

Bestemmingsplan

Woonbos/Hooge Berkt en omgeving, herziening 2014

Gemeente Bergeijk



Bestemmingsplan

Woonbos/Hooge Berkt en omgeving, herziening 2014

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Vastgesteld:

1 juli 2014

Projectgegevens:

TOE02-0252635-02A

REG02-0252635-02A

TEK02-0252635-02A

Identificatienummer:

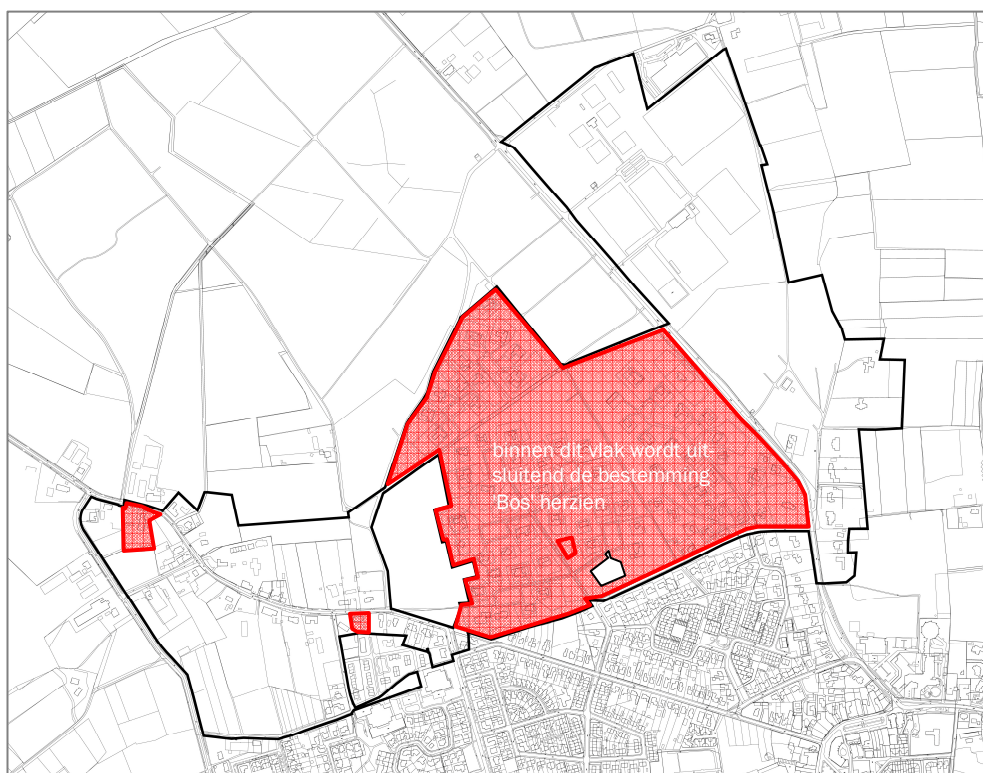
NL.IMRO.1724.BPBhws1052-VAST

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Herziening van de verbeelding en regels	3
2.2	Plansystematiek	10
3	Haalbaarheid	13
3.1	Uitvoerbaarheid	13
3.2	Procedures	13

Bijlagen:

Bijlage 1:	Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving, herziening 2014'
Bijlage 2:	Raadsvoorstel en raadsbesluit bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving, herziening 2014'



Plangebied bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt, herziening 2014' (zwarte lijn)
met in rood de delen van de verbeelding die worden herzien

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 29 maart 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' heeft betrekking op het gebied aan weerszijden van de weg Hooge Berkt in het noordwesten van de kern Bergeijk en had tot doel om voor het plangebied te voorzien in een actueel juridisch-planologisch kader.

Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' 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 vergroting van het bouwvlak van de woning aan de Hooge Berkt 27 en toevoeging van een wijzigingsbevoegdheid voor aanpassing van dit bouwvlak;
- 2 toevoeging van een regeling voor een bovenwoning in het pand Hooge Berkt 13;
- 3 verwijdering van de regeling voor de paden in het woonbos;
- 4 aanpassing van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden';
- 5 aanpassing van de regeling voor de bouwhoogte van bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen;
- 6 toevoeging van een regeling voor in-/uitritten en parkeren in de bestemming 'Bos';
- 7 toevoeging van een regeling voor gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling';
- 8 aanpassing van het bestemmingsvlak voor de woonboskavel op de hoek van de Berkenlaan en de Dennendreef.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' 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 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' onverkort van toepassing.

