

Onderwerp:
Bestemmingsplan 'Kom Teeffelen - 2011'

Volgnummer 2012-25
Dienst/afdeling SROL

De raad van de gemeente Oss;

Overwegende dat:

het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Teeffelen -2011' met ingang van 28 april 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzenprocedure;

dat deze tervisielegging is gepubliceerd in het weekblad Regio Oss, katern Oss Actueel en de Nederlandse Staatscourant, waarbij is gewezen op de mogelijkheid om een zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar te maken;

dat er twee zienswijzen zijn binnengekomen;

dat de indieners van een zienswijze de mogelijkheid is geboden te worden gehoord door de 'hoorcommissie bestemmingsplannen' op 1 september 2011;

dat er aanleiding is het bestemmingsplan als gevolg van de ingediende zienswijze alsmede ambtshalve te wijzigen;

dat de toelichting is aangepast naar de laatste Osse standaard alsmede de toevoeging van recent provinciaal beleid;

dat de regels zijn aangepast naar de laatste Osse standaard;

dat een wijzigingbevoegdheid is opgenomen voor het perceel Past. Van Weerdstraat 6;

dat een wijzigingbevoegdheid is opgenomen voor het perceel Past. Van Weerdstraat ongenummerd;

dat een bouwmogelijkheid is opgenomen op het perceel Past. Van Weerdstraat 5;

dat de bestemming Waarde – Landschap is toegevoegd voor een aantal percelen in de kern;

dat de aanduiding Karakteristiek is opgenomen voor de aanwezige monumenten in de kern;

dat voor een aantal woningen aan de Pastoor van Weerdstraat de goot en maximale bouwhoogten op de verbeelding is aangepast;

dat een aantal bouwvlakken is aangepast op de verbeelding;

dat het plan is voorgelegd aan diverse diensten die bij het plan betrokken zijn, waaronder provinciale diensten, rijksdiensten en de waterbeheerder;

dat het waterschap een zienswijze heeft ingediend tegen het bestemmingsplan vanwege het ontbreken van een rioolpersleiding op de verbeelding en de regels

dat er vanuit de overige diensten geen bezwaren tegen het plan bestaan;

dat naar verwachting Gedeputeerde Staten en de Inspectie VROM geen bezwaar hebben tegen de gewijzigde vaststelling omdat bij de wijzigingen geen rijks- en/of provinciale belangen in het geding zijn;

dat kostenverhaal anderszins verzekerd is en daarom geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden;

dat op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling niet is gebleken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een merbeoordelingsplicht;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 maart 2012;

gelet op het advies van de raadscommissie Wonen, Openbare ruimte en Milieu van 18 april 2012;

besluit:

Voorgesteld wordt om:

1. in te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen in de bij dit besluit behorende 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kom Teeffelen - 2011' en de daarin aangegeven wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan;
2. in te stemmen met de in de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kom Teeffelen - 2011' aangegeven ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. het bestemmingsplan 'Kom Teeffelen - 2011' digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPkomteeffelen2011-VG01;
4. de bij dit besluit behorende verbeelding van het bestemmingsplan 'Kom Teeffelen - 2011' met bijbehorende toelichting op papier vast te stellen;
5. aan te geven, dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing en dat het bestemmingsplan 'Kom Teeffelen - 2011' op verzoek op deze ondergrond kan worden getoond;
6. geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden in het plangebied;
7. geen merbeoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 10 mei 2012.

De gemeenteraad voornoemd,

De griffier,

Door rvandenakker op 11 mei 2012

Coll:

drs. P.H.A. van den Akker

Aan de gemeenteraad

Volgnummer:

Dienst/afdeling:

Onderwerp

Voorstel aan de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Teeffelen - 2011'.

Voorstel

Voorgesteld wordt om:

1. in te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen in de bij dit besluit behorende 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kom Teeffelen - 2011' en de daarin aangegeven wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan;
2. in te stemmen met de in de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kom Teeffelen - 2011' aangegeven ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. het bestemmingsplan 'Kom Teeffelen - 2011' digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPkomteeffelen2011-VG01;
4. de bij dit besluit behorende verbeelding van het bestemmingsplan 'Kom Teeffelen - 2011' met bijbehorende toelichting op papier vast te stellen;
5. aan te geven, dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing en dat het bestemmingsplan 'Kom Teeffelen - 2011' op verzoek op deze ondergrond kan worden getoond;
6. geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden in het plangebied;
7. geen merbeoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Aanleiding

Voor de herziening van oude bestemmingsplannen is een programma opgesteld (Oss en Lith geïntegreerd) met als deadline 1 juli 2013. Vanaf dat moment mag de gemeente, wanneer een bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar, geen leges meer in rekening brengen voor omgevingsvergunningen binnen het gebied waarvoor het bestemmingsplan geldt.

