

NOTA AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Ten aanzien van de ambtshalve wijzigingen wordt allereerst in hoofdstuk 1 aangegeven welke wijzigingen doorgevoerd dienen te worden bij de gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Buitengebied'. In hoofdstuk 2 zullen vervolgens de wijzigingen worden vermeld welke doorgevoerd dienen te worden bij de gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied'. Bij de uitwerking van de ambtshalve wijzigingen wordt een onderverdeling gemaakt tussen 'algemene wijzigingen', 'wijzigingen op de verbeelding', 'wijzigingen in de regels' en 'wijzigingen in de toelichting'. Deze indeling wordt voor zowel de wijzigingen in de 'Herziening Buitengebied' als in 'Reparatieplan Buitengebied' aangehouden.

1 Ambtshalve wijzigingen 'Herziening Buitengebied'

Algemene wijzigingen

Na vaststelling zal het identificatienummer van de bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' gewijzigd worden in NL.IMRO.1706.BPBG3014.VAST. Deze wijziging wordt doorgevoerd, zodat de status van het plan op de juiste wijze vermeld wordt in de digitale versie.

Wijzigingen op de verbeelding

- De begrenzing wordt aangepast aan gemeentegrenzen en komgrenzen. Dit geldt evenwel voor de verbeelding behorende bij het 'Reparatieplan Buitengebied'.
- Op de verbeelding van de 'Herziening Buitengebied' is een nieuwe begrenzing van bebouwingsconcentraties opgenomen. Deze grenzen komen overeen met de concentraties zoals deze opgenomen zijn in de herziene visie bebouwingsconcentraties. De nieuwe begrenzing is opgenomen in bijlage 1 behorende bij de 'nota ambtshalve wijzigingen'.
- Er vindt een aanpassing van de begrenzing van de 'wro-zone - ontheffingsgebied schuilhutten' in verband met een aanpassing in de begrenzing van de bebouwingsconcentraties. Hierbij blijven dezelfde uitgangspunten gelden als de intekening van de zone in het ontwerpbestemmingsplan. De gewijzigde begrenzing is opgenomen in bijlage 2.

Wijzigingen in de regels

- De binnen de bestemming 'wonen', onder de bestemmingsomschrijving opgenomen vloeroppervlakten voor specifiek aangeduid gebruik zijn via een verwijzing opgenomen in de bouwregels. Deze wijziging is eveneens doorgevoerd in het 'Reparatieplan Buitengebied'.
- Art. 3.6.8 onder g. en artikel 4.6.7 onder g. wordt vervangen door: "...; een en ander..." i.p.v. "...; en en ander...".
- Art. 3.4.6 Schuilhutten: nummering opsomming beginnen met a i.p.v. b.
- In artikel 17.3.2 onder a. wordt het begrip 'aanlegvergunning' vervangen door 'vergunning' in verband met de inwerking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op basis waarvan nu gesproken wordt van 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden' in plaats van 'aanlegvergunning'.

Wijzigingen in de toelichting

- Er wordt een hoofdstuk toegevoegd waarin de gelopen procedure wordt verwoord. Dit hoofdstuk is identiek aan het hoofdstuk dat zal worden toegevoegd aan het 'Reparatieplan Buitengebied' en is opgenomen onder bijlage 3 van deze toelichting.
- De bijlage bij de toelichting van de 'Herziening Buitengebied', te weten 'beleidsregels schuilhutten en paardenbakken' is gedeeltelijk aangepast. De verwijzing naar de 'kernrandzones' is vervangen door de verwijzing 'wro-zone - ontheffingsgebied schuilhutten'. Daarnaast is het beleidsstuk gewijzigd naar de nieuwe begripsbepalingen onder de WABO. De nieuwe versie van de 'beleidsregels schuilhutten en paardenbakken' is toegevoegd onder bijlage 4. Deze versie zal als zodanig onderdeel gaan uitmaken van de Welstandsnota.

2 Ambtshalve wijzigingen 'Reparatieplan Buitengebied'

Algemene wijzigingen

Na vaststelling zal het identificatienummer van de bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied' gewijzigd worden in NL.IMRO.1706.BPBG3013.VAST. Deze wijziging wordt doorgevoerd, zodat de status van het plan op de juiste wijze vermeld wordt in de digitale versie.