1.2 Plangebied

Onderhavig bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving'. Aangezien de regels van het vigerende bestemmingsplan worden herzien, is het plangebied van deze herziening gelijk aan het plangebied van het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving'. Het perceel Dennendreef 1 is niet opgenomen in het plangebied. Op 30 januari 2014 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014' vastgesteld, waarin voor dit perceel een nieuwe planregeling is opgenomen.

Ter plaatse van het perceel Dennendreef 1 is het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' dus niet (meer) het vigerende bestemmingsplan.

De aanpassingen van de verbeelding blijven overigens beperkt tot de percelen Hooge Berkt 13 en Hooge Berkt 27, de woonboskavel op de hoek van de Berkenlaan en de Dennendreef en de bestemming 'Bos' rond de woonboskavels.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving'. Dit bestemmingsplan is op 29 maart 2012 vastgesteld door de gemeenteraad en is inmiddels onherroepelijk.

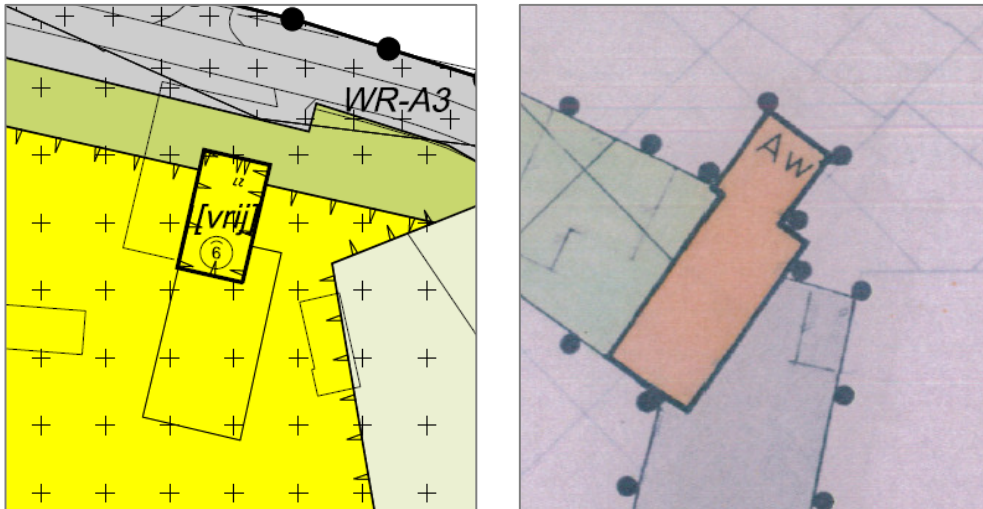
2 Planbeschrijving

2.1 Herziening van de verbeelding en regels

Het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving, herziening 2014' is een partiële herziening van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving'. Hierna wordt aandacht besteed aan de onderdelen waar het herzieningsplan betrekking op heeft.

2.1.1 Bouwvlak en wijzigingsbevoegdheid Hooge Berkt 27

In het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' is het perceel Hooge Berkt 27 bestemd als 'Wonen'. Voor de woning is een bouwvlak opgenomen met een diepte van 15 meter. In het voorheen geldende bestemmingsplan '1^e herziening De Hooge Berkt' had het perceel een aanzienlijk groter bouwvlak, omdat ook de schuur/loods aan de achterzijde van de woning in het bouwvlak was opgenomen.



Bouwvlak in bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' (links) en bouwvlak in bestemmingsplan '1^e herziening De Hooge Berkt' (rechts)

Door de vaststelling van het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' zijn de bouw mogelijkheden op dit perceel beperkt ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan. Gezien de grootte van het perceel en de ligging ervan aan het bebouwingslint Hooge Berkt, op relatief grote afstand van de omliggende woningen, is er geen bezwaar om de bouw mogelijkheden uit het voorheen geldende bestemmingsplan terug te brengen.

Op de verbeelding is het bouwvlak op het perceel Hooge Berkt 27 in overeenstemming gebracht met het bouwvlak uit het bestemmingsplan '1^e herziening De Hooge Berkt'. Het bouwvlak is vergroot door de bestaande schuur in het bouwvlak op te nemen.

De aanduidingen voor bebouwingstypologie ('vrijstaand') en maximale goothoogte (6 meter) zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving'. Voor het overige zijn de bestemmingen op dit perceel niet gewijzigd.

