

Bestemmingsplan 't Loo, herziening 2014

Gemeente Bergeijk



Bestemmingsplan

't Loo, herziening 2014

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Vastgesteld:

1 juli 2014

Projectgegevens:

TOE02-0252635-03A

REG02-0252635-03A

TEK02-0252635-03A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1724. BPBhlo1054-VAST

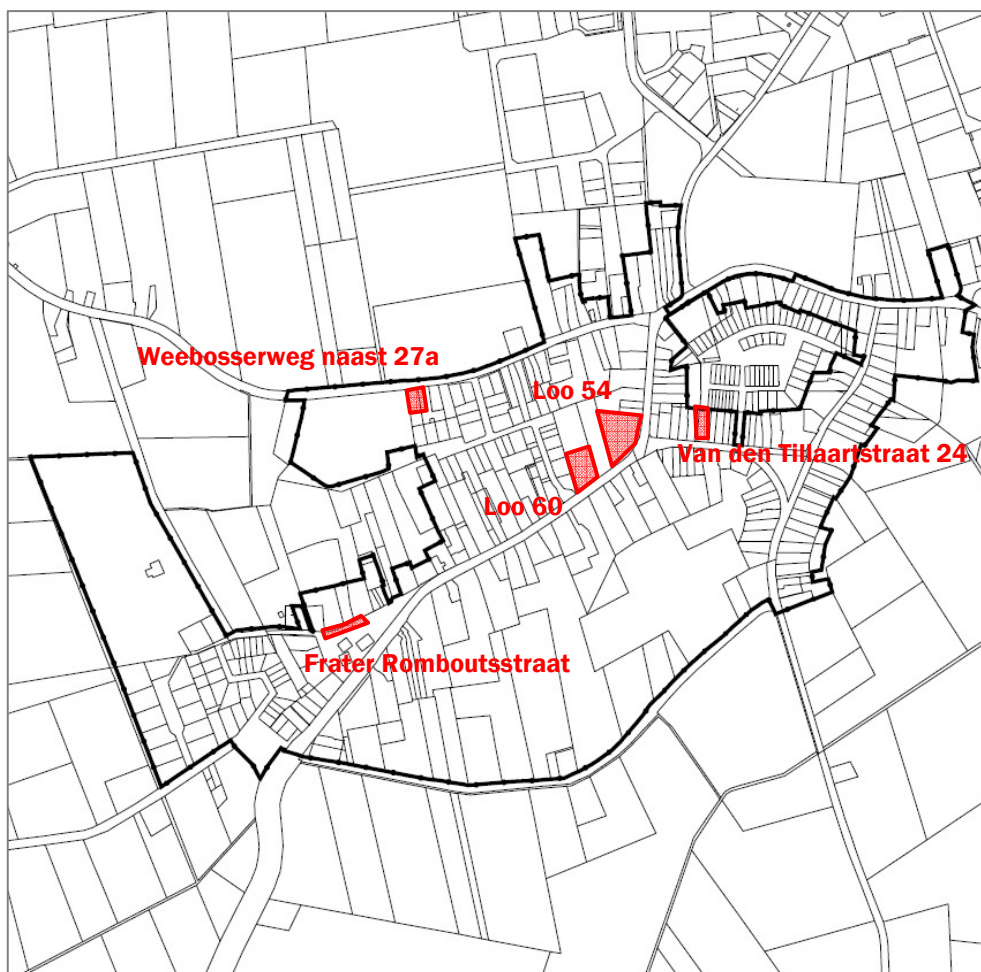
Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
2	Planbeschrijving	3
2.1	Herziening van de verbeelding en regels	3
2.2	Plansystematiek	6
3	Haalbaarheid	9
3.1	Uitvoerbaarheid	9
3.2	Procedures	9

Bijlagen:

Bijlage 1: Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 't Loo, herziening 2014'

Bijlage 2: Raadsvoorstel en raadsbesluit bestemmingsplan 't Loo, herziening 2014'



Plangebied bestemmingsplan "'t Loo, herziening 2014' (zwarte lijn) met in rood de delen van de verbeelding die worden herzien

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 28 april 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 't Loo' vastgesteld. Het bestemmingsplan 't Loo' heeft betrekking op 't Loo, dat aan de zuidwestzijde van de kern Bergeijk ligt, en had tot doel om voor het plangebied te voorzien in een actueel juridisch-planologisch kader.

