Wijzigingsplan Opperstraat 1e wijziging

Gemeente Halderberge

Ontwerp

BRO
Ruimte | om *in* te leven

Wijzigingsplan Opperstraat 1e wijziging

Gemeente Halderberge

Ontwerp

Rapportnummer:	211X05366.067015_1
Datum:	26 juli 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	Gemeente Halderberge
Projectteam BRO:	Wanda Blommensteijn, Ellen van den Oetelaar
Concept:	-
Voorontwerp:	-
Ontwerp:	26 juli 2011
Vaststelling:	
Trefwoorden:	Wijzigingsplan, Opperstraat te Hoeven, gemeente Halderberge
Bron foto kaft:	Hollandse hoogte (4)
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

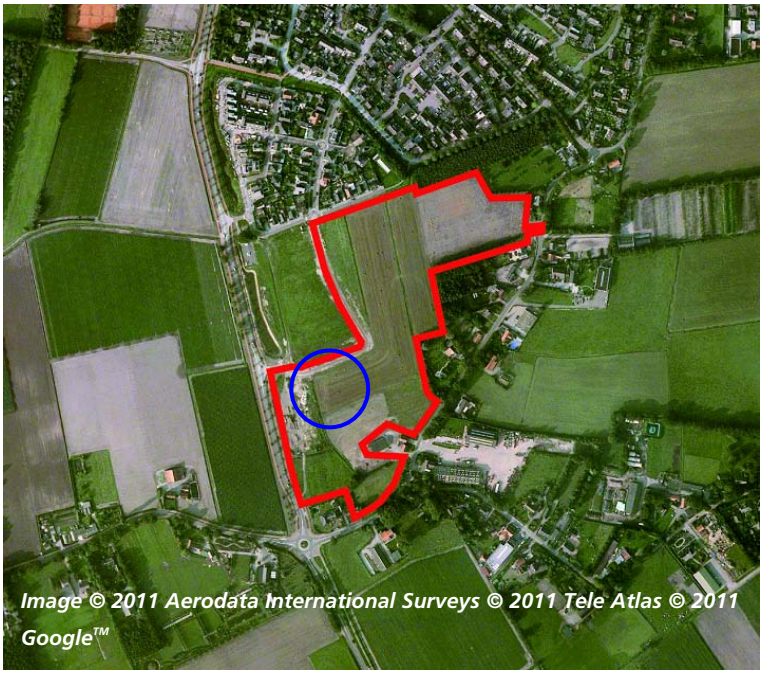
pagina

1. INLEIDING **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Leeswijzer 3

2. PLANOLOGISCHE AFWEGING **5**
2.1 Vigerend bestemmingsplan 5
2.2 Wijzigingsbevoegdheid 5
2.3 Voorgestelde wijziging bouwvlak 6
2.4 Toetsing 6

3. DE BESTEMMINGSREGELING **9**
3.1 Inleiding 9
3.2 Verbeelding 9
3.3 Regels 9

4. PROCEDURE **11**
4.1 (Voor)overleg 11
4.2 Planprocedure 11



Luchtfoto plangebied met in rood kader het plangebied van bestemmingsplan 'Opperstraat' en de globale ligging van het plangebied voor onderhavig wijzigingsplan 'Opperstraat 1e wijziging' binnen blauwe cirkel.

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Opperstraat' met in blauw kader het plangebied voor onderhavig wijzigingsplan 'Opperstraat 1e wijziging'.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 24 februari 2011 is het bestemmingsplan Opperstraat vastgesteld door de raad van de gemeente Halderberge. Dat bestemmingsplan maakt het mogelijk aan de zuidzijde van de kern Hoeven een woongebied met 130 woningen te realiseren. Abusievelijk is in dat bestemmingsplan voor vier woningen het bouwvlak niet op de juiste plaats ingetekend. De afstand van de voorgevelrooilijn tot de voorste perceelsgrens bedraagt bij dit bouwvlak zes meter, terwijl dit drie meter had moeten zijn.