De eigenaar van het perceel Hooge Berkt 27 is voornemens om het pand te verbouwen. Mogelijk wordt daarbij de woning aan de voorzijde van het perceel gesloopt en wordt het huidige stalgedeelte ingericht als woning. Daarnaast is een beperkte vergroting van het bouwvlak aan de westzijde gewenst. Op grond van de regels van het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' is een dergelijke verbouwing niet mogelijk, aangezien in de regels van de bestemming 'Wonen' is bepaald dat de voorgevel van een woning in of maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn (de voorste grens van het bouwvlak) dient te worden opgericht. Bovendien is het, indien de woning inderdaad naar achteren wordt verplaatst, wenselijk om ook de ligging van de bestemming 'Tuin' (die is opgenomen voor de voortuin van de woning) hierop aan te passen. Om een aanpassing van het bouwvlak mogelijk te maken, en tevens de grenzen van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' te kunnen wijzigen, wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Op de verbeelding is op het perceel Hooge Berkt 27 een wijzigingsbevoegdheid ('wetgevingzone - wijzigingsgebied') toegevoegd. In de regels is bepaald dat burgemeester en wethouders ter plaatse van deze aanduiding het plan kunnen wijzigen door aanpassing van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' en aanpassing van het bouwvlak. Het aantal woningen op het perceel mag hierbij niet toenemen.

2.1.2 Twee woningen in pand Hooge Berkt 13

In het pand Hooge Berkt 13 waren voorheen twee woningen aanwezig: één op de begane grond en één op de verdieping. Deze woningen waren vergund op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan. Omdat in de huidige situatie nog maar één woning op het perceel is gesitueerd, is in het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt' voor het betreffende bouwvlak de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen, waardoor binnen het bouwvlak slechts één woning aanwezig mag zijn. De mogelijkheid voor splitsing van het pand is daardoor onbedoeld komen te vervallen. De eigenaar van het pand heeft te kennen gegeven opnieuw gebruik te willen maken van de mogelijkheid om op de verdieping een tweede woning te realiseren. Er is geen bezwaar om deze situatie, die eerder al vergund was, opnieuw mogelijk te maken.

Op de verbeelding is op het bouwvlak van de woning Hooge Berkt 13 een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bovenwoning' opgenomen. In de regels is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding een tweede woning is toegestaan in de vorm van een woning op de verdieping. Omdat het niet gewenst is om de maximaal toegestane hoeveelheid bijgebouwen op dit perceel te vergroten, is in de regels voor bijbehorende bouwwerken expliciet aangegeven dat de maximaal toegestane hoeveelheid bijbehorende bouwwerken van 100 m² geldt als totale oppervlakte op dit perceel.

Hierdoor wordt voorkomen dat zowel voor de woning op de begane grond als voor de woning op de verdieping 100 m² aan bijbehorende bouwwerken mag worden gerealiseerd, waarmee sprake zou kunnen zijn van een sterke verstening van het perceel.

2.1.3 Paden in het woonbos

In het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' zijn de (bestaande) paden in het woonbos aangeduid als 'pad' binnen de bestemming 'Bos'. In artikel 6.3 van de regels is bepaald dat de paden ter plaatse van de aanduiding 'pad' behouden dienen te blijven. In het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' is tevens voorzien in de toevoeging van vier woonboskavels op vrije locaties in het woonbos. Om de wandelmogelijkheden rond de nieuwe woonkavels te behouden, moet een drietal paden worden verlegd. Hoewel de bestemming 'Bos' de aanleg van paden algemeen mogelijk maakt (en dus niet uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'pad'), is ervoor gekozen om ook deze nieuwe, verlegde paden aan te duiden op de verbeelding.

Bij de gronduitgifte voor de nieuwe woonboskavels is gebleken dat de paden niet volledig kunnen worden aangelegd zoals aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving'. Bij het opnemen van de aanduiding 'pad' voor deze nieuwe paden is namelijk onvoldoende rekening gehouden met de bosstroken die aan de bewoners van de nieuwe kavels zullen worden verkocht. Naast de gronden met de bestemming 'Wonen - Woonbos' kunnen namelijk (net als bij de bestaande woonbospercelen) ook gronden met de bestemming 'Bos' worden aangekocht. Hoewel op deze gronden slechts zeer beperkt bebouwing is toegestaan - geen gebouwen, maar uitsluitend erfafscheidingen tot een hoogte van 1,25 meter - zullen de gronden wel in particulier eigendom komen. De paden in het woonbos worden in dat geval verlegd zodat ze niet over particulier terrein lopen. In de volgende afbeeldingen is aangegeven hoe de bestaande paden zullen worden verlegd rond de nieuwe woonboskavels.