Na vaststelling van het bestemmingsplan 't Loo' is gebleken dat het bestemmingsplan op een aantal (ondergeschikte) onderdelen aanpassing behoeft. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om deze herziening van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan mogelijk te maken. In dit herzieningsplan zijn de volgende aanpassingen opgenomen:

- 1 terugbrengen van de woonbestemming op het perceel Van den Tillaartstraat 24;
- 2 aanpassing van de woonbestemming op het perceel Loo 54;
- 3 toevoeging van een regeling zodat woningsplitsing op het perceel Loo 60 direct mogelijk is;
- 4 wijziging groenbestemming ter hoogte van de percelen Frater Romboutsstraat 1-7A naar een verkeersbestemming;
- 5 aanpassing van de bestemming 'Agrarisch';
- 6 aanpassing van de regeling voor de bouwhoogte van bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen;
- 7 aanpassing van het bouwvlak voor de nieuwe woning naast Weebosserweg 27a.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan 't Loo' waarbij zowel delen van de verbeelding als delen van de regels worden herzien. Voor het overige blijven de verbeelding en regels van het vastgestelde bestemmingsplan 't Loo' onverkort van toepassing.

1.2 Plangebied

Onderhavig bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan 't Loo'. Aangezien de regels van het vigerende bestemmingsplan worden herzien, is het plangebied van deze herziening gelijk aan het plangebied van het bestemmingsplan 't Loo'. De aanpassingen van de verbeelding blijven beperkt tot de percelen Loo 54 en 60, Van den Tillaartstraat 24, Weebosserweg naast 27a en een strook langs de Frater Romboutsstraat.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 't Loo'. Dit bestemmingsplan is op 28 april 2011 vastgesteld door de gemeenteraad en is inmiddels onherroepelijk.

2 Planbeschrijving

2.1 Herziening van de verbeelding en regels

Het bestemmingsplan 't Loo, herziening 2014' is een partiële herziening van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 't Loo'. Hierna wordt aandacht besteed aan de onderdelen waar het herzieningsplan betrekking op heeft.

2.1.1 Woonbestemming Van den Tillaartstraat 24

In het bestemmingsplan 't Loo' is het bestaande garagebedrijf op het perceel Van den Tillaartstraat 24 positief bestemd door het opnemen van de bestemming 'Bedrijf' met een aanduiding voor een garagebedrijf. Voor de woning is een aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. In het voorheen geldende bestemmingsplan 'Loo' had het perceel een woonbestemming met een groter bouwvlak voor de woning. De eigenaar van het perceel wenst dat deze bestemming weer teruggebracht wordt op het perceel. Uit ruimtelijk oogpunt zijn er geen bezwaren tegen het terugbrengen van de woonbestemming.

Het perceel Van den Tillaartstraat 24 is op de verbeelding bestemd als 'Wonen' en 'Tuin' en het bouwvlak is in overeenstemming gebracht met het voorheen geldende bestemmingsplan 'Loo'. Conform het vigerende bestemmingsplan is een maximale goothoogte van 6 meter opgenomen. Het oppervlak aan bijgebouwen op het perceel is groter dan is toegestaan binnen de bestemming 'Wonen, daarom is in de regels vastgelegd dat de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op het perceel niet meer mag bedragen dan 120 m².

Daarnaast is de naam van de aanduiding 'garagebedrijf' gewijzigd in 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf' om te voldoen aan de RO Standaarden 2012 (SVBP 2012), die sinds 1 juli 2013 wettelijk verplicht zijn.



Uitsneden bestemmingsplan 't Loo' Van den Tillaartstraat 24 (links) en Loo 54 (rechts)

2.1.2 Woonbestemming perceel Loo 54

In het bestemmingsplan 't Loo' is het perceel Loo 54 bestemd als 'Wonen' en 'Tuin'. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn bijgebouwen niet toegestaan. De eigenaar van het perceel wenst een carport te realiseren binnen de tuinbestemming. In principe zijn in het bestemmingsplan 't Loo' de tuinbestemmingen op 2,5 meter achter de voorgevellijn gelegd. Bij de woning op het perceel Loo 54 is dit niet gedaan, omdat er achter de woning nog een woning mogelijk wordt gemaakt. Uit ruimtelijk oogpunt zijn er geen bezwaren tegen het verschuiven van de tuinbestemming.