Het geldende bestemmingsplan 'Kom Teeffelen' is vastgesteld in 1997. Voor de kernen Teeffelen en Het Wild is de actualisatie van de bestemmingsplannen reeds in 2009 in gang gezet. Voor u ligt nu het bestemmingsplan Kom Teeffelen - 2011, het actualisatieplan voor de kern Teeffelen

Beoogd effect

Een bestemmingsplan regelt welke functie in welke omvang op een bepaalde locatie mag worden uitgeoefend. Daarmee is het bestemmingsplan een belangrijk wettelijk instrument dat rechtszekerheid geeft aan burgers en belanghebbenden. Het bestemmingsplan is bindend. Het thans geldende bestemmingsplan 'Kom Teeffelen' is op meerdere fronten verouderd. Buiten bovengenoemde reden dat de gemeente op 1 juli 2013 niet over bestemmingsplannen wenst te beschikken die ouder zijn dan 10 jaar, is beleid, wet- en regelgeving veranderd en is het geldende bestemmingsplan opgesteld ten tijde van de voormalige gemeente Lith. Daarmee voldoet het niet aan de Osse standaard die voorziet in de uniformering van de regels van bestemmingsplannen. Met deze standaard brengen wij, binnen de gemeentelijke grenzen, zoveel als mogelijk gelijkheid in regels.

Argumenten***a. Een conserverend plan dat ruimte biedt aan enkele nieuwe ontwikkelingen***

Zoals onder de "aanleiding" en "het beoogd effect" reeds is geduïd, is het bestemmingsplan verouderd. Na een grondige inventarisatie in het veld en aan de hand van het bestaande bestemmingsplan en luchtfoto's is dit ontwerp tot stand gekomen. Daarbij is in de weergave van de bestemmingen op de plankaart aangesloten bij de thans geldende wettelijke vereisten en de gemeentelijke standaarden. Dit geldt ook voor de regels. Uitgangspunt bij het opstellen is dat bestaande rechten zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. Gezien het hierboven beschrevene kan worden geconcludeerd dat het plan in hoofdzaak een conserverend plan is.

In hoofdzaak, want sinds de vaststelling in 1997 van het nu geldende plan zijn er door tal van initiatiefnemers verzoeken ingediend. De verzoeken waar al medewerking aan is verleend via een ontheffingsprocedure zijn als bestaande situatie opgenomen. Daarnaast zijn er nog een aantal initiatieven particuliere initiatieven met een belangrijke kwaliteitsslag meegenomen in dit plan. Deze ontwikkelingen zijn neergelegd in een visie die door het college van de voormalige gemeente Lith is vastgesteld. Het gaat hierbij om de bouw van een aantal woningen achter de percelen Past. Van Weerdsraat 5, 6 en 8.

Uit de ingediende ruimtelijke onderbouwingen blijkt dat er geen belemmeringen bestaan vanuit bijvoorbeeld milieu, archeologie, flora en fauna, et cetera ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Verder zijn er in een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt met de initiatiefnemers over het verhaal van kosten door de initiatieven te betrekken in de planologische procedure. In hoofdstuk 6 van de toelichting treft u een overzicht van de nieuwe ontwikkelingen. De ruimtelijke onderbouwingen zijn als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

Naast bovengenoemde ontwikkelingen zijn er een tweetal ontwikkelingen die niet rechtstreeks worden meegenomen in deze fase van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de realisatie van een extra woning aan de Past. Van Weerdstraat en de invulling van de monumentale boerderij aan de Past. Van Weerdstraat 6. Deze ontwikkelingen zijn als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan.