Aangepaste ligging paden rond nieuwe woonboskavels noordzijde woonbos

De regeling in artikel 6.3 van het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' verplicht het behoud van de paden ter plaatse van de aanduiding 'pad'. Ook als de gronden aan particulieren worden verkocht en hun openbare karakter verliezen - en het bestaande pad wordt verlegd - moeten de aangeduide paden op grond van deze regeling in stand worden gehouden. In de praktijk is deze regeling niet uitvoerbaar. Het uitgangspunt is dat te allen tijde een doorgaande padenstructuur behouden blijft: indien een pad op particulier eigendom komt te liggen, zal dat pad dus niet worden verwijderd maar worden verlegd. De regeling in het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' is in die gevallen onnodig beperkend.

Inmiddels is voor de gronden ten westen van het huidige woonbos een bestemmingsplan in procedure gebracht dat de realisering van tien nieuwe woonboskavels mogelijk maakt. Ook in dat deel van het bos zullen paden worden verlegd. In het kader van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014' is besloten om de (bestaande en/of te verleggen) paden niet meer aan te duiden in het bestemmingsplan, zodat een flexibele invulling mogelijk is. Omdat de bestemming 'Bos' de aanleg van paden algemeen mogelijk maakt, is er geen noodzaak voor het opnemen van een aanduiding 'pad'. De regeling in het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' wordt door middel van deze herziening in overeenstemming gebracht met de regeling in het bestemmingsplan 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014'. De aanduiding 'pad' komt daarbij te vervallen. De mogelijkheid om overal in de bestemming 'Bos' langzaam verkeerspaden aan te leggen, blijft onverkort van kracht. Indien dat aan de orde is, zal de gemeente er zorg voor dragen dat paden worden verlegd zodat de padenstructuur in stand blijft.

De verbeelding van het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' wordt herzien door in de bestemming 'Bos' niet langer de aanduiding 'pad' op te nemen. In de regels van de bestemming 'Bos' vervallen de regelingen die betrekking hadden op deze aanduiding. Hoewel de herziening uitsluitend betrekking heeft op de aangeduide paden, is voor de duidelijkheid de hele bestemming 'Bos' rond de woonboskavels overgenomen op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

2.1.4 Agrarische bestemmingen

In het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' zijn de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' opgenomen. Hoewel de bestemmingen inhoudelijk nog altijd actueel zijn, 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' - afwijkingsmogelijkheden 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 bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden' in het geheel worden 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 bedrijfswoningen 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 seizoenarbeiders. Tenslotte is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid voor de vestiging van niet-agrarische functies.

De bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' is ook vervangen door een nieuwe bestemming. Omdat binnen deze bestemming geen gebouwen zijn toegestaan, zijn de bouwregels beperkt tot één sublid 'algemeen'.

2.1.5 Bouwhoogte bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen

De regeling die in het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' 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 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' 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.'

2.1.6 In- en uitritten en parkeren in bestemming 'Bos'

De in- en uitritten naar de bestaande en nieuwe woonbospercelen zijn in het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' opgenomen in de bestemming 'Bos'. In de bestemmingsomschrijving van deze bestemming zijn in- en uitritten echter niet expliciet toegestaan. In het bestemmingsplan 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014', dat is opgesteld om de realisering van 10 nieuwe woonboskavels ten westen van het huidige woonbos mogelijk te maken, is in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bos' een sub 'in- en uitritten voor woonpercelen' opgenomen. Door middel van voorliggend herzieningsplan wordt het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' hiermee in overeenstemming gebracht.

In de regels is bepaald dat aan artikel 6.1 (de bestemmingsomschrijving in de bestemming 'Bos') een sub 'in- en uitritten voor woonpercelen' wordt toegevoegd.

In het bestemmingsplan 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014' is tevens voorzien in een regeling die parkeervoorzieningen toestaat in de bosbermen naast de wegen/pleintjes. Het is uit oogpunt van flexibiliteit en uniformiteit wenselijk om deze regeling ook op te nemen in het bestemmingsplan voor het bestaande woonbos.

In de regels is bepaald dat aan artikel 6.1 (de bestemmingsomschrijving in de bestemming 'Bos') een sub 'parkeervoorzieningen' wordt toegevoegd. Er is tevens een gebruiksregel toegevoegd, die bepaalt dat parkeren uitsluitend is toegestaan op de gronden binnen 2 meter van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Hierdoor kunnen alleen de bermen direct langs de wegen/pleintjes als parkeerplaats worden gebruikt.

2.1.7 Afwijkende bebouwingsregeling

In het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' is in de bestemming 'Wonen' op een aantal percelen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling' opgenomen.

Die aanduiding is overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan 'Bijgebouwenregeling bebouwde kom Bergeijk' en heeft tot doel om op percelen die grenzen aan het buitengebied doorzichten open te houden en bebouwing geclusterd te realiseren. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' was in de regels nog de juiste regeling nog opgenomen. Bij de aanpassing van het plan naar een ontwerpbestemmingsplan is de regeling abusievelijk verwijderd, zodat aan de aanduidingen op de verbeelding geen juridische regeling meer is gekoppeld. Deze omissie wordt door middel van voorliggend herzieningsplan hersteld.

