

Haaren
Helvoirt
Esch
Biezenmortel

gemeente
Haaren

Raadsbesluit

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Kom Biezenmortel"

De raad van de gemeente Haaren;
in zijn vergadering van 18 december 2008;

overwegende:

dat op dit moment voor de bebouwde kommen binnen de gemeente tientallen bestemmingsplannen van kracht zijn;

dat tussen de diverse plannen behoorlijke verschillen bestaan en een groot aantal van de vigerende plannen sterk verouderd is;

dat in de vergadering van 28 april 2005 een motie is aangenomen om de komplannen van de gemeente te actualiseren;

dat bij besluit van 16 juni 2005 door de raad werd ingestemd met de voorgestane aanpak inzake de actualisering van de bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen;

dat op 6 oktober 2005 door de gemeenteraad werd ingestemd met de in het betreffende raadsvoorstel geformuleerde uitgangspunten voor actualisatie van de bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen;

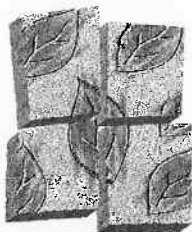
dat het voorontwerpplan "Kom Biezenmortel" conform het bepaalde in de Inspraakverordening Haaren 2003 met ingang van 3 januari 2008 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en op 22 januari 2008 een inspraakavond is gehouden;

dat het eindverslag van de gehouden inspraak bij besluit van burgemeester en wethouders van 5 augustus 2008 is vastgesteld;

dat de op grond van de gehouden inspraak noodzakelijke wijzigingen in het ontwerpplan zijn verwerkt, evenals de in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening door de verschillende instanties kenbaar gemaakte opmerkingen;

dat het ontwerpbestemmingsplan "Kom Biezenmortel" met ingang van 21 augustus 2008 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen door twee personen gebruik is gemaakt;



Haaren
Helvoirt
Esch
Biezenmortel

gemeente Haaren

gezien de bij het ontwerpplan behorende toelichting;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 november 2008;
gelet op de behandeling in de raadscommissie van 4 december 2008;
gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

B E S L U I T :

1. op grond van het gestelde in de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Kom Biezenmortel", die integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit:
 - a. de reclamanten in hun zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
 - b. de zienswijze van de heer C.M.E. van de Pas, Capucijnenstraat 5, 5074 PE Biezenmortel, voor zover gericht tegen de zinsnede "als neventak" in artikel 3.1.1 sub b van de voorschriften respectievelijk het feit dat niet alle binnen het bestemmingsvlak "Bedrijf" op het perceel Capucijnenstraat 5 bestaande bebouwing van een bebouwingsvlak is voorzien GEGROND en voor het overige ONGEGROND te verklaren;
 - c. de zienswijze van de heer R. van de Pas, Capucijnenstraat 5, 5074 PE Biezenmortel, ONGEGROND te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Kom Biezenmortel" zowel in digitale als analoge vorm vast te stellen in afwijking van het ontwerp zoals het ter inzage heeft gelegen met dien verstande dat:
 - I. in artikel 3.1.1, sub b van de voorschriften de zinsnede "boomteelt als neventak" wordt veranderd in "boomteelt";
 - II. alle op de ondergrond van de plankaart ten aanzien van het bestemmingsvlak "Bedrijf" op het perceel Capucijnenstraat 5 aangegeven bebouwing van een bouwvlak wordt voorzien;
 - III. het bestemmingsplan wordt aangepast naar de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008;
 - IV. het bestemmingsplan wordt aangepast naar de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening.

De raad van de gemeente Haaren,
raadsgriffier,

voorzitter,

Mr. P.J.F. Bemelmans

F.H.G.M. Ronnes



Haaren
Helvoirt
Esch
Biezenmortel

gemeente
Haaren

Raad: 18-12-2008

Beslissing:

aanne-
me-
ghevoord

(12 stemmen
voor)

Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 18 december 2008

Registratienummer : 2008 1218 - 143

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Kom Biezenmortel"

Aan de raad,

Aanleiding

In uw vergadering van 3 juli 2008 stelde uw raad, binnen het raam van de actualisering van de bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen van onze gemeente, het bestemmingsplan "Kom Esch" vast. Nu ligt het ontwerpbestemmingsplan "Kom Biezenmortel" ter vaststelling voor. Alvorens inhoudelijk op het ontwerpplan in te gaan halen wij hier nog eens de door u bij besluit van 6 oktober 2005 vastgestelde beleidsuitgangspunten aan.