Het opstellen van een bestemmingsplan is geen gemakkelijke opgave, zeker omdat het geldende bestemmingsplan verouderd is. Beleid, wet- en regelgeving zijn veranderd maar ook maatschappelijke processen en individuele belangen hebben hun weerslag op de totstandkoming van het bestemmingsplan.

b. Gewijzigde vaststelling

Ambtshalve zijn er een aantal wijzigingen aangebracht in de toelichting van het bestemmingsplan en op de verbeelding en de regels. Deze wijzigingen komen enerzijds voort uit de verdere ontwikkeling van de Osse standaard en anderzijds als gevolg van onvolkomenheden uit het plan. Het betreft hier:

- aanpassing van de toelichting naar de laatste Osse standaard alsmede de toevoeging van recent provinciaal beleid;
- aanpassen van de regels naar de laatste Osse standaard;
- toevoeging van een wijzigingsbevoegdheid op het perceel Past. Van Weerdstraat 6;
- toevoeging van een bouwmogelijkheid op het perceel Past. Van Weerdstraat 5;
- toevoeging van de bestemming Waarde - Landschap;
- toevoeging van de aanduiding Karakteristiek voor de aanwezige monumenten in de kern;
- aanpassen van enkele goot en maximale bouwhoogten op de verbeelding;
- aanpassen van foutief opgenomen bouwblokken op de verbeelding;

Daarnaast is als gevolg van de ingediende zienswijze van het Waterschap het bestemmingsplan aangepast. Op de verbeelding en in de regels zal de bestemming Leiding – Riool worden opgenomen.

c. Exploitatieplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om grondexploitatiekosten te verhalen. Daartoe dient de raad in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Onder bepaalde voorwaarden is dit niet nodig; onder meer dient dan het kostenverhaal anderszins verzekerd te zijn.

Zoals gezegd hebben wij met de initiatiefnemer van de ontwikkeling in de kern een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is het verhaal van de kosten voor de gemeente geregeld. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Omdat ook aan de andere wettelijke voorwaarden wordt voldaan, is het in dit geval niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

d. Besluit mer

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Deze wijziging houdt in, dat nagenoeg overal waar nieuwe activiteiten of nieuwe projecten mogelijk gemaakt worden een afweging gemaakt moet worden of een merbeoordeling nodig is of niet. Daar moet dan ook altijd een besluit over genomen worden. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan 'Kom Teeffelen - 2011' komt naar voren dat het plan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft die leiden tot een merbeoordelingsplicht.

Kanttekeningen

n.v.t.

Randvoorwaarden

a. Exploitatieplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om grondexploitatiekosten te verhalen. Daartoe dient de raad in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Onder bepaalde voorwaarden is dit niet nodig; onder meer dient dan het kostenverhaal anderszins verzekerd te zijn.

Zoals gezegd hebben wij met de initiatiefnemer van de ontwikkeling in de kern een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is het verhaal van de kosten voor de gemeente geregeld. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Omdat ook aan de andere wettelijke voorwaarden wordt voldaan, is het in dit geval niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

b. Besluit mer

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Deze wijziging houdt in, dat nagenoeg overal waar nieuwe activiteiten of nieuwe projecten mogelijk gemaakt worden een afweging gemaakt moet worden of een merbeoordeling nodig is of niet. Daar moet dan ook altijd een besluit over genomen worden. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan 'Kom Teeffelen - 2011' komt naar voren dat het plan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft die leiden tot een merbeoordelingsplicht.

c. Gevolgde procedure

Gelet op de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) heeft het ontwerp bestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken met ingang van 28 april 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd in de Staatscourant en in het gemeentelijke huis-aan-

huisblad Oss Actueel. Binnen de termijn kon een ieder zijn/haar zienswijzen kenbaar maken. Er zijn twee schriftelijke zienswijzen ontvangen.

De zienswijze van het Waterschap heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De overige zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan. De beoordeling van de zienswijze is terug te lezen in de nota van Zienswijze die als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan, maar ook als bijlage bij het raadsbesluit, is gevoegd.

Bijlagen

1. Nota van Zienswijze behorende bij het bestemmingsplan 'Kom Teeffelen – 2011';
2. Bestemmingsplan 'Kom Teeffelen – 2011' zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPkomteeffelen2011-VG01 bestaande uit:
 - a. Toelichting bestemmingsplan 'Kom Teeffelen – 2011'
 - b. Regels bestemmingsplan 'Kom Teeffelen – 2011'
 - c. Verbeelding bestemmingsplan 'Kom Teeffelen – 2011'
 - d. Bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan 'Kom Teeffelen – 2011'