomen reactie is gedeeltelijk gegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Toelichting

Geen

Regels

Geen

Verbeelding

De archeologische dubbelbestemming wordt op de verbeelding gewijzigd ter plaatse van het woningbouwplan.”

1.1.2 Ontwerpbestemmingsplan “Kom Maarheeze”

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is door belanghebbenden een zienswijze ingediend. Onderstaand een uittreksel van de Nota van Zienswijzen.

1. Indiener zienswijze a.

Samenvatting zienswijze

Aan het Zandblauwtje - Puttendijk is een bouwplan in ontwikkeling. Een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld en goedgekeurd door de gemeente. In de beantwoording van de inspraakreactie is echter aangegeven dat de procedure niet is afgerond voordat het bestemmingsplan Kom Maarheeze is vastgesteld en dat daarom de ontwikkeling niet wordt meegenomen. Dit is onvoldoende gemotiveerd, blijkens jurisprudentie. Hiervoor worden de volgende argumenten gegeven:

- Er is op dit moment duidelijk wat de ruimtelijke en milieuhygiënische gevolgen zijn.
- Er is een ruimtelijke onderbouwing aanwezig die voldoet aan de gemeentelijke eisen.
- De onderhandelingen over de anterieure overeenkomst zijn in een vergevorderd stadium, verwacht wordt dat deze voor vaststelling is afgerond.
- De aanleg van de infrastructuur kan eventueel ook, om meer zekerheid te creëren, worden verankerd het bestemmingsplan met een voorwaardelijke verplichting.
- De ontwikkeling past in de Woonvisie.

Verzocht wordt het bouwplan positief te bestemmen.

Beantwoording zienswijze

Het gestelde onder a, b, d en e is correct. Echter, aangezien er nog geen anterieure overeenkomst is gesloten. Hierdoor is het kostenverhaal niet verzekerd en kan de procedure nog niet worden opgestart en kan het plan op dit moment niet worden opgenomen in het bestemmingsplan Kom Maarheeze.

Daarbij heeft het plan een dusdanige ruimtelijke impact dat in het kader van zorgvuldig bestuur en maatschappelijke uitvoerbaarheid het direct opnemen in het vastgestelde plan voor Kom Maarheeze, zonder ter inzagelegging, niet wenselijk is. De gemeenteraad heeft in de raadsvergadering van 5 februari 2013 bij voorgestelde vaststelling van de partiële herziening van Oude Boom 5 te Maarheeze (2 seniorenwoningen) aangegeven hoe belangrijk zij de zorgvuldige voorbereiding vindt, door dat ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage te leggen vanwege het feit dat omwonenden geen brief over de ter inzage legging hadden gehad. Daarom is het niet wenselijk om in een actualisatieplan wel bij vaststelling ontwikkelingen in te voegen.

De ingekomen reactie is ongegrond

1.1.3 Vastgesteld bestemmingsplan “Kom Maarheeze”

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan hebben belanghebbenden beroep aangetekend bij de Raad van State, omdat de door hen gewenste woningbouwontwikkeling niet in het bestemmingsplan was opgenomen.

Zonder inhoudelijk de overwegingen in de uitspraak van de Raad van State weer te geven is de conclusie uit die overwegingen:

“Gelet op het vorenstaande is het besluit om aan de gronden aan ‘t Zandblauwtje te Maarheeze, kadastraal bekend gemeente Maarheeze, sectie B, nummer 577, geen woonbestemming toe te kennen niet afdoende gemotiveerd.

4. In hetgeen [appellanten] hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover dat ziet op de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Agrarisch" voor het perceel gelegen aan ‘t Zandblauwtje te Maarheeze, kadastraal bekend gemeente Maarheeze, Sectie B, nummer 577, is genomen in strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om voor het vernietigde plandeel met inachtneming van deze uitspraak een nieuw plan vast te stellen en zal daartoe een termijn stellen. Het door de raad te nemen nieuwe besluit behoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

De beslissing luidt als volgt:

“Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Cranendonck van 25 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kom Maarheeze", voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Agrarisch" voor het perceel gelegen aan ‘t Zandblauwtje te Maarheeze, kadastraal bekend gemeente Maarheeze, Sectie B, nummer 577;

III. draagt de raad van de gemeente Cranendonck op om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;”

De gemeente heeft niet aan deze verplichting voldaan om voor 25 april 2015 een nieuw besluit te nemen en daarom hebben belanghebbenden weer beroep aangetekend bij de Raad van State.