Op de verbeelding is het de tuinbestemming tussen de woning op het perceel Loo 54 en de perceelsgrens met Loo 52 op 2,5 meter achter de voorgevellijn van de woning gelegd.

2.1.3 Woningsplitsing Loo 60

In het bestemmingsplan 't Loo' is het perceel Loo 60 bestemd als 'Wonen' en 'Tuin' met de aanduidingen 'vrijstaand' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 1'. Ter plaatse van de aanduiding wro-zone – wijzigingsgebied 1' kan het bestemmingsplan gewijzigd worden ten behoeve van de splitsing van de bestaande woning of de sloop van de bestaande woning en bouw van twee nieuwe woningen. In het voorheen geldende bestemmingsplan was woningsplitsing echter direct mogelijk. Abusievelijk is dit niet meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan. Door een aanpassing van de verbeelding wordt deze omissie hersteld.

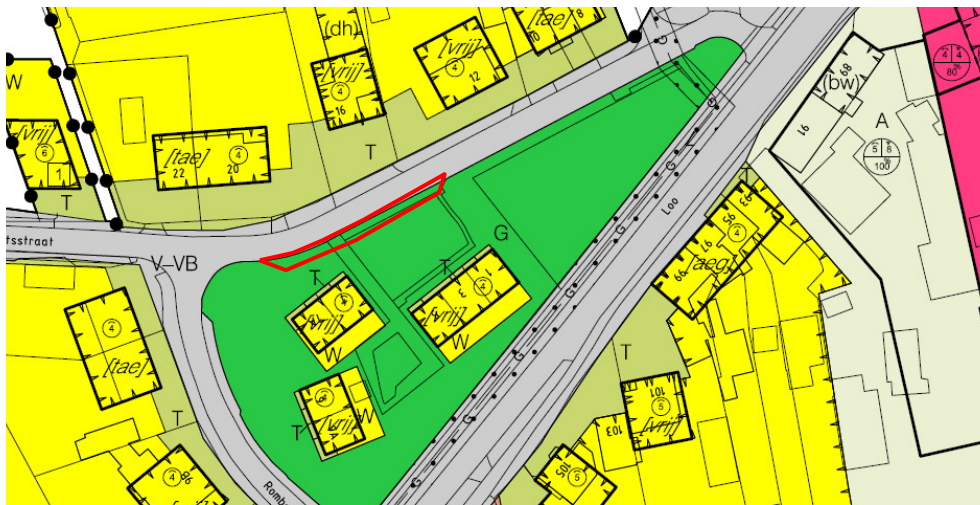
Op de verbeelding is de aanduiding 'vrijstaand' vervangen door de aanduiding 'twee-aaneen' en de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is toegevoegd, waardoor woningsplitsing direct mogelijk is.

Daarnaast is de naam van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' gewijzigd in 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 1' om te voldoen aan de RO Standaarden 2012 (SVBP 2012). Artikel 22.1 uit het bestemmingsplan 't Loo' blijft van toepassing op dit wijzigingsgebied.

2.1.4 Verkeersbestemming Frater Romboutsstraat

In het bestemmingsplan 't Loo' is het gebied rondom de woningen Frater Romboutsstraat 1 t/m 9A bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming is parkeren niet toegestaan. Wegens een tekort aan parkeervoorzieningen is het wenselijk dat aan de Frater Romboutsstraat een aantal parkeervoorzieningen wordt gerealiseerd. Om dit mogelijk te maken, wordt een strook van 2 meter aan de zuidzijde van de Frater Romboutsstraat omgezet in een verkeersbestemming. Uit ruimtelijk oogpunt zijn er geen bezwaren tegen het wijzigen van een strook met een groenbestemming naar een verkeersbestemming.

Op de verbeelding is de groenbestemming ter hoogte van de woningen aan de Frater Romboutsstraat 1 t/m 7A, omgezet in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied', zodat parkeren mogelijk is op deze locatie.



Uitsnede bestemmingsplan 't Loo' met in rood de te wijzigen groenbestemming

2.1.5 Agrarische bestimmungen

In het bestemmingsplan 't Loo' is de bestemming 'Agrarisch' opgenomen. Hoewel de bestemming inhoudelijk nog altijd actueel is, blijkt er bij de toetsing van initiatieven voorkeur te zijn voor een andere bebouwingsregeling, die helderder onderscheid maakt in de bouwmogelijkheden voor verschillende soorten bebouwing (bebouwing ten dienste van de bedrijfsfunctie en bebouwing ten dienste van de bedrijfswoning). Daarnaast is het gewenst om - overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk' - afwijkmogelijkheden op te nemen voor productiegebonden detailhandel, statische (binnen)opslag en de huisvesting van seizoensarbeiders en een wijzigingsbevoegdheid toe te voegen voor het toestaan van niet-agrarische functies.

