

# Bestemmingsplan

## Riethoven/Walik 2012, herziening 2014

Gemeente Bergeijk





# Bestemmingsplan

## Riethoven/Walik 2012, herziening 2014

Gemeente Bergeijk

### **Toelichting**

### **Regels**

### **Verbeelding**

Schaal 1:1.000

### **Vastgesteld:**

1 juli 2014

### **Projectgegevens:**

TOE02-0252635-05A

REG02-0252635-05A

TEK02-0252635-05A

### **Identificatienummer:**

NL.IMRO.1724.BPRhrw3013-VAST

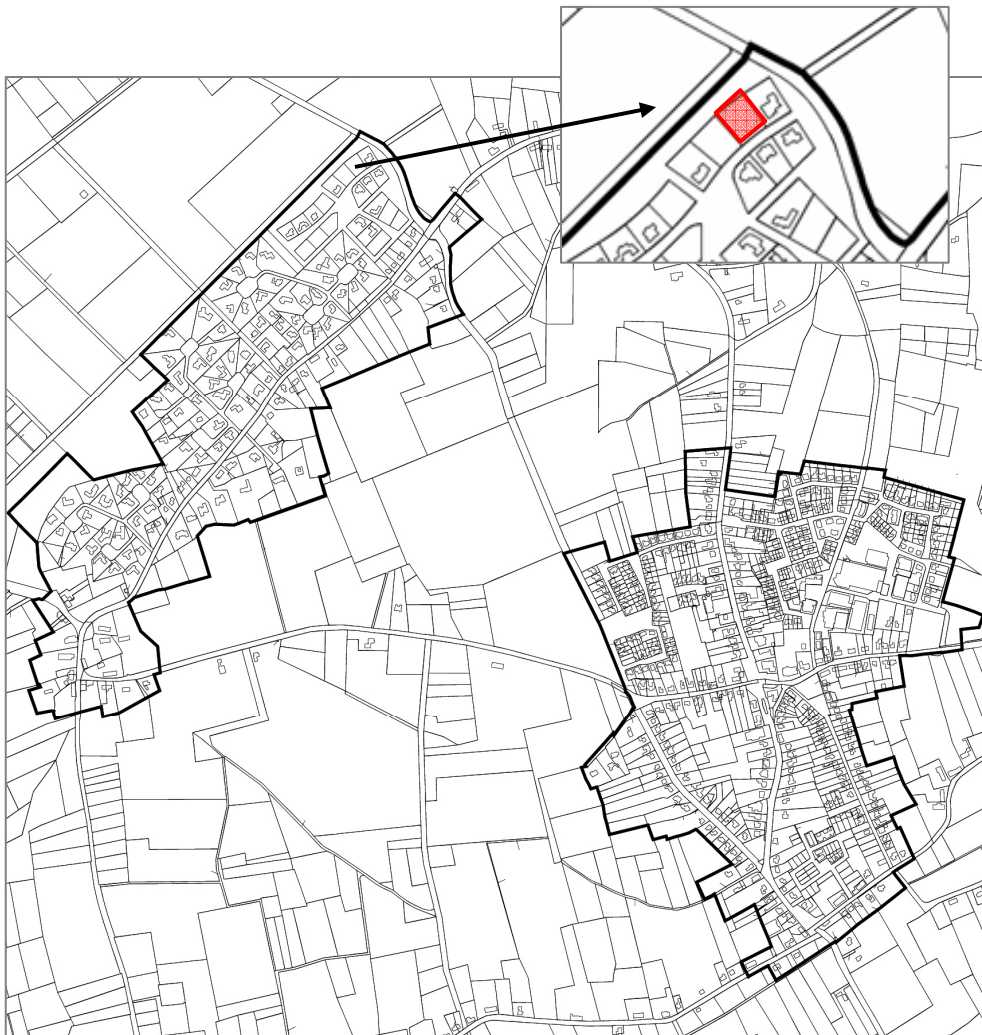


# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>3</b>
2.1	Herziening van de verbeelding en regels	3
2.2	Plansystematiek	5
<b>3</b>	<b>Haalbaarheid</b>	<b>7</b>
3.1	Uitvoerbaarheid	7
3.2	Procedures	7

**Bijlagen:**

- Bijlage 1: Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012, herziening 2014'
- Bijlage 2: Raadsvoorstel en raadsbesluit bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012, herziening 2014'



Plangebied bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012, herziening 2014' (zwarte lijn) met in rood het deel van de verbeelding dat wordt herzien

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Op 31 mei 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' heeft betrekking op de kernen Riethoven en Walik en had tot doel om voor het plangebied te voorzien in een actueel juridisch-planologisch kader.

Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' 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 opnemen bouwvlak Kievitlaan 4;
- 2 aanpassing van de bestemming 'Agrarisch';
- 3 aanpassing van de regeling voor de bouwhoogte van bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen;
- 4 verduidelijking van de regeling voor grotere bijgebouwen in de woonbestemming.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' 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 'Riethoven/Walik 2012' onverkort van toepassing.

## 1.2 Plangebied

Onderhavig bestemmingsplan is een partiële herziening van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012'. Aangezien de regels van het vigerende bestemmingsplan worden herzien, is het plangebied van deze herziening gelijk aan het plangebied van het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012'. De aanpassingen van de verbeelding blijven beperkt tot het perceel Kievitlaan 4.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012'. Dit bestemmingsplan is op 31 mei 2012 vastgesteld door de gemeenteraad en is inmiddels onherroepelijk.





## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Herziening van de verbeelding en regels

Het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012, herziening 2014' is een partiële herziening van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012'. Hierna wordt aandacht besteed aan de onderdelen waar het herzieningsplan betrekking op heeft.

#### 2.1.1 Bouwvlak Kievitlaan 4

In het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' is het perceel Kievitlaan 4 bestemd als 'Wonen - 2'. In het ontwerpbestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' had het perceel de bestemming 'Wonen - 2' met een bouwvlak. Bij de aanpassing van het plan naar een definitief bestemmingsplan is het bouwvlak abusievelijk verwijderd, waardoor er op het perceel geen woning meer mogelijk is. Deze omissie wordt door middel van voorliggend herzieningsplan hersteld.

*Op de verbeelding is voor het perceel Kievitlaan 4, in overeenstemming met het ontwerpbestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012', een bouwvlak opgenomen.*

#### 2.1.2 Agrarische bestemming

In het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' 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. 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 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 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 regeling voor de minimale en dakhelling toegevoegd, zodat bedrijfsgebouwen niet meer plat kunnen worden afgedekt.*

*Er 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.*

### **2.1.3 Bouwhoogte bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen**

De regeling die in het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' is opgenomen voor de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen blijkt in de praktijk interpretatiegevoelig te zijn. In de regels van het 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 'Riethoven/Walik 2012' 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.'*

### **2.1.4 Afwijkende bebouwingsregeling**

In het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' is in de bestemming 'Wonen' op het perceel Hobbel 3 de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bebouwingsregeling 3' opgenomen. De regeling is opgenomen ten behoeve van een bestaand bijgebouw dat groter is dan het toegestane maximale oppervlak aan bijgebouwen. De maximale oppervlakten die zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' gelden niet ter plaatse van deze aanduiding. Uit de regels blijkt echter niet duidelijk wat er ter plaatse van deze aanduiding wel is toegestaan. De specifieke aanduiding is strak om het bijgebouw gelegd, het gehele aanduidingsvlak mag dan ook bebouwd zijn. Dit is in de regels vastgelegd.

*In de regels is bepaald dat de regeling die in het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' is opgenomen te behoeve van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bebouwingsregeling 3' als volgt wordt aangevuld:*

*'De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bebouwingsregeling 3' mogen volledig worden bebouwd.*

## **2.2 Plansystematiek**

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een herziening van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012'. Aangezien de regels van het vigerende bestemmingsplan worden herzien, is het plangebied van deze herziening gelijk aan het plangebied van het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012'. De aanpassing van de verbeelding blijft beperkt tot het perceel Kievitlaan 4, zoals hiervoor beschreven. Voor het overige blijven de verbeelding en regels van het vastgestelde bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' onverkort 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 'Riethoven/Walik 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 'Riethoven/Walik 2012' 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 aanpassing van de agrarische bestemming;
- artikel 3.2 regelt de herziening van de bestemming 'Agrarisch';
- artikel 3.3 bevat de herziening van de regeling voor de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen;
- artikel 3.4 voegt aan de bestemming 'Wonen' een regeling toe die samenhangt met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bebouwingsregeling 3' op de verbeelding.

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 'Riethoven/Walik 2012, herziening 2014' heeft betrekking op enkele ondergeschikte aanpassingen van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012'. Gezien het karakter van het bestemmingsplan is een toetsing aan de provinciale en gemeentelijke beleidskaders niet zinvol. Er is ook geen sprake van milieuhygiënische- en omgevingsaspecten waarvoor onderzoek noodzakelijk is.

Onderhavige herziening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar herstelt een aantal omissies in het vastgestelde bestemmingsplan Riethoven/Walik 2012'. 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 'Riethoven/Walik 2012, 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 'Riethoven/Walik 2012, herziening 2014' is de zienswijze samengevat en beantwoord. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012, herziening 2014' is op 1 juli 2014 ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsvoorstel en raadsbesluit zijn als bijlage opgenomen.