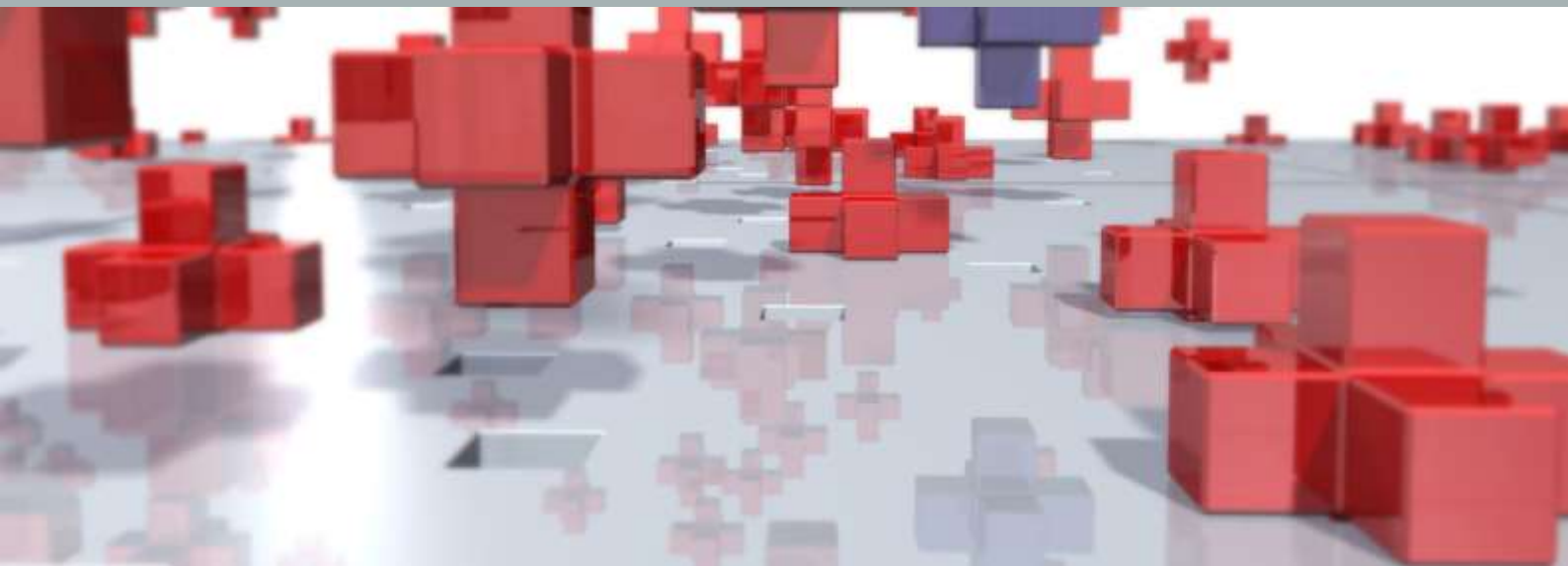


Bestemmingsplan Reparatieplan Weg door de Plas
Gemeente Brummen
Ontwerp



Bestemmingsplan Reparatieplan Weg door de Plas

Gemeente Brummen

Ontwerp

Rapportnummer: P02454_2

IMRO-identificatienummer: NL.IMRO.0213.BPBG700093-on01

Datum: 24 juni 2022

Projectteam BRO: MvDn, TAu

Concept: juni 2022

Ontwerp: Juni 2022

Vastgesteld:

Bron foto kaft: BRO

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	2
1.1Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3Vigerend bestemmingsplan	4
1.4Leeswijzer	4
2.PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Reparatie	5
3.BELEIDSKADER EN OMGEVINGSASPECTEN	6
4.JURIDISCHE PLANOPZET	7
4.1Inleiding	7
4.2Toelichting op de regels	7
5.UITVOERBAARHEID	8
5.1 Economische uitvoerbaarheid	8
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
5.2.1 Vooroverleg	8
5.2.2 Vaststellingsprocedure	8
5.2.3 Beroep	9

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 18 maart 2021 is door de gemeenteraad van Brummen het bestemmingsplan 'Weg door de Plas ong.' vastgesteld ten behoeve van de realisatie van een nieuwe woning. De locatie van de beoogde woning alsmede, de naast het plangebied gelegen woning Weg door de Plas 20 horen bij een bebouwingsconcentratie. De locaties Weg door de Plas 14 en 16 maken ook onderdeel uit van deze bebouwingsconcentratie. Tot 2018 waren dit agrarische bedrijven. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn gestopt en de eigenaren van de locaties hebben gezamenlijk een bestemmingsplanherziening doorlopen om de agrarische functie te wijzigen naar wonen. Volgens het bestemmingsplan 'Weg door de Plas', zoals vastgesteld op 6 september 2018 zijn er maximaal 3 wooneenheden toegestaan.