Beleidsuitgangspunten

Beheersplannen of ontwikkelplannen

Uitgegaan zal worden van beheersplannen. Niettemin zal op de volgende wijze rekening worden gehouden met toekomstige ontwikkelingen:

- projecten voor inbreiding, herstructurering of intensivering, die op het moment van het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan al voldoende concreet zijn, worden direct in het plan vertaald. Bedoeld worden projecten waaromtrent de ruimtelijke onderbouwingen reeds zijn goedgekeurd en planschadeovereenkomsten zijn gesloten dan wel samenwerkingsovereenkomsten zijn aangegaan;
- projecten die zich al wel aandienen en globaal bekend én in overeenstemming zijn met de StructuurvisiePlus, maar nog onvoldoende concreet zijn uitgewerkt, worden in het nieuwe plan indirect (via een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid voor het college) mogelijk gemaakt;
- met projecten waar nog geen duidelijkheid over bestaat of en, zo ja, wanneer en in welke vorm zij zich zullen aandienen, is het niet mogelijk om in het bestemmingsplan al rekening te houden. Die projecten zullen de vrijstellingsprocedure van artikel 19, eerste lid WRO dan wel een procedure voor een partiële planherziening moeten doorlopen. Voor de hier bedoelde projecten is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 het zogenaamde *projectbesluit* in de plaats gekomen

Hierdoor wordt recht gedaan aan de al min of meer voorziene, wenselijke ontwikkelingen, terwijl de voordelen van de beheersplannen (regie, financiële onderhandelingsmogelijkheden) blijven bestaan.

Flexibel of gedetailleerd bestemmingsplan

Zoveel mogelijk zal worden uitgegaan van een globale benadering. Daardoor kan vanuit een algemeen kader gewerkt worden en is de kans op verschillen in behandeling kleiner. Dit betekent

dat waar mogelijk globale bestemmingsregelingen worden toegepast en, waar het nodig is vanwege bijzondere omstandigheden, op bepaalde percelen verder gedetailleerd kan worden.

Mate van bieden van uitbreidingsmogelijkheden

Het is niet reëel om bepaalde woningen of woningtypen zodanig te begrenzen dat er geen mogelijkheden overblijven om ze aan te passen aan de specifieke woonwensen van de eigenaar. Het is wel realistisch om daar beperkingen aan te stellen. De gemeente heeft immers tot taak om over de grenzen van het individuele perceel heen te kijken en de samenhang van het grotere geheel te bewaken. Door de grote diversiteit aan woningen en opbouw van straten is het moeilijk om in zijn algemeenheid normen te bepalen. Uit stedenbouwkundig oogpunt kan wel gesteld worden dat de oorspronkelijke opzet van het plan, de wijk of de straat in elk geval geen geweld mag worden aangedaan. Dat brengt met zich mee dat per stedenbouwkundige eenheid de grenzen bepaald moeten worden.

Veel principiëler ligt de richtingkeuze ten aanzien van het volkshuisvestingsargument. Het bieden van een stuk vrijheid aan de individuele eigenaar staat tegenover het inzetten van de bouw-mogelijkheden als volkshuisvestingsinstrument. Nieuwbouw heeft door de afnemende aantallen, een steeds kleinere rol kunnen spelen als sturingsmechanisme in de woonruimteverdeling. De mogelijkheden van de bestaande woningvoorraad worden daardoor steeds belangrijker. Er is dus reden om bepaalde woningen, bijvoorbeeld die welke in de sociale koopsfeer zijn gebouwd voor de minder draagkrachtige doelgroepen, bereikbaar en omwille daarvan de uitbreidingsmogelijkheden beperkt te houden.

Uniformiteit versus differentiatie

Evenals bij de vorige items gaat ook hier de voorkeur uit naar het zoveel mogelijk gebruiken van een algemene regeling (uniformiteit) en slechts daar waar het nodig is te gaan verbijzonderen (differentiatie).

Bestemmingsplan "Kom Biezenmortel"

Voorontwerpplan

De actualisering van het bestemmingsplan van de bebouwde kom van Biezenmortel is, evenals dat is gebeurd met de kom van Esch, begonnen met een gebiedsinventarisatie. Deze heeft vanaf de openbare weg door het stedenbouwkundige adviesbureau plaats gevonden. De resultaten van de gebiedsinventarisatie zijn vervolgens samen met andere gegevens uit de bestaande bestemmingsplannen, verwerkt tot een voorontwerpplan.

De systematiek binnen het plan is dezelfde als die van het plan "Kom Esch". Zo is in het plan het voormalige zogenaamde "Artikel 19, lid 3-beleid" (vrijstellingen, die op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening voortaan "ontheffingen" worden genoemd) zoveel mogelijk verdisconteerd, zodat in de toekomst veel minder vaak naar de ontheffingsbevoegdheid hoeft te worden gegrepen. In het plan is verder een ontheffingsbepaling opgenomen voor het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte mits bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van *mantelzorg*, respectievelijk voor het gebruik van ruimten voor *bed and breakfast* voorzieningen.