De Raad van State heeft hun beroep weer gegrond verklaard en de gemeente alsnog 18 weken te tijd gegeven een nieuw bestemmingsplan voor het betrokken perceel op te stellen, dus voor

25 oktober 2015. Daarbij is specifiek aangegeven dat dit niet hoefde te voorzien in een woonbestemming, zoals uit onderstaande geciteerde tekst blijkt.

“Overigens volgt uit de hiervoor bedoelde uitspraak van de Afdeling niet zonder meer dat de raad gehouden is om een woonbestemming bij recht toe te kennen,”.

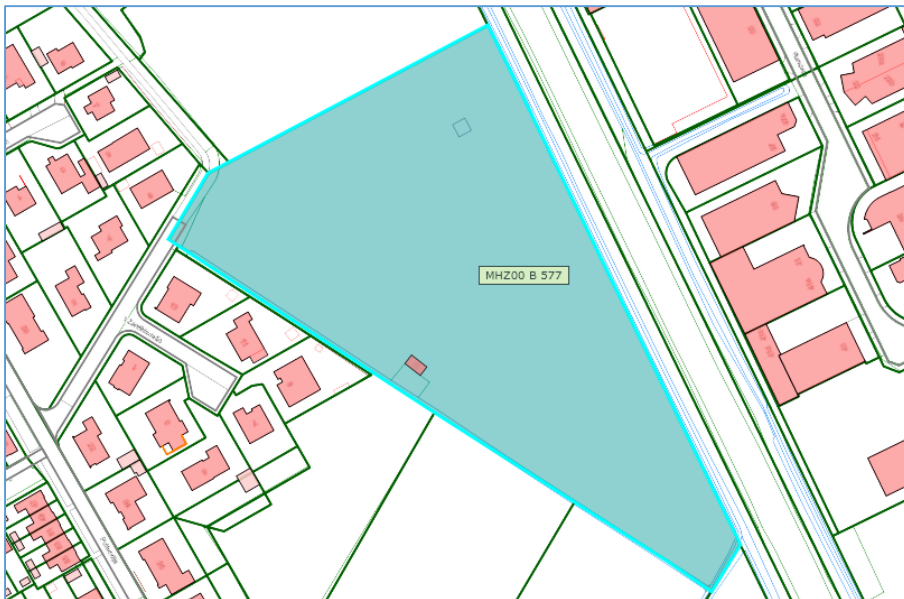
1.2 Doel van dit bestemmingsplan

Het doel van dit bestemmingsplan is naar aanleiding van het voorgaande dan ook niet meer dan voor 25 oktober 2015 gevolg geven aan het besluit van de Raad van State, waartoe de gemeente Cranendonck door belanghebbenden zelf zijn gedwongen.

1.3 Situering, planbegrenzing en oorspronkelijke bestemmingen

1.3.1 Situering en planbegrenzing

Het plangebied betreft het perceel gelegen aan 't Zandblauwtje te Maarheeze, kadastraal bekend gemeente Maarheeze, Sectie B, nummer 577. Het perceel en de bijbehorende bestemming zijn hieronder in blauw weergegeven.