In de regels is aangegeven dat de bestemming 'Agrarisch' in het geheel wordt vervangen door een nieuwe regeling. De nieuwe regeling staat op alle gronden met de bestemming 'Agrarisch' - overeenkomstig het geldende bestemmingsplan - agrarisch gebruik en grondgebonden agrarische bedrijven toe. De bestaande bedrijfs-woningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Daarnaast zijn aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven bij de bedrijfswoning toegestaan. De bouwregeling in de bestemming 'Agrarisch' is verduidelijkt door deze op te delen in een aantal subleden.

- In sublid 3.2.1 'algemeen' is aangegeven dat bouwwerken uitsluitend binnen een bouwvlak zijn toegestaan, tenzij expliciet anders is bepaald. Daarnaast is in dit sublid aangegeven wat het maximum bebouwingspercentage is en dat bouwwerken op minimaal 5 meter afstand van de zijdelingse en achterste perceelsgrens mogen worden gebouwd. Tenslotte is een regeling opgenomen voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen binnen en buiten het bouwvlak.
- In sublid 3.2.2 'bouwwerken ten dienste van het bedrijf' zijn de regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken die worden opgericht voor de bedrijfsvoering. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is aan deze regeling

een bepaling voor de minimale en maximale dakhelling toegevoegd, zodat bedrijfsgebouwen niet plat kunnen worden afgedekt.

- *In sublid 3.2.3 'bedrijfswoningen en bouwwerken ten dienste van de bedrijfswoning' zijn de regels opgenomen voor de bouw van bedrijfswoningen en voor de bouw van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning.*

In de specifieke gebruiksregels is een regeling opgenomen voor aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijven bij de bedrijfswoning. Daarnaast zijn afwijkingsmogelijkheden toegevoegd voor het toestaan van productiegebonden detailhandel, statische binnenopslag en de huisvesting van seizoensarbeiders. Tenslotte is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid voor de vestiging van niet-agrarische functies.

2.1.6 Bouwhoogte bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen

De regeling die in het bestemmingsplan 't Loo' is opgenomen voor de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen blijkt in de praktijk interpretatiegevoelig te zijn. In de regels van dat bestemmingsplan is opgenomen dat 'de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk maximaal 5,5 meter bedraagt dan wel ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw/de bedrijfswoning verminderd met 1 meter'. De bedoeling van deze regeling is om te waarborgen dat bijbehorende bouwwerken ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw. Als sprake is van een relatief laag hoofdgebouw, met een bouwhoogte van bijvoorbeeld 5 meter, mag een bijbehorend bouwwerk maximaal 4 meter hoog zijn. De regeling kan echter ook anders worden geïnterpreteerd.

Bij een hoofdgebouw met een bouwhoogte van meer dan 6,5 meter (bijvoorbeeld 10 meter) zou de regeling ook zodanig kunnen worden uitgelegd dat in dat geval een bijbehorend bouwwerk met een bouwhoogte van 9 meter is toegestaan. Dit is uiteraard niet de bedoeling. Om die reden wordt de betreffende bepaling verduidelijkt.

In de regels is bepaald dat de regelingen die in het bestemmingsplan 't Loo' zijn opgenomen met betrekking tot de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen als volgt worden herzien:

'De bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 m dan wel, indien de bouwhoogte van het hoofdgebouw/de bedrijfswoning lager is dan 6,5 m, maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw/de bedrijfswoning verminderd met 1 m.'

2.1.7 Aanpassing bouwvlak nieuwe woning naast Weebosserweg 27a

In het bestemmingsplan 't Loo' is op het perceel ten westen van Weebosserweg 27a een bouwvlak opgenomen waarbinnen een nieuwe vrijstaande woning kan worden gerealiseerd. De voorzijde van het bouwvlak ligt in het verlengde van de voorzijde van het bouwvlak van de woningen Weebosserweg 27 en 27a. Omdat de voorgevel van deze woningen - en dus de voorste grens van het bouwvlak - niet evenwijdig aan de Weebosserweg zijn, ligt het bouwvlak van de nieuwe woning verder van de weg af dan het bouwvlak van de woningen Weebosserweg 27 en 27a.