Een wijziging van het bouwvlak is op grond van het vigerend bestemmingsplan 'Opperstraat' mogelijk middels een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid, een zogenaamde artikel 3.6 Wro (Wet ruimtelijke ordening) procedure. Dit betekent dat burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge bevoegd zijn de bestemming Wonen te wijzigen teneinde het bouwvlak op een andere plaats op het bouwperceel te situeren, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan.

Onderliggend rapport 'Wijzigingsplan Opperstraat 1e wijziging' betreft het wijzigingsplan om de wijziging van het bouwvlak juridisch -planologisch door te voeren.

Op nevenstaande afbeelding is de ligging van het bouwvlak weergegeven. In de eerste plaats middels een luchtfoto, waarop ook de plangrens van het bestemmingsplan 'Opperstraat' is ingetekend (middels een rode lijn). Daaronder staat een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Opperstraat' weergegeven met daarin middels een blauwe lijn de grens van het plangebied van onderhavig wijzigingsplan.

1.2 Leeswijzer

Allereerst wordt ingegaan op de regeling in het vigerende bestemmingsplan en bijbehorende wijzigingsbevoegdheid. Hier vindt de toetsing plaats van de voorgestelde verschuiving van het bouwvlak aan de voorwaarden die horen bij de wijzigingsbevoegdheid. Vervolgens wordt ingegaan op bestemmingsregeling van onderhavig wijzigingsplan. In het laatste hoofdstuk wordt de procedure toegelicht.

2. PLANOLOGISCHE AFWEGING

2.1 Vigerend bestemmingsplan

De percelen waar het bouwvlak gewijzigd dient te worden, zijn gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Opperstraat'. Dat bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 februari 2011.

De percelen waarop de voorgenomen verandering wordt voorgesteld hebben op grond van dat bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Op grond van de regels behorende bij deze bestemming zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

2.2 Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan 'Opperstraat' is in artikel 6 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van een wijziging van het bouwvlak. Mits aan alle bijbehorende voorwaarden (als vermeld in artikel 6.6) wordt voldaan, zijn burgemeester en wethouders bevoegd om middels een procedure ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Wonen' te wijzigen teneinde het bouwvlak op een andere plaats op het bouwperceel te situeren.

De volgende voorwaarden zijn opgenomen in artikel 6.6:

a. de maatvoeringseisen en bouwwijze mogen niet worden veranderd;
b. het aantal woningen per bouwperceel blijft gelijk;
c. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
e. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
f. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een reeds verkregen hogere grenswaarde ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
g. uit onderzoek dient te blijken dat de externe veiligheid voldoende gewaarborgd is.

2.3 Voorgestelde wijziging bouwvlak

De voorgestelde wijziging van het bouwvlak betreft een verschuiving van drie meter van het gehele bouwvlak richting de voorste perceelsgrens. De diepte van het bouwvlak verandert niet, evenals de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens. De grootte van het bouwvlak ondergaat dus geen wijzigingen. Ook het aantal toegestane woningen en het toegestane type woningen blijft gelijk aan dat wat in het bestemmingsplan 'Opperstraat' reeds mogelijk is.

2.4 Toetsing

De voorgestelde wijziging van het bouwvlak is getoetst aan de voorwaarden, behorende bij de wijzigingsbevoegdheid, zoals deze vermeld zijn in artikel 6.6 van het bestemmingsplan 'Opperstraat' en in paragraaf 2.2 opgesomd staan. Hierna zal per voorwaarde nader worden ingegaan op deze toetsing.

a. *De maatvoeringseisen en bouwwijze mogen niet worden veranderd*
   In de regels van onderhavig wijzigingsplan, waarin de maatvoeringseisen en de bouwwijze zijn opgenomen, zijn de regels uit het bestemmingsplan 'Opperstraat' overgenomen. Op de verbeelding van bestemmingsplan Opperstraat is uitsluitend de aanduiding opgenomen dat er maximaal 4 woningen toegestaan zijn en deze aanduiding is op de verbeelding van het wijzigingsplan overgenomen. Er is zodoende geen sprake van een wijziging van de maatvoeringseisen dan wel de bouwwijze.

b. *Het aantal woningen per bouwperceel dient gelijk te blijven*
   Het aantal woningen dat binnen het bouwvlak gerealiseerd mag worden, is, net als in het bestemmingsplan 'Opperstraat', vier woningen. Wat dat betreft hebben dus geen wijzigingen plaatsgevonden.

