

Bestemmingsplan

De la Sallestraat 9, Heesch

Gemeente Bernheze

Bestemmingsplan

De la Sallestraat 9, Heesch

Gemeente Bernheze

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

maart 2014

Vastgesteld:

13 maart 2014

Projectgegevens:

TOE02-0252475-01A

REG02-0252475-01A

TEK02-0252475-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.1721.BPDeLaSallestr9-vg01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

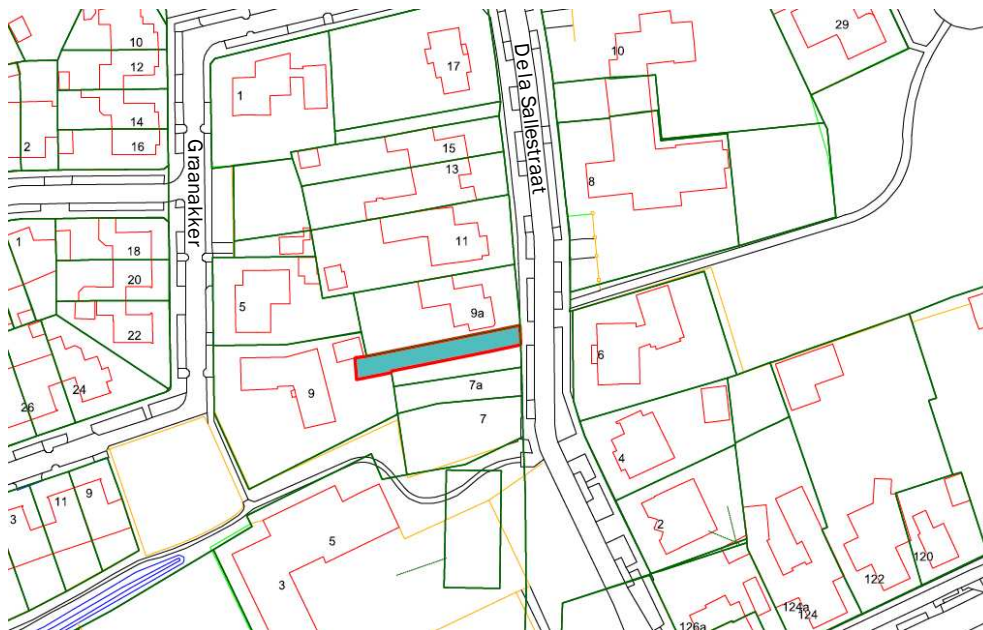
Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	1
1.5	Leeswijzer	1
2	Planbeschrijving	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Juridisch-planologisch kader	3
2.3	Het initiatief	3
3	Uitvoerbaarheid	5
3.1	Beleidskader	5
3.2	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	5
3.3	Economische uitvoerbaarheid	7
4	Juridische planopzet	9
4.1	Plansystematiek	9
4.2	Opzet van de verbeelding en regels	9
4.3	De bestemmingen	9
5	Procedure	11



Begrenzing plangebied



Inrit bij woning De la Sallestraat 9

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 1 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Bernheze het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' vastgesteld. In dat bestemmingsplan is de inrit van het perceel De la Sallestraat 9 in Heesch bestemd als 'Verkeer', dit in tegenstelling tot het voorheen geldende bestemmingsplan, waarin de inrit de bestemming 'Woondoeleinden' had. De gebruiksmogelijkheden ter plaatse van de inrit zijn daardoor onbedoeld gewijzigd. Om dit te corrigeren is het gewenst om ter plaatse van de inrit opnieuw een woonbestemming op te nemen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Voor de gebruiksmogelijkheden wordt aangesloten bij de mogelijkheden die het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' biedt voor de percelen in de directe omgeving.