Het toevoegen van de beoogde vierde woning zoals initiatiefnemers wensen was volgens het vigerende bestemmingsplan 'Weg door de Plas' niet toegestaan. Om de nieuwe woning mogelijk te maken en juridisch-planologisch te borgen is er een partiele herziening van het bestemmingsplan opgesteld, namelijk het bestemmingsplan 'Weg door de Plas ong.' De vierde woning is toegevoegd in het kader van het functieveranderingsbeleid.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zijn in de regels van het in 2021 vastgestelde bestemmingsplan 'Weg door de Plas ong.' een aantal fouten geconstateerd. Om die reden dienen enkele regels van het vigerend bestemmingsplan te worden herzien.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een wijziging en aanvulling op het planologisch-juridische kader voor het plangebied Weg door de Plas ongenummerd. De intentie van het moederplan 'Weg door de Plas ong.' wordt geenszins gewijzigd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Weg door de Plas. Het plangebied maakt onderdeel uit van het kadastrale perceel sectie I nr. 2414.

Het plangebied bevindt zich in het gebied Cortenoever, ten noordoosten van Brummen. Ten westen van het plangebied loopt de provinciale weg N348. In de nabije omgeving van het plangebied liggen burgerwoningen en enkele agrarische bedrijven.

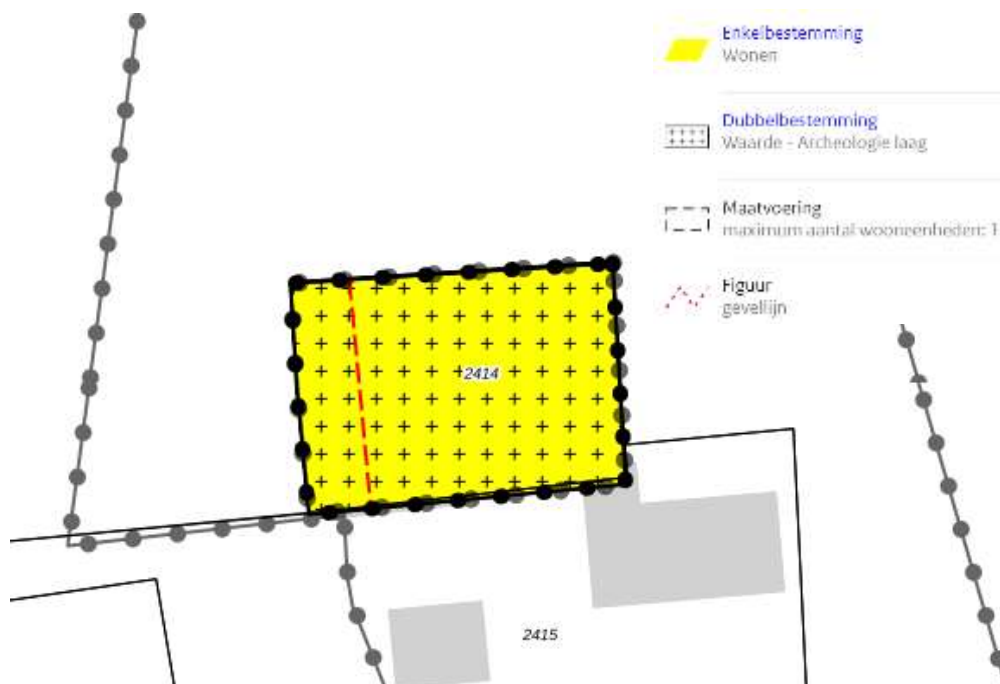
De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven en rood omkaderd op de afbeeldingen op de volgende pagina. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding behorende dit bestemmingsplan.