Wijzigingen op de verbeelding

- De wijzigingsbevoegdheid uit het ontwerpbestemmingsplan zal vervangen worden door een uit te werken bestemming, dit in verband met een veranderende werkwijze als gevolg van de Provinciale Verordening Ruimte. Enkel de wijze van bestemmen wijzigt, niet de begrenzing. Onder 'wijzigingen in de toelichting' wordt dit onderwerp verder toegelicht.
- De begrenzing wordt aangepast aan gemeentegrenzen en komgrenzen. Dit geldt evenwel voor de verbeelding behorende bij de 'Herziening Buitengebied'.
- De in het ontwerp opgenomen vloeroppervlakte van 120 m² voor de elektrotechnische bedrijfsactiviteiten aan de Panweg 4 wijkt af van wat er reeds vergund is. Deze oppervlakte zal daarom worden aangepast in 165 m². Ook wordt gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van het elektrotechnisch bedrijf beperkt tot een deel van het woonperceel. De aanduiding 'specifieke vorm van wonen – elektrotechnisch bedrijf' wordt beperkt tot het deel van het woonperceel, waar deze niet-woonfunctie wordt toegestaan.



- Aan de verbeelding van het 'Reparatieplan Buitengebied' wordt een nieuwe locatie toegevoegd, te weten Hugten 19 en Hugten ong. (kadastraal bekend als gemeente Maarheeze, sectie B, nrs. 1184 en 895). De bestemming van Hugten 19 dient omgezet te worden naar 'Agrarisch met waarden -1'. Vanwege een koppeling met het bouwvlak aan Hugten ong. zal dit bouwvlak ook opgenomen worden in het gewijzigd vastgesteld 'Reparatieplan Buitengebied'. Voor een toelichting inzake de opname van deze percelen wordt verwezen naar de tekst die opgenomen is onder 'wijzigingen in de toelichting'.



Wijzigingen in de regels

- De regels betrekking hebbende op de wijzigingsbevoegdheid van het motor-cross-terrein zijn omgezet naar een uit te werken bestemming. Enkel de wijze van bestemmen wijzigt, de inhoud niet. Bij een uit te werken bestemming geldt eveneens

dat een motor-cross-terrein niet direct mogelijk wordt gemaakt. Onder 'wijzigingen in de toelichting' wordt dit onderwerp verder toegelicht.

- De binnen de bestemming 'wonen', onder de bestemmingsomschrijving opgenomen vloeroppervlakten voor specifiek aangeduid gebruik zijn via een verwijzing opgenomen in de bouwregels. Deze wijziging is eveneens doorgevoerd in de 'Herziening Buitengebied'.
- Art. 3.6.8 onder g. en artikel 4.6.7 onder g. wordt vervangen door: "...; een en ander..." i.p.v. "...; en en ander..".
- Artikel 5 'Bedrijf – Niet Agrarisch' betreft een bedrijf zonder bedrijfswoning. In verband hiermee is de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' opgenomen. Om deze reden worden in artikel 5.3.3 (maatvoeringseisen) m.b.t. de bedrijfswoning en bijgebouwen en aan- en uitbouwen bij de bedrijfswoning geschrapt.
- De in het ontwerp opgenomen vloeroppervlakte van 120 m² voor de elektrotechnische bedrijfsactiviteiten aan de Panweg 4 wijkt af van wat er reeds vergund is. Deze oppervlakte zal daarom worden aangepast in 165 m². Ook wordt gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van het elektrotechnisch bedrijf beperkt tot een deel van het woonperceel. In de regels worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:
 - o In artikel 15.1, bestemmingsomschrijving, wordt toegevoegd: 'c. niet-woonfuncties, voor zover aangeduid als bedoeld in 15.2.3';
 - o In artikel 15.2.3 wordt 120 m² gewijzigd in 165 m²;
 - o In artikel 15.2.3 wordt na de tabel toegevoegd: 'ter plaatse van deze aanduiding is gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van woningen, aan- en uitbouwen bij woningen en bijgebouwen bij woningen niet toegestaan';
 - o In artikel 15.3.2 in tabel opnemen:

GEBOUWEN T.B.V. NIET WOONFUNCTIE ALS BEDOELD IN 15.2.3	MIN.	MAX.
GEZAMENLIJKE OPPERVLAKTE	n.v.t	
Oppervlakte als genoemd in 15.2.3		
GOOTHOOGTE	n.v.t.	3 m
BOUWHOOGTE	n.v.t.	5,5 m
- In de afwijkmogelijkheid opgenomen ten behoeve van schuilhutten wordt gesproken over maximaal 1 schuilhut per bouwperceel. Echter aangezien het hier agrarische percelen zonder bouwvlak betreft zal de tekst aangepast worden en zal daar waar over bouwperceel gesproken wordt na gewijzigde vaststelling over perceel gesproken worden.