In de regels is bepaald dat aan artikel 13.2.2 (de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken in de woonbestemming) een sub wordt toegevoegd. De regeling is overgenomen uit het voorontwerpbestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' en komt overeen met de regeling die in de overige komplannen in de gemeente Bergeijk is opgenomen. Deze regeling bepaalt ten eerste dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling' bij vrijstaande hoofdgebouwen aan één zijde een strook van 2,5 meter vanaf de perceelsgrens vrij dient te blijven van bijbehorende bouwwerken. Ten tweede is bepaald dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de achtergevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 20 meter.

2.1.8 Woonboskavel hoek Dennendreef-Berkenlaan

In het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' is voorzien in de toevoeging van vier woonboskavels op vrije locaties in het woonbos. Ten behoeve van de nieuwe woonboskavels is voorzien in bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen - Woonbos', waarbinnen per bestemmingsvlak één woning mag worden gerealiseerd. Bij de verdere uitwerking van de (bouw)plannen voor de nieuwe woningen is gebleken dat het wenselijk is om de begrenzing van de bestemming 'Wonen - Woonbos' voor het nieuwe woonboskavel op de hoek van de Berkenlaan en de Dennendreef aan te passen. Het bestemmingsvlak wordt daarbij vergroot, zodat een flexibelere invulling mogelijk is. Tussen de nieuwe woonboskavel en de omliggende bestaande woonboskavels blijven stroken bos met een minimale breedte van 10 meter gehandhaafd. Hoewel het bestemmingsvlak wordt vergroot, nemen de bouw mogelijkheden niet toe: die zijn ingevolge de planregels beperkt tot maximaal 30% van het bosperceel (zijnde de gronden binnen het bestemmingsvlak 'Wonen - Woonbos' en de bijbehorende gronden met de bestemming 'Bos'), met een absoluut maximum van 300 m². De maximaal toegestane hoeveelheid bebouwing op het kavel neemt derhalve niet toe door vergroting/verschuiving van het bestemmingsvlak 'Wonen - Woonbos'.

Op de verbeelding is het bestemmingsvlak 'Wonen - Woonbos' op de hoek van de Berkenlaan en de Dennendreef vergroot. De gronden tussen deze woonboskavel en de omringende bestaande woonboskavels zijn/blijven bestemd als 'Bos'.

2.2 Plansystematiek

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een herziening van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving'. Aangezien de regels van het vigerende bestemmingsplan worden herzien, is het plangebied van deze herziening gelijk aan het plangebied van het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' (met uitzondering van het perceel Dennendreef 1, waarvoor inmiddels een ander bestemmingsplan vigeert). De aanpassingen van de verbeelding blijven beperkt tot de percelen Hooge Berkt 13 en Hooge Berkt 27, de woonboskavel op de hoek van de Berkenlaan en de Dennendreef en de bestemming 'Bos' rond de woonboskavels, zoals hiervoor beschreven. Voor het overige blijft de verbeelding van het vastgestelde bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' 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 'Woonbos/Hooge Berkt 2012' 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 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' 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 de herziening van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden';
- artikel 3.4 regelt dat aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bos' een sub 'in- en uitritten voor woonpercelen' en een sub 'parkeervoorzieningen' (met bijbehorende gebruiksregel) worden toegevoegd. Daarnaast is in dit artikel bepaald dat de regelingen met betrekking tot de aanduiding 'pad' komen te vervallen.
- artikel 3.5 voegt aan de bestemming 'Wonen' regelingen toe die samenhangen met het toevoegen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bovenwoning' op het perceel Hooge Berkt 13;
- artikel 3.6 voegt aan de bestemming 'Wonen' regelingen toe die samenhangen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling' op de verbeelding;
- artikel 3.7 bevat de herziening van de regeling voor de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen;
- artikel 3.8 voegt aan de planregels een wijzigingsbevoegdheid toe, waardoor de grenzen van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' en het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' kunnen worden aangepast.

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 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving, herziening 2014' heeft betrekking op enkele ondergeschikte aanpassingen van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving'. 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 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving'. 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 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving, 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 is gedurende de periode van tervisielegging één zienswijze ingediend. In de als bijlage toegevoegde Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving, herziening 2014' is de zienswijze samengevat en beantwoord. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving, herziening 2014' is op 1 juli 2014 ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsvoorstel en raadsbesluit zijn als bijlage opgenomen.