c. *Geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving*
   De wijziging die met onderhavig wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft een verschuiving van het bouwvlak voor vier woningen van drie meter richting de voorste perceelsgrens. Zoals hierboven reeds is aangegeven vindt er geen wijziging van de maatvoeringseisen, bouwwijze of het aantal woningen plaats. Het betreft dus enkel het feit dat de woningen drie meter dichter aan de weg komen te staan.
   De vier woningen zijn opgenomen in een nieuw woongebied met 130 woningen. In de zone rond deze vier woningen zullen woningen van hetzelfde type gerealiseerd worden. De bouwvlakken die voor deze woningen opgenomen zijn in het bestemmingsplan 'Opperstraat' zijn allemaal op drie meter van de voorste

perceelsgrens gelegen. Het bouwvlak vormt dus een uitzondering op de omgeving. Met de verschuiving van het bouwvlak van zes naar drie meter vanaf de voorste perceelsgrens is dus in lijn met de bouwvlakken van woningen die aan de overkant van de straat en verderop aan dezelfde kant van de weg gerealiseerd gaan worden. De verplaatsing van het bouwvlak vormt dus geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving. Er kan zelfs gesteld worden dat er met de verplaatsing van het bouwvlak, deze vier woningen meer een eenheid vormen met de omgeving.

d. *Geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad*
De gronden hadden in het bestemmingsplan 'Opperstraat' reeds een woonbestemming. Daaraan verandert niets. Het betreft enkel de verschuiving van het bouwvlak drie meter richting de voorste perceelsgrens. Doordat het gebruik van het perceel niet anders wordt dan in het bestemmingsplan 'Opperstraat' reeds mogelijk was, worden ook de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet aangetast. Eveneens worden de belangen van derden niet onevenredig geschaad.

e. *Het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast*
In het bestemmingsplan 'Opperstraat' is reeds aangetoond dat er met de ontwikkeling van de woningen geen sprake is van een aantasting van het woon- en leefklimaat. Er is met onderhavig wijzigingsplan slechts sprake van een verschuiving van het bouwvlak met drie meter, daarbij wijzigt de grens van de bestemming 'Wonen' niet (deze wordt niet ruimer).
Gezien het feit dat er slechts sprake is van een wijziging van de situering van het bouwvlak, dit geen invloed heeft op de uitgevoerde onderzoeken en de onderzoeken uit het bestemmingsplan 'Opperstraat' nog steeds actueel zijn, is er ook met onderhavig wijzigingsplan geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat.
Enige extra motivering op het bovenstaande is nodig ten aanzien van het aspect parkeren. In het bestemmingsplan 'Opperstraat' is opgenomen dat ten behoeve van de vrijstaande, geschakelde en twee-onder-één-kap woningen het principe wordt gehanteerd om het bewonersparkeren zo veel mogelijk op eigen terrein te realiseren middels een eigen garage met oprit. Door het verschuiven van het bouwvlak drie meter naar de voorste perceelsgrens toe, wordt de ruimte voor het parkeren kleiner. Echter in de regels van het wijzigingsplan is opgenomen (zoals dit ook al in het bestemmingsplan 'Opperstraat' is opgenomen) dat aanuitbouwen, aangebouwde bijgebouwen (zoals garages) en overkappingen binnen het bouwvlak uitsluitend mogen worden gesitueerd op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan. Daarmee is er dus altijd voldoende ruimte ten behoeve van parkeren

beschikbaar op eigen terrein en wordt ook voor wat betreft parkeren het woon- en leefklimaat niet onevenredig aangetast.