Figuur 1.1 Luchtfoto ligging plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Weg door de Plas ong.', zoals vastgesteld op 18 maart 2021 het geldende juridische kader. Conform het bestemmingsplan is voor het plangebied de enkelbestemming 'Wonen' geldend met de aanduiding maximum aantal wooneenheden: 1. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie laag' van toepassing. Binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan is maximaal 1 woning toegestaan. Voor een toelichting op het bestemmingsplan wordt verwezen naar hoofdstuk 2.



Figuur 1.2 Uitsnede van het bestemmingsplan 'Weg door de Plas' met het plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een korte beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid onderbouwd. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Reparatie

In het bestemmingsplan zijn enkele fouten geconstateerd. Hieronder zal per onderdeel worden toegelicht wat dit inhoudt en welke wijzigingen in onderhavig bestemmingsplan zijn doorgevoerd.

Begrip voorgevelrooilijn

In artikel 4.2 sub a onder 3 is aangegeven dat woningen ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn dienen te worden gebouwd. Op de verbeelding is de figuur gevellijn toegepast, waarmee is getracht de voorgevelrooilijn aan te duiden. De definitiebepaling van de 'voorgevelrooilijn' sluit echter niet aan op de figuur gevellijn. Door het ontbreken van een voorgevelrooilijn is de realisatie van de woning niet mogelijk. In artikel 4.2 sub a onder 3 is daarom 'voorgevelrooilijn' vervangen door 'gevellijn'. Hierdoor kan het begrip voorgevelrooilijn gehandhaafd worden, dit betreft immers de lijn van de (toekomstige voorgevel).

Maximum oppervlakte woning

In artikel 4.2 sub a onder 4 is aangegeven dat de maximum oppervlakte van woning niet meer mag zijn dan maximaal 25% van de bestaande oppervlakte tot een maximum van 150 m². Met deze regel is beoogd om de bestaande bebouwing aan te duiden. De regeling is echter dusdanig opgesteld dat hiermee de bestaande woning (bestaande oppervlakte) wordt bedoeld. Zoals in de aanleiding is aangegeven is op het perceel nog geen woning aanwezig. Dit artikel is daarom gewijzigd dat het maximum oppervlakte niet meer dan 150 m² mag bedragen.

Herbouw woning

In artikel 4.2 sub a onder 5 is aangegeven dat herbouw van de woning is toegestaan. Deze regeling strookt niet geheel met de regeling onder artikel 4.2 sub a onder 5 waarin is aangegeven dat de woning ten minste 1 meter achter de voorgevellijn dient te worden gebouwd. De regeling is hierop aangepast.

3. BELEIDSKADER EN OMGEVINGSASPECTEN

In de toelichting van een bestemmingsplan dient het beleidskader dat relevant is voor het plan te worden toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Daarnaast dienen ook de relevante omgevingsaspecten te worden getoetst.

De doorwerking van het beleid en omgevingsaspecten is bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Weg door de Plas ong.' al nader toegelicht. Met onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, enkel de wijziging van enkele planregels om rechtsonzekerheid te voorkomen. Voor een nadere toelichting van de relevante beleidskader en omgevingsaspecten en de doorwerking op het plangebied wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Weg door de Plas ong.' (NL.IMRO.0213.BPBG700074-va01).

4. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

4.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

4.2 Toelichting op de regels

In hoofdstuk 2 van onderhavige toelichting is beschreven op welke punten het bestemmingsplan een wijziging aanbrengt. Voor een toelichting hierop wordt dan ook hier naar verwezen.

In artikel 2 van het bestemmingsplan is de van toepassingsverklaring vastgesteld. De regels en verbeelding van het bestemmingsplan 'Weg door de Plas' zijn van overeenkomstige toepassing op dit bestemmingsplan. De verbeelding is aangevuld met de aanduiding 'overige zone – wonen' waarbij de aangepaste regels zijn beschreven in artikel 3.

5. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen. De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer, die daarvoor de benodigde budgetten heeft gereserveerd. De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure.

5.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen 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.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd. De uitkomsten van het vooroverleg en de consequenties voor het bestemmingsplan worden verwerkt.

5.2.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure zal het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen worden gelegd voor zienswijzen.

5.2.3 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