Het (voor)ontwerpplan is verder zodanig vorm gegeven dat daarin de rechten op basis van de geldende bestemmingsplannen zijn gewaarborgd en er dus van uitgegaan mag worden dat er geen ruimte is om planschade te vorderen conform artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Zo zijn bestaande bouwtitels op grond van het geldende bestemmingsplan in het voorliggende plan "Kom Biezenmortel" overgenomen/gehandhaafd.

Inspraak

Gelet op het belang van een juiste weergave van de bestaande situatie respectievelijk verkregen rechten, is niet volstaan met een publicatie aangaande de inspraakprocedure, maar zijn de inwoners van Biezenmortel ook persoonlijk aangeschreven. In de brief is erop gewezen dat inspraak de uitgelezen mogelijkheid vormt voor zowel de gemeente als voor de inwoners als direct belanghebbenden om eventuele onvolkomenheden in het voorontwerpplan te achterhalen en alsnog

recht te zetten dan wel met redelijke wensen van ondergeschikt planologisch belang die bij de bewoners leven, in het plan rekening te houden.

Van de gehouden inspraak is een eindverslag opgemaakt, dat door ons op 5 augustus 2008 is vastgesteld en integraal in hoofdstuk 7.1 van de plantoelichting is opgenomen. Van het eindverslag hebben de insprekers een exemplaar ontvangen. Daarnaast is het eindverslag op de gemeentelijke website geplaatst. Uit het eindverslag valt af te leiden dat er in totaal 13 schriftelijke inspraakreacties zijn ingekomen. De aanpassingen die in het ontwerpplan naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties zijn aangebracht ten opzichte van het voorontwerpplan staan aan het slot van het eindverslag van de inspraak (zie 7.1.3 van de plantoelichting) vermeld.

Vooroverleg

Tegelijk met de inspraak is het voorontwerpplan in vooroverleg gezonden aan de daarvoor in aanmerking komende instanties. De in dat kader ontvangen reacties zijn voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd. Een korte samenvatting van deze reacties en de gevolgen voor het bestemmingsplan zijn onder 7.2 in de toelichting op het plan vermeld.

Ontwerpplan

Aan de hand van de in het kader van de inspraak ontvangen reacties respectievelijk de adviezen vanuit het vooroverleg is het voorontwerpplan daar waar nodig aangepast.

Zienswijzen

Het op de hiervoor omschreven wijze tot stand gekomen ontwerpbestemmingsplan "Kom Biezenmortel", dat voor u bij de stukken ter inzage is gelegd, heeft met ingang van 21 augustus 2008 gedurende zes weken ter visie gelegen met de mogelijkheid daarover schriftelijke of mondelinge zienswijzen in te dienen bij uw raad.

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingekomen. In totaal zijn twee schriftelijke reacties ontvangen. Ook deze zijn op de gebruikelijke wijze voor u bij de stukken neergelegd.

Voor onze overwegingen ten aanzien van de ingekomen zienswijzen verwijzen wij u korthedshalve naar bijgevoegde **Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Kom Biezenmortel"**. Wij tekenen daarbij nog het volgende aan.

Op 11 oktober 2007 werd ons voorstel met betrekking tot het verzoek van de familie Van de Pas, Capucijnenstraat 5 te Biezenmortel, tot het oprichten van twee woningen door uw raad verworpen. Vanuit uw raad is er vervolgens een initiatiefvoorstel gedaan met betrekking tot de onderhavige problematiek. Dit voorstel werd uiteindelijk ook verworpen in uw vergadering van 22 mei 2008. Vervolgens hebben wij een gesprek met belanghebbenden gehad, waarin wij de mogelijkheden en onmogelijkheden de revue hebben laten passeren. Wij zijn uit elkaar gegaan met de vraag aan betrokkenen ons te laten weten hoe men de toekomstige ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten op het perceel zag, zodat daarmee zo mogelijk nog rekening zou kunnen worden gehouden in het ontwerpplan. Ondanks herhaaldelijke verzoeken hebben wij geen antwoord mogen ontvangen. Hierdoor en gelet op de door u vastgestelde en aan de actualisering van de komplannen ten grondslag liggende uitgangspunten, rest ons ook geen andere mogelijkheid dan te reageren op de ingekomen zienswijzen zoals is neergelegd in genoemde Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Kom Biezenmortel".