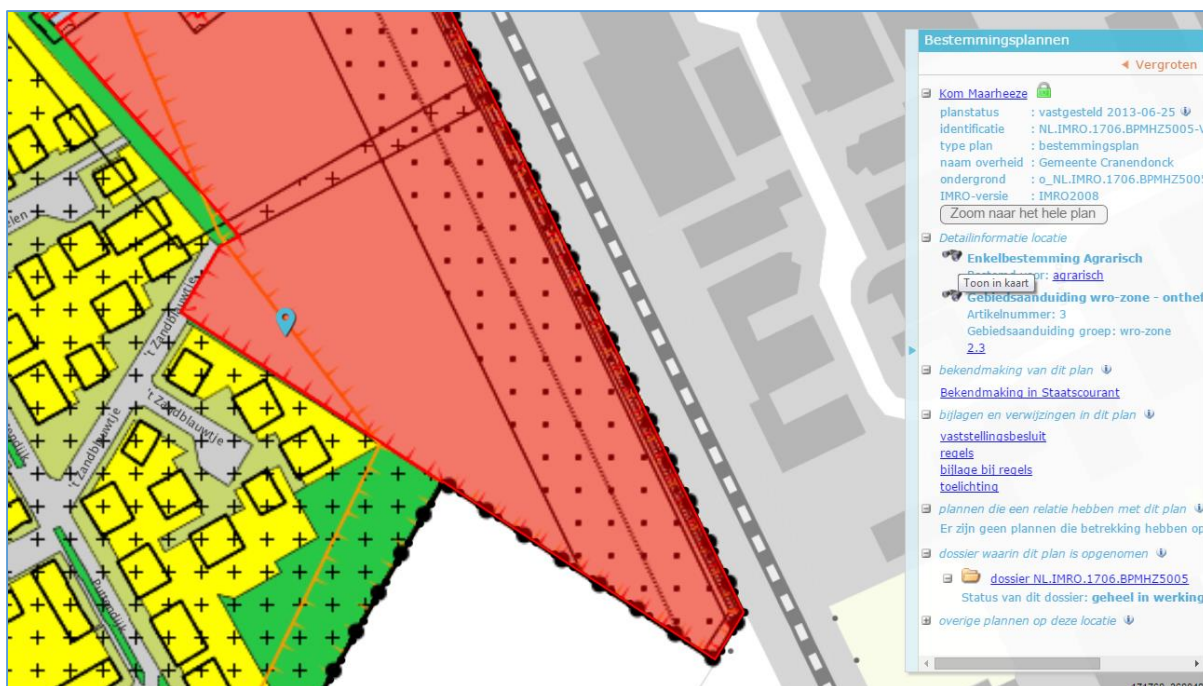


Figuur 1: Kadastrale situatie (bron: gemeente Cranendonck)

1.3.2 Oorspronkelijke bestemmingen

Onderstaande bestemmingen waren in het bestemmingsplan “Kom Maarheeze” van 2013 aan het perceel toegekend:

1. Enkelbestemming: Agrarisch
2. Dubbelbestemming: Leiding – Hoogspanningsleiding
3. Dubbelbestemming: Leiding – Gas
4. Dubbelbestemming: Waterstaat – Beschermingszone watergang
5. Gebiedsaanduiding: wro-zone – ontheffingsgebied schuilhutten
6. Gebiedsaanduiding: geluidszone – industrie



Figuur 2: Uittreksel bestemmingsplan Kom Maarheeze (bron: www.ruimtelijkplannen.nl)

Door de uitspraak van de Raad van State is het voorgaande bestemmingsplan “Kom Maarheeze” van 2004 weer van kracht geworden.

1. Enkelbestemming: Agrarische doeleinden
2. Dubbelbestemming: Leidingen
3. Gebiedsaanduiding: 50 dB(A) contour industrielawaai

2 BELEIDSKADERS

Een analyse van de diverse beleidskaders zijn voor het opstellen van dit plan niet relevant, omdat het gaat om het opnieuw vaststellen van de eerder toegekende bestemmingen en aanduidingen, waarvoor in het moederplan de beleidskaders zijn opgenomen. Er hebben geen relevante beleidswijzigingen plaatsgevonden die tot een andere afweging ten aanzien van dit plan zouden moeten leiden.

3 BESCHRIJVING PLAN

3.1 Intentie van het plan

Het plan beoogt nadrukkelijk ook uitspraak te doen over het intrekken van de medewerking aan de gewenste woningbouw. De Raad van de gemeente Cranendonck heeft daartoe in meerderheid besloten.

3.2 Bestemmingen van het plan

Nu het plan beoogd invulling te geven aan de door de Raad van State opgelegde verplichting tot het opnieuw vaststellen van een bestemmingsplan voor dit perceel worden opnieuw dezelfde bestemmingen als destijds op 23 juni 2013 bij de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Kom Maarheeze’ aan het perceel toegewezen.

4 MILIEUASPECTEN

Het plan beoogd alleen het huidige, al eerder planologisch toegestane agrarische gebruik te reguleren en daarvoor is geen onderzoek naar milieuaspecten noodzakelijk. Voor zover relevant is hierover het nodige opgenomen in het moederplan “Kom Maarheeze” van 2013.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, de planregels en de toelichting.