In stedenbouwkundig opzicht is sprake van een logischere situering als de nieuwe woning op eenzelfde afstand van de weg wordt gebouwd als de bestaande woningen. Om die reden is aanpassing van het bouwvlak gewenst.



Uitsnede bestemmingsplan 't Loo'

Het perceel waarop de nieuwe woning wordt gerealiseerd, is opgenomen op de verbeelding van voorliggend herzieningsplan. De voorste grens van het bouwvlak is, net als het bouwvlak van de woningen op nummer 27/27a, op 8 meter van de voorste perceelsgrens gelegd en is evenwijdig aan de weg getekend. Het bouwvlak heeft, net als het vigerende bouwvlak, een diepte van 15 meter. De maximale goothoogte (4 meter) en de typologie (vrijstaand) zijn ongewijzigd. De bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' zijn aangepast op het nieuwe bouwvlak. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

2.2 Plansystematiek

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een herziening van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 't Loo'. Aangezien de regels van het vigerende bestemmingsplan worden herzien, is het plangebied van deze herziening gelijk aan het plangebied van het bestemmingsplan 't Loo'. De aanpassingen van de verbeelding blijven beperkt tot de percelen Loo 54 en 60, Van den Tillaartstraat 24, Weebosserweg naast 27a en een strook langs de Frater Romboutsstraat. Voor het overige blijft de verbeelding van het vastgestelde bestemmingsplan 't Loo' van toepassing.

De regels van dit bestemmingsplan zijn beperkt tot enkele artikelen. In artikel 1 is aangegeven wat de naam en de IMRO-code van het herzieningsplan zijn. Artikel 2 bevat het toepassingsbereik. In dat artikel is aangegeven dat de regels en verbeelding van het bestemmingsplan 't Loo' worden herzien zoals aangegeven op de verbeelding en in de regels van het herzieningsplan. Voor het overige blijven de regels en verbeelding van het bestemmingsplan 't Loo' ongewijzigd van toepassing.

In artikel 3 zijn de aanpassingen van de planregels opgenomen. De volgende regelingen zijn opgenomen:

- artikel 3.1 regelt de toevoeging van een aantal begrippen, die met name van belang zijn voor de aanpassingen van de agrarische bestemmingen;

- artikel 3.2 regelt de herziening van de bestemming 'Agrarisch';
- artikel 3.3 regelt dat een garagebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf' is toegestaan binnen de bestemming 'Tuin';
- artikel 3.4 regelt dat een garagebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf' is toegestaan binnen de bestemming 'Wonen' en dat de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op het perceel niet meer mag bedragen dan 120 m²;
- artikel 3.5 bevat de herziening van de regeling voor de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen.

Artikel 4 bevat het overgangsrecht, zoals dat is voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. In artikel 5 is de slotregel opgenomen.

3 Haalbaarheid

3.1 Uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 't Loo, herziening 2014' heeft betrekking op enkele ondergeschikte aanpassingen van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 't Loo'. Gezien het karakter van het bestemmingsplan is een toetsing aan de provinciale en gemeentelijke beleidskaders niet zinvol. Er is ook geen sprake van milieuhygiënische aspecten waarvoor onderzoek noodzakelijk is.

Onderhavige herziening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar herstelt een aantal omissies in het vastgestelde bestemmingsplan 't Loo'. Kostenverhaal is daarom niet aan de orde, zodat er geen sprake is van de noodzaak van het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

3.2 Procedures

Het ontwerpbestemmingsplan 't Loo, herziening 2014' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Daarnaast heeft het ontwerpbestemmingsplan de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 3 april 2014 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn gedurende de periode van tervisielegging twee zienswijzen ingediend. In de als bijlage toegevoegde 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 't Loo, herziening 2014' zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijze van de provincie heeft geleid tot een aanpassing van de regels. Daarnaast is bij vaststelling van het bestemmingsplan één ambtshalve aanpassing gedaan: het bouwvlak op het perceel naast Weebosserweg 27a is aangepast. Het bestemmingsplan 't Loo, herziening 2014' is op 1 juli 2014 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsvoorstel en raadsbesluit zijn als bijlage opgenomen.