Wijzigingen in de toelichting

- Er wordt een hoofdstuk toegevoegd waarin de gelopen procedure wordt verwoord. Dit hoofdstuk is identiek aan het hoofdstuk dat zal worden toegevoegd aan de 'Herziening Buitengebied' en is opgenomen onder bijlage 3 van deze toelichting.
- In de toelichting wordt de tekst inzake de wijzigingsbevoegdheid voor het motor-cross-terrein gewijzigd, vanwege het omzetten van de wijzigingsbevoegdheid naar een uit te werken bestemming.

In artikel 14.4, lid 5 van de Verordening Ruimte is opgenomen dat van wijzigingsbevoegdheden in een bestemmingsplan in strijd met deze verordening geen gebruik kan worden gemaakt. Echter door gebruik te maken van een 'uit te werken bestemming' is er in juridische zin geen sprake meer van nieuwvestiging en is

de strijdigheid met de Verordening Ruimte opgeheven. Voor deze uit te werken bestemming geldt geen fataal tijdsfad.

Uiteindelijk levert het een situatie op waarbij het bestaande terrein in en rondom de EHS wordt ontmanteld en een nieuw terrein zowat tegen de snelweg en voldoende ver van geluidsgevoelige objecten en te beschermen natuur- en landschapswaarden.

- De in het ontwerp opgenomen vloeroppervlakte van 120 m² voor de elektrotechnische bedrijfsactiviteiten aan de Panweg 4 wijkt af van wat er reeds vergund is. Deze oppervlakte zal daarom worden aangepast in 165 m². Ook wordt gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van het elektrotechnisch bedrijf beperkt tot een deel van het woonperceel. De tekst in het kader op p. 33 van de toelichting wordt gewijzigd in: In dit reparatieplan worden op onderhavige locatie middels de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – elektrotechnisch bedrijf' bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt tot een omvang van in totaal 165 m². De aanduiding wordt beperkt tot een deel van het woonperceel, waar deze functie en de bijbehorende bebouwing wordt toegestaan.
- Navolgende tekst zal onder hoofdstuk van de toelichting worden opgenomen via gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied':

Op de percelen Hugten 19 en Hugten ongenummerd te Maarheeze (kadastraal bekend als Gemeente Maarheeze, sectie B, nummer 1184 (zuidzijde), Gemeente Maarheeze, sectie B, nummer 895 (noordzijde). is een agrarisch bedrijf gevestigd met twee bouwvlakken. De twee bouwvlakken zijn doormiddel van de aanduiding 'relatie' op de verbeelding in het bestemmingsplan Buitengebied aan elkaar gekoppeld. Op basis van de planregels zijn bij een gekoppeld bouwvlak de bepalingen met betrekking tot een 'enkel' bouwvlak van overeenkomstige toepassing. De beide bouwvlakken hebben echter verschillende bestemmingen waardoor er twee verschillende artikelen van toepassing zijn en er dus geen sprake is van 'bepalingen van een enkel bouwvlak' dat op beide bouwvlakken van overeenkomstige toepassing kan worden verklaard.

Het perceel Hugten ongenummerd heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden -1' (AW-1) en Hugten 19 heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden -2' (AW-2). De beide percelen vormen 1 agrarisch bedrijf waar sinds ruim 50 jaar een paardenhouderij is gevestigd. Hiervoor zijn in het verleden ook vergunningen afgegeven. Tevens is de paardenhouderij ook de insteek voor de milieuvergunning. Echter binnen de bestemming AW-2 is een paardenhouderij niet toegestaan. Vanwege de verschillende bestemmingen is er sprake van een omissie, aangezien dit de uitoefening van 1 bedrijf op de percelen gezamenlijk uitsluit, terwijl dit juist hier door de koppeling wel wordt verlangd.

Voor deze situatie is in dit reparatieplan alsnog een adequate regeling opgenomen.

In het 'Reparatieplan Buitengebied' is voor de locatie gelegen aan Hugten 19 de bestemming 'Agrarisch met waarden -2' gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden -1'. Hierdoor gelden voor beide bouwvlakken dezelfde bepalingen en wordt de omissie uit het bestemmingsplan Buitengebied rechtgezet, waardoor het agrarisch bedrijf weer positief bestemd wordt. De regels welke voor de gekoppelde bouwvlakken na gewijzigde vaststelling van overeenkomstige toepassing zijn, zijn opgenomen in artikel 4 van het 'Reparatieplan Buitengebied'. In deze regels hoeft geen wijziging te

Bijlage 1 – Herziene grenzen bebouwingsconcentraties

Bijlage 2 – herziene 'wro-zone - ontheffingsgebied schuilhutten'

Bijlage 3 – Toe te voegen hoofdstuk aan zowel reparatie- als herzieningplan inzake procedure

Bijlage 4 - 'beleidsregels schuilhutten en paardenbakken'