De **toelichting** heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De **regels** bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De **verbeelding** heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen, de bouw- en functieaanduidingen en overige symbolen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor particulieren en overheid juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

5.2 Opzet planregels

De regels zijn opgesteld conform de wettelijke systematiek voor bestemmingsplannen en de aanvullende gemeentelijke systematiek, zoals vervat in de gemeentelijke standaardregels. Daarbij is tevens zoveel mogelijk afstemming gezocht met de geldende plannen in het plangebied. Hieronder worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Er wordt tevens een toelichting gegeven op welke wijze de regels zijn ingedeeld en de inhoud van de regels wordt verkort weergegeven.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;

Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels;

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning
- Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Agrarisch

De agrarisch in gebruik zijnde gronden in het plangebied zijn als zodanig bestemd en bedoeld voor de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf met een agrarische bedrijfsvoering, met daaraan ondergeschikt extensief recreatief medegebruik.

Op deze gronden is uitsluitend ten behoeve van het agrarisch gebruik het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Gebouwen zijn dus niet toegelaten. Voor de gronden die grenzen aan de bebouwde kom, is met een afwijkingsprocedure de oprichting van schuilgelegenheden mogelijk.

Leiding – Hoogspanningsverbinding en Leiding – Gas

De boven- en ondergrondse leidingen die met name gelegen zijn evenwijdig aan de spoorlijn zijn opgenomen binnen deze dubbelbestemmingen. Binnen deze bestemming geldt een beschermingsregime door middel van een 'aanlegvergunningstelsel'.

Dit betekent dat grondwerkzaamheden uitsluitend mogelijk zijn nadat een aanlegvergunning is verleend.

Waterstaat – Beschermingszone watergang

De zone van 5 m, gemeten vanuit de insteek van de Kamersvenloop is bestemd als 'Waterstaat – Beschermingszone watergang'. Binnen deze dubbelbestemming zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen voor de bescherming tegen ongewenste invloeden op het oppervlaktewater en het efficiënt kunnen uitvoeren van beheer aan de waterloop.

5.2.3 Algemene regels

In de Anti-dubbeltelbepaling wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene bouwregels is een bepaling opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen, over ondergeschikte bouwdelen en over bestaande maten.

In de Algemene gebruiksregels is een nadere bepaling opgenomen met betrekking het gebruik van de gronden.

In de Algemene aanduidingsregels zijn de voorwaarden gesteld waaraan ontwikkelingen dienen te voldoen binnen de verschillende gebiedsaanduidingen.

In de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. Voor het plangebied gelden de gebiedsaanduidingen '*wro-zone - ontheffingsgebied schuilhutten*' en '*geluidzone - industrie*'.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In de regel Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In de Grexxwet is bepaald dat de gemeente verplicht is om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant.

De toepassing van de Grexxwet richt zich voor het afdwingbare kostenverhaal, op bouwplannen.

De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in het Bro:

- de bouw van een of meerdere woningen;
- de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m²;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Dit bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan, er worden dan ook geen directe of indirecte nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er is zodoende geen sprake van een bouwplan met een afdwingbaar kostenverhaal.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De Raad van State heeft besloten dat afdeling 3.4. Awb niet van toepassing is. Daardoor zijn de voorbereidende procedures, zoals inspraak en vooroverleg niet meer aan de orde en kan het plan rechtstreeks door de raad worden vastgesteld. Wel in het voornemen tot herziening aangekondigd, omdat dat in de Wro is geregeld en die is niet buiten werking gesteld door het besluit van de Raad van State.

Vanuit het zorgvuldigheidbeginsel zijn alle direct belanghebbenden, zijnde Planburo Tummers en Rutten en de direct aanwonenden aan 't Zandblauwtje 4, 6, 9, 11 en 13 persoonlijk, schriftelijk van het voornemen tot herziening op de hoogte gesteld.

7 PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008.

De daarin opgenomen dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van toepassing is. De procedure van dit bestemmingsplan wijkt af van de reguliere procedure (inspraak > ontwerp > vaststelling), omdat de Raad van State heeft besloten dat de voorbereidingsprocedure op basis van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) niet van toepassing is.

De procedure ziet er in dit geval daarom als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het voornemen tot herziening van het bestemmingsplan;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.