Ambtshalve wijzigingen

Reden om tot nieuwe bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen binnen onze gemeente te komen, was niet alleen om actuele bestemmingsplannen te hebben maar ook plannen die zouden voldoen aan de (toen nog) op stapel staande (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening. Vandaar dat er bij de opdrachtverstrekking aan het stedenbouwkundige adviesbureau van werd uitgegaan, dat de bestemmingsplannen moesten worden uitgevoerd volgens de Standaard Vergelijkbare

BestemmingsPlannen 2006 (SVBP 2006). Inmiddels is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) inwerking getreden en is door het Ministerie van VROM de SVBP 2008 uitgebracht. Ingevolge de Wro moeten

bestemmingsplannen vanaf 1 juli 2009 volgens deze standaard worden uitgevoerd. Plannen die niet volgens deze standaard zijn uitgevoerd, zijn o.a. niet uitwisselbaar en niet te linken aan het landelijke systeem (www.ruimtelijkeplannen.nl). Bedoeling is altijd geweest niet alleen actuele maar ook op de moderne leest geschoeide bestemmingsplannen te hebben, m.a.w. digitale bestemmingsplannen die voldoen aan de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Weliswaar is de SVBP 2006 toelaatbaar, maar loopt achter bij de na 1 juli 2009 vast te stellen bestemmingsplannen. Voor wat het voorliggende bestemmingsplan betreft is het (nog) mogelijk dit ambtshalve bij de vaststelling te laten omzetten naar de SVBP 2008. Bij de plannen voor de bebouwde kommen van Helvoirt en Haaren zal zondermeer worden uitgegaan van de nieuwe standaard. Uitzondering is dan het plan "Kom Esch" dat al is vastgesteld en goedgekeurd. Voor dit plan kan een wijzigingsprocedure gevolgd worden om het aan de SVBP 2008 aan te passen, zodat straks alle plannen (weer) dezelfde standaard hebben.

Behalve aanpassing aan de SVBP 2008 is ook aanpassing aan de nieuwe Wet ruimtelijke ordening wenselijk. Dit houdt bijvoorbeeld in dat in het bestemmingsplan niet meer wordt gesproken van plankaart maar van "verbeelding", niet van voorschriften maar van "regels" en niet van vrijstelling maar van "onthefing". Voorts zullen de verwijzingen naar de Wet op de Ruimtelijke Ordening veranderd worden in verwijzingen naar de Wet ruimtelijke ordening.

De aanpassingen aan de SVBP 2008 respectievelijk de Wet ruimtelijke ordening hebben overigens geen inhoudelijke gevolgen: de rechten die de burger kan ontlenen aan het vastgestelde plan (SVBP 2008) zijn gelijk aan die wanneer het plan zou zijn/worden vastgesteld in de vorm zoals het in ontwerp ter inzage heeft gelegen (SVBP 2006). Te uwer informatie is, naast het bestemmingsplan zoals het in ontwerp ter visie heeft gelegen, een exemplaar van het bestemmingsplan, aangepast aan de SVBP 2008 en de Wro, voor u bij de stukken ter inzage gelegd.

Voorstel

Gezien het voorgaande en gelet op de overwegingen in de Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Kom Biezenmortel" stellen wij u voor:

1. op grond van het gestelde in de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Kom Biezenmortel", die integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit:
 - a. de reclamanten in hun zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
 - b. de zienswijze van de heer C.M.E. van de Pas, Capucijnenstraat 5, 5074 PE Biezenmortel, voor zover gericht tegen de zinsnede "als neventak" in artikel 3.1.1 sub b van de voorschriften respectievelijk het feit dat niet alle binnen het bestemmingsvlak "Bedrijf" op het perceel Capucijnenstraat 5 bestaande bebouwing van een bebouwingsvlak is voorzien GEGROND en voor het overige ONGEGROND te verklaren;
 - c. de zienswijze van de heer R. van de Pas, Capucijnenstraat 5, 5074 PE Biezenmortel, ONGEGROND te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Kom Biezenmortel" vast te stellen in afwijking van het ontwerp zoals het ter inzage heeft gelegen met dien verstande dat:
 - I. in artikel 3.1.1, sub b van de voorschriften de zinsnede "boomteelt als neventak" wordt veranderd in "boomteelt";
 - II. alle op de ondergrond van de plankaart ten aanzien van het bestemmingsvlak "Bedrijf" op het perceel Capucijnenstraat 5 aangegeven bebouwing van een bouwvlak wordt voorzien;
 - III. het bestemmingsplan wordt aangepast naar de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008;
 - IV. het bestemmingsplan wordt aangepast naar de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening.

Nadere informatie

Het conceptbesluit ligt samen met de overige van belang zijnde stukken voor u ter inzage.

Haaren, 11 november 2008
Burgemeester en wethouders van Haaren,
secretaris,


Mr. S.C.C.M. Potters


burgemeester,

F.H.G.M. Ronnes

Behandeld door : W.A.B.M. Melis

Portefeuillehouder : J.W. Brenninkmeijer