

Ommel Kloosterstraat 8 2019

Toelichting

Vastgesteld

NL.IMRO.0743.BP02019005-VS01



Publicatiedatum ontwerpbestemmingsplan
Datum vastgesteld
Datum onherroepelijk

27 december 2019
14 april 2020

INHOUD

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	3
1.1. Aanleiding	3
1.2 Planbeschrijving	3
1.3 Leeswijzer	4
HOOFDSTUK 2 PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING.....	5
HOOFDSTUK 3 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	6
3.1 Inleiding.....	6
3.2 Vertaling ruimtelijke ontwikkelingen in bestemmingsplan	7
HOOFDSTUK 4 UITVOERINGSPARAGRAAF / PROCEDURE	8
4.1 Economische uitvoerbaarheid.....	8
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	8
BIJLAGEN	9
1. Ruimtelijke onderbouwing Kloosterstraat 8	
2. Nota beantwoording zienswijzen	

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1. Aanleiding

Op 3 juli 2018 heeft de gemeenteraad van Asten het bestemmingsplan 'Asten verzamelplan 2018-1' vastgesteld. Tegen dit plan is beroep ingediend bij de Raad van State. Het beroep richtte zich tegen het planonderdeel Kloosterstraat 8 in Ommel. In haar uitspraak van 7 augustus 2019 oordeelde de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat dit beroep gegrond is vanwege het ontbreken van een vormvrije m.e.r.-beoordeling (zie [ECLI:NL:RVS:2019:2704](https://www.rechtspraak.nl/Juridische%20zaken/Bestuursrecht/2019/08/07/20190497)). Voorliggend bestemmingsplan is erop gericht dit gebrek te herstellen, teneinde woningbouw op het perceel aan Kloosterstraat 8 in Ommel planologisch mogelijk te maken.

1.2 Planbeschrijving

Het plan heeft betrekking op de percelen aan Kloosterstraat 8-10 in Ommel, kadastraal bekend gemeente Asten, sectie N, nummer 870, 871 en 879. Het plan voorziet in splitsing van de bestaande langgevelboerderij aan Kloosterstraat 8 in Ommel in twee woningen en de bouw van 20 nieuwe woningen op het achtererf. Voor een uitgebreide planbeschrijving wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.



Figuur 1: plan herontwikkeling Kloosterstraat 8 te Ommel

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in het volgende hoofdstuk ingegaan op de planologische verantwoording van het beoogde plan. Hoofdstuk 3 bevat een juridische beschrijving van het plan. Tot slot is in hoofdstuk 4 de uitvoerbaarheid van het plan gemotiveerd.

HOOFDSTUK 2 PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

De ruimtelijke aanvaardbaarheid van het beoogde plan is door initiatiefnemer aangetoond. Hiertoe is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en zijn planologische onderzoeken uitgevoerd. De ruimtelijke onderbouwingen met de bijbehorende onderzoeken zijn opgenomen als bijlage 1 van deze toelichting.

HOOFDSTUK 3 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maken de bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond. De verbeelding is opgesteld conform de laatste eisen en afspraken met betrekking tot InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO) en Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

3.2 Vertaling ruimtelijke ontwikkelingen in bestemmingsplan

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

Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- Groen
- Verkeer
- Wonen
- Waarde – Archeologie 2
- Waarde – Archeologie 3
- Waarde – Cultuurhistorie

HOOFDSTUK 4 UITVOERINGSPARAGRAAF / PROCEDURE

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.1.2. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare weg of woningcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplicht kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.

Beoordeling en conclusie

De gemeente heeft met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is vastgelegd dat de ontwikkelingskosten geheel door de initiatiefnemers worden gedragen. De ontwikkelingen hebben voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het kostenverhaal van de exploitatie is daarmee anderszins verzekerd, waardoor de vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het bestemmingsplanproces staan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

Inspraakprocedure

Het beoogde plan voor woningbouw op het perceel aan Kloosterstraat 8 in Ommel maakte eerder onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Asten verzamelplan 2018-1'. Het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft met ingang van 9 november 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor inspraak. Op het planonderdeel Kloosterstaat 8 zijn destijds verschillende inspraakreacties ingediend. Deze zijn betrokken in bij de verdere planvorming.

Omdat het plan voor woningbouw aan Kloosterstraat 8 in Ommel inhoudelijk niet is gewijzigd t.o.v. 2017, wordt in het kader van deze bestemmingsplanprocedure geen inspraak verleend.

Vooroverleg juncto artikel 3.1.1 Bro

Ook voor het verplichte vooroverleg met provincie en waterschap geldt dat dit reeds in het kader van het bestemmingsplan 'Asten verzamelplan 2018-1' heeft plaatsgevonden. Op grond hiervan is vastgesteld dat het beoogde plan voor woningbouw op het perceel aan Kloosterstraat 8 in Ommel de belangen van provincie en waterschap niet schaadt. Omdat dit plan inhoudelijk niet is gewijzigd, is herhaling van het vooroverleg niet nodig.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 december 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is één zienswijze ingediend. N.a.v. deze zienswijze is de inhoud van het plan ongewijzigd. Wel is de ruimtelijke onderbouwing van het plan (zie bijlage 1) op onderdelen aangevuld en verbeterd. De beantwoording van de zienswijze is terug te vinden in bijlage 2 van deze toelichting.

BIJLAGEN

1. Ruimtelijke onderbouwing Kloosterstraat 8
2. Nota beantwoording zienswijzen