f. *De geluidbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een reeds verkregen hogere grenswaarde ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan 'Opperstraat'*
In het kader van het bestemmingsplan 'Opperstraat' is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai als gevolg van de Bovendonksestraat en de Bovenstraat uitgevoerd.[1] Dit onderzoek is als separate bijlage bij dat bestemmingsplan gevoegd. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de vier woningen de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt. Aangezien de verschuiving van het bouwvlak niet dichter naar deze wegen toe gebeurt, is er ook met de nieuwe ligging van het bouwvlak geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

g. *Uit onderzoek dient te blijken dat de externe veiligheid voldoende gewaarborgd is*
Zoals in het bestemmingsplan 'Opperstraat' is onderbouwd, wordt in dat plan voldaan aan de vigerende normstelling voor externe veiligheid. Er is met onderhavig wijzigingsplan slechts sprake van een verschuiving van het bouwvlak van drie meter, daarbij wijzigt de grens van de bestemming 'Wonen' niet (deze wordt niet ruimer). Aangezien er in het externe veiligheidsonderzoek rekening is gehouden met de functie wonen voor het gehele perceel en er wat dat betreft geen wijzigingen optreden, is de externe veiligheid ook voor onderhavig wijzigingsplan voldoende gewaarborgd.

Hiermee is aangetoond dat de wijziging van het bouwvlak voldoet aan de bij de wijzigingsbevoegdheid horende voorwaarden.

[1] Akoestisch onderzoek "Wegverkeerslawaai" Plangebied Hoeven Zuidwest (projectnr. AKO-60090311). Wematech Milieu Adviseurs B.V., 21 oktober 2009.

3. DE BESTEMMINGSREGELING

3.1 Inleiding

Het onderhavige wijzigingsplan is het resultaat van het toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid, zoals die opgenomen is in het bestemmingsplan 'Opperstraat'. Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels. Het wijzigingsplan vormt daarom geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan.

Het wijzigingsplan 'Opperstraat 1e wijziging' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.

3.2 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens).

3.3 Regels

De planregels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels, die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsbevoegdheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene afwijkings-, wijzigings-, en gebruiksregels, een procedurebepaling en een aantal min of meer standaard regels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotbepaling.

Bestemmingen
De regels in verband met de bestemming kennen een opbouw en inhoud gelijk aan het bestemmingsplan 'Opperstraat' en bestaan in ieder geval uit bestemmingsregels en bouwregels. Daarbij zijn bijzondere gebruiksregels opgenomen en/of een afwijkingsbevoegdheid. De bestemmingsregels betreffen de centrale bepaling van de bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsregels. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsregels. In de bouwregels staan uitsluitend regels die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om omgevingsvergunning. Het bevoegd gezag heeft de bevoegdheid om onder voorwaarden een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van een specifieke regel. In de bijzondere gebruiksregels wordt uitdrukkelijk bepaald welke gebruiksactiviteiten in elk geval onder het algemene gebruiksverbod (algemene gebruiksregels) vallen. Bijzondere gebruiksregels vormen derhalve een nadere concretisering van de algemene gebruiksregels en een inperking van de bestemmingsregels.

Wonen
Gebruik
De tot 'Wonen' (W) bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen in de vorm van maximaal vier woningen. Op de verbeelding is het bouwvlak aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd.

Bouwen
In de regels zijn nadere bouwregels gegeven voor de bouw van woningen met bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Onder stringente voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijven als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan. Binnen de bestemming zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen om in geringe mate af te wijken van de gegeven bouw- en gebruiksregels.

4. PROCEDURE

4.1 (Voor)overleg

Dit plan maakt deel uit van het bestemmingsplan "Opperstraat" dat in het kader van de vaststellingsprocedure onderworpen is geweest aan het wettelijk vooroverleg. Het voorliggende wijzigingsplan behoeft, mede gezien de minimale aanpassing, derhalve niet afzonderlijk onderworpen te worden aan het wettelijk vooroverleg.

4.2 Planprocedure

Ingevolge de Wet Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (wet UOV) dienen alle ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) te worden voorbereid met toepassing van de UOV (Awb). Dit betekent dat het college het wijzigingsplan zes weken ter inzage dient te leggen, zodat belanghebbenden hun zienswijzen naar voren kunnen brengen. Hierna nemen burgemeester en wethouders een besluit over vaststelling van het wijzigingsplan en nemen daarbij ook een standpunt in met betrekking tot de ingediende zienswijzen. De indieners van de zienswijzen worden hierover geïnformeerd Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd. Tegen het vaststellingsbesluit burgemeester en wethouders kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Hasselt
www.BRO.nl