1.2 Plangebied

Het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan betreft een perceel in gemeentelijk eigendom, ten oosten van het perceel De la Sallestraat 9 in Heesch. Het betreft het perceel met kadastraal nummer 6429. De noordelijke grens van het plangebied wordt gevormd door het woonperceel De la Sallestraat 9a. Het plangebied grenst in het westen aan het woonperceel De la Sallestraat 9 en in het zuiden aan het woonperceel De la Sallestraat 7a. De oostelijke plangrens wordt gevormd door de De la Sallestraat.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

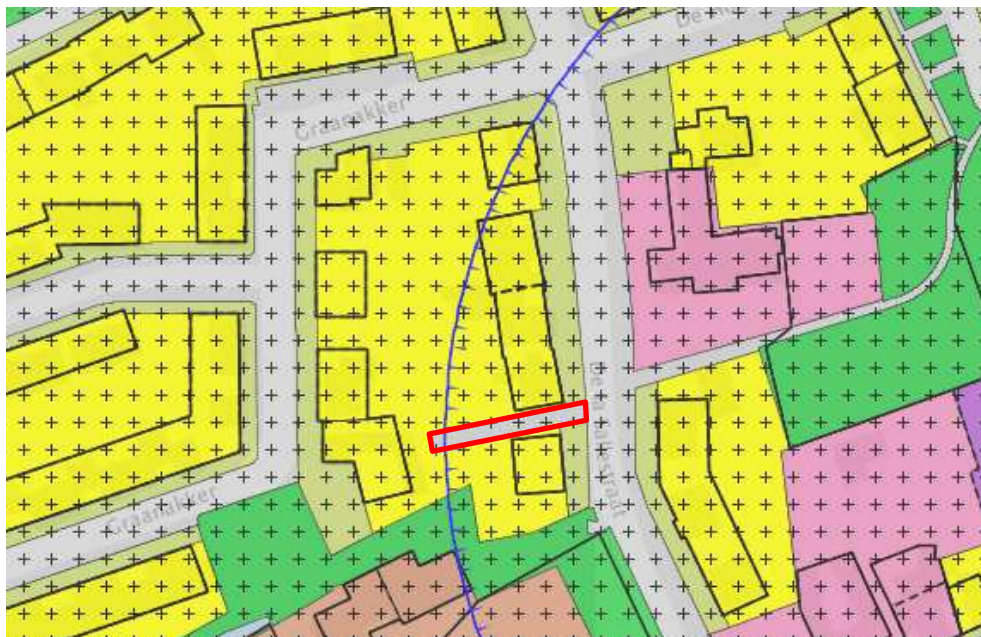
Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze', dat op 1 juni 2011 is vastgesteld. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Verkeer'. Daarnaast geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Voor het grootste deel van het plangebied geldt de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg'.

1.4 Bij het plan behorende stukken

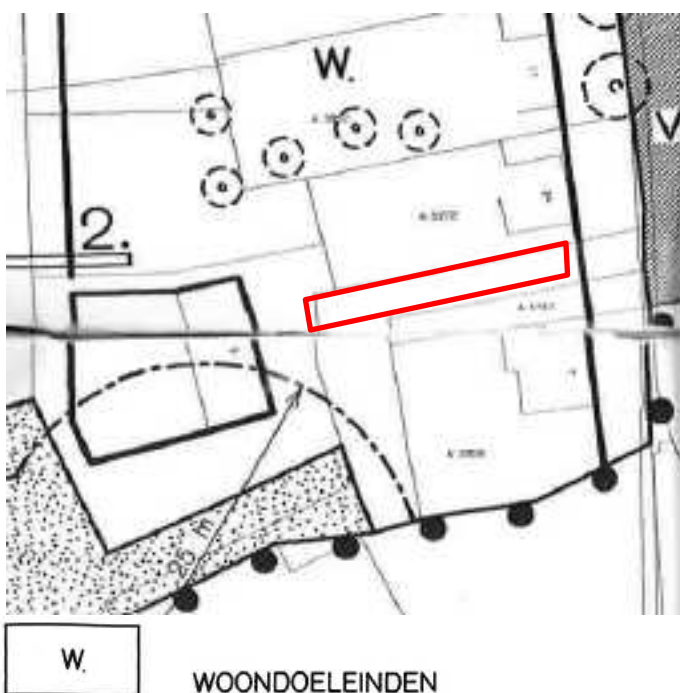
Het bestemmingsplan 'De la Sallestraat 9, Heesch' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat de planbeschrijving. In dat hoofdstuk wordt ingegaan op het initiatief en de wijze waarop dat in het bestemmingsplan is vertaald. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in relatie tot het vigerende beleid, de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten en de economische uitvoerbaarheid. De plansystematiek wordt toegelicht in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de procedure.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' met aanduiding plangebied



Uitsnede bestemmingsplan 'Broekhoek III' met aanduiding plangebied

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is in de huidige situatie in gebruik als inrit behorende bij de woning aan de De la Sallestraat 9. Het plangebied is onbebouwd.

2.2 Juridisch-planologisch kader

2.2.1 Bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze'

In het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' is voor de inrit van het perceel De la Sallestraat 9 de bestemming 'Verkeer' opgenomen, De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen. De inritten van de overige woonpercelen aan deze straat en ook in andere straten in Heesch zijn opgenomen binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'.

2.2.2 Bestemmingsplan 'Broekhoek III'

Voorafgaand aan de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' gold voor het plangebied het bestemmingsplan 'Broekhoek III', dat is vastgesteld op 2 juli 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13 oktober 1998. In dit bestemmingsplan was voor de inrit bij het woonperceel De la Sallestraat 9 de bestemming 'Woondoeleinden' opgenomen. Deze bestemming is door de vaststelling van het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' onbedoeld komen te vervallen.

2.3 Het initiatief

In dit geval is geen sprake van een concreet plan, maar van het terugbrengen van de gebruiksmogelijkheden die in het voorgaande bestemmingsplan waren opgenomen, maar door de vaststelling van het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' zijn gewijzigd. Het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' bevat geen wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de bestemming 'Verkeer'. Dit betekent dat er een nieuw bestemmingsplan voor de inrit opgesteld moet worden.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet opnieuw in een woonbestemming ter plaatse van de inrit.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Beleidskader

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het opnieuw opnemen van een woonbestemming (zonder bouwtitel) op een gedeelte van een perceel binnen de bebouwde kom van Heesch. Conform de systematiek van het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' heeft het voorste gedeelte van de inrit de bestemming 'Tuin' en de rest van de inrit de bestemming 'Wonen'.

In het kader van het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. De inritten van overige woonpercelen in de omgeving van het perceel De la Sallestraat 9 zijn allen bestemd als 'Tuin' en 'Wonen'. Aangezien in de tussentijd geen nieuw beleid is geformuleerd, kan worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen het vigerende beleidskader.

3.2 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. Hierbij dient aangetoond te worden dat het bestemmingsplan haalbaar is in relatie tot deze aspecten. Het gaat hierbij onder andere om de volgende aspecten: bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, kabels en leidingen, water, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie.

Voorliggend bestemmingsplan brengt een voorheen geldende bestemming terug ter plaatse van de inrit behorende bij het perceel De la Sallestraat 9. Er is geen sprake van een concreet plan. Het bestemmingsplan is gericht op beheer van de bestaande situatie en heeft dan ook een conserverend karakter. Om die reden is geen specifiek milieuhygiënisch en planologisch onderzoek noodzakelijk. Hierna wordt wel kort op de aspecten externe veiligheid en archeologie ingegaan, aangezien deze relevant zijn voor het bestemmingsplan.

3.2.1 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

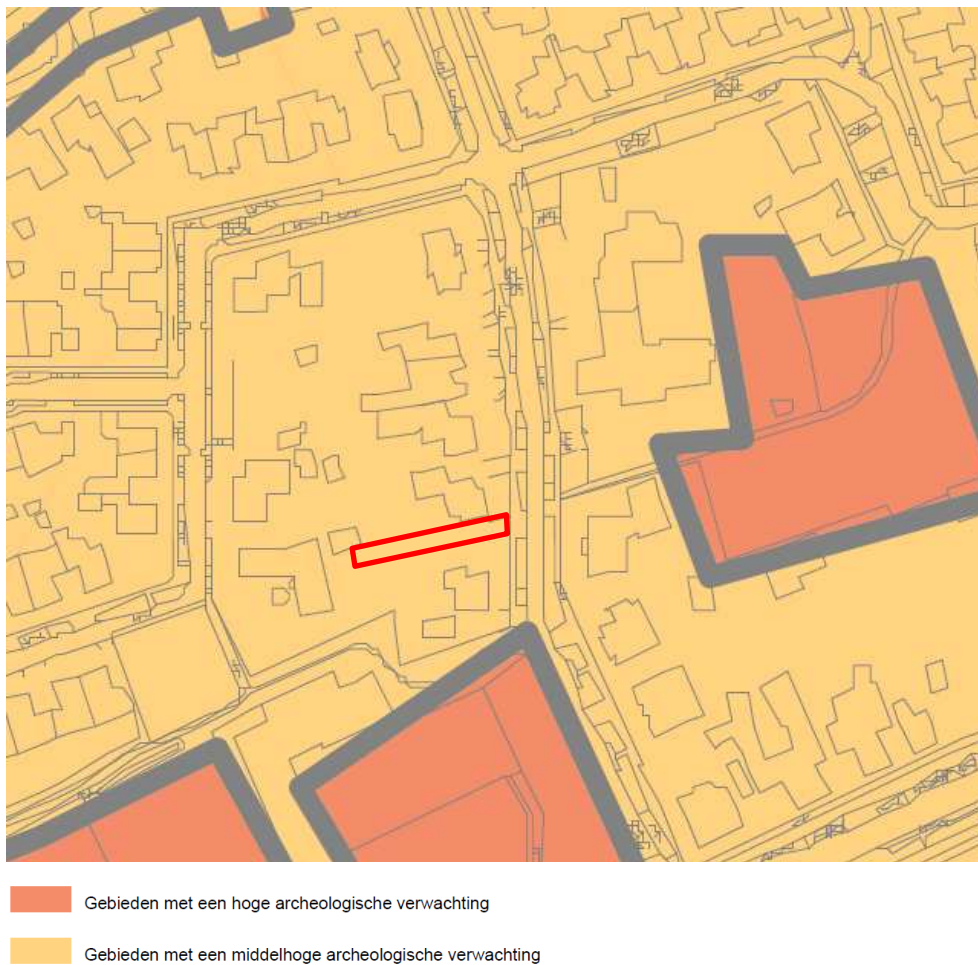
Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs). Momenteel wordt op rijksniveau gewerkt aan de Basisnetten voor weg, spoor en water, waarin het nieuwe beleid op het gebied van externe veiligheid voor transportassen wordt vastgelegd. De basisnetten worden opgenomen in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) dat naar verwachting in de loop van 2013 in werking zal treden. De (geactualiseerde) Circulaire Rnvgs sorteert voor op dit nieuwe beleid. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het lpg-station aan 't Dorp (met een invloedsgebied van 150 meter). Op de verbeelding is, conform het vigerend bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze', een veiligheidszone opgenomen voor lpg. In de regels is hiervoor een algemene aanduidingsregel opgenomen, ter bescherming van het woon- en leefklimaat. De bestemmingswijziging betreft het terugbrengen van een voorheen geldende bestemming. Op de gronden zijn geen nieuwe kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten toegestaan. Er zijn uit oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

3.2.2 Archeologie

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische Monumentenzorg is de zorg voor de archeologische belangen een verantwoordelijkheid van de gemeente geworden. Op 3 februari 2011 heeft de gemeenteraad van Bernheze de nota archeologiebeleid vastgesteld om inhoud te geven aan deze verantwoordelijkheid. De nota geeft het gemeentelijk archeologiebeleid weer en moet worden vertaald in nieuwe bestemmingsplannen. Een belangrijk onderdeel van het archeologiebeleid is de archeologische beleidskaart. Op de beleidskaart zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Op de kaart is onderscheid gemaakt in 7 categorieën:

- categorie 1: wettelijk beschermde archeologische monumenten;
- categorie 2: gebieden van zeer hoge archeologische waarde;
- categorie 3: gebieden van hoge archeologische waarde;
- categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting;
- categorie 5: gebieden met een middelhoge archeologische verwachting;
- categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting;
- categorie 7: gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Bernheze

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In het vigerend bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' is deze verwachtingswaarde, overeenkomstig de nota archeologiebeleid, vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Deze dubbelbestemming is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

3.3 Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief betreft de herprojectie van een bestaande bestemming die abusievelijk niet is opgenomen in het huidige bestemmingsplan. Er is hierbij geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden opgesteld.

4 Juridische planopzet

4.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'De la Sallestraat 9, Heesch' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het gebruik van de gronden van de inrit bij de woning op het perceel De la Sallestraat 9. In het vigerende bestemmingsplan is de betreffende inrit abusievelijk binnen de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Dit bestemmingsplan corrigeert de bestemming voor de inrit. Het bestemmingsplan sluit qua plansystematiek aan op het 'moederplan': het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze'.

4.2 Opzet van de verbeelding en regels

Op de verbeelding zijn voor de inrit op het perceel De la Sallestraat 9 de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' (ter plaatse van de voortuin) opgenomen. Er is geen bouwvlak opgenomen. Verder is voor de gronden een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' van toepassing.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit drie hoofdstukken:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor dit bestemmingsplan. Het betreft uitsluitend begrippen waarin de naam van het plan en het identificatienummer zijn opgenomen.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) zijn drie artikelen opgenomen.
- In hoofdstuk 3 (algemene regels) zijn alle algemene bepalingen die gelden voor alle bestemmingen opgenomen.
- In hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) is het overgangsrecht geregeld en is aangegeven hoe de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

4.3 De bestemmingen

Voor de bestemmingsregelingen zijn de regels van het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' grotendeels overgenomen. Voorliggend bestemmingsplan kent twee bestemmingen ('Tuin' en 'Wonen') en één dubbelbestemming ('Waarde – Archeologie 3'). Hierna wordt kort aangegeven wat de inhoud van de regels voor deze bestemmingen is.

Tuin

De voortuin van de nieuwe woning is bestemd als 'Tuin'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor tuinen met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de voortuinen van woningen zijn uitsluitend gebouwen in de vorm van erkers toegestaan, waarbij de horizontale diepte maximaal 1,5 meter mag bedragen en de breedte maximaal 60% van de voorgevelbreedte van de woning. Daarnaast zijn overkappingen toegestaan boven de voordeur van de woning en mogen erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd tot een hoogte van 1 meter.

Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor woningen. De gronden zijn niet voorzien van een bouwvlak, waarmee hoofdgebouwen niet mogen worden gebouwd. De regeling met betrekking tot hoofdgebouwen is om die reden niet overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan.

Buiten het bouwvlak zijn vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen toegestaan. Voor percelen tot 500 m², waar in dit geval sprake van is, mag maximaal 60 m² aan bijgebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd. Bijgebouwen moeten op minimaal 4 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd. Daarnaast is per hoofdgebouw maximaal 1 carport toegestaan tot een oppervlakte van 20 m².

In de bestemming 'Wonen' zijn aan-huis-verbonden beroepen onder voorwaarden toegestaan. Door middel van een omgevingsvergunning kunnen ook aan-huis-verbonden bedrijven worden toegelaten. Ook voor mantelzorg kan een omgevingsvergunning voor het afwijken worden verleend.

Waarde - Archeologie 3

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' dient ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden van de gronden. Voor de gronden geldt een onderzoeksplicht, die is gekoppeld aan een verstoringsdiepte van minimaal 40 cm en een oppervlakte van 2.500 m². Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

5 Procedure

5.1 Ter visielegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'De la Sallestraat 9, Heesch' heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 oktober 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen.

Tijdens de tervisielegging zijn er 2 (identieke) zienswijzen binnengekomen. Beide reclamanten geven aan benadeeld te worden door de bestemmingswijziging van de bestemming 'Verkeer' naar 'Wonen', omdat de openbaarheid van de weg verdwijnt en daarmee de bereikbaarheid van hun achtertuinen. De weg was echter in het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' per ongeluk als 'Verkeer' bestemd en had in het voorgaande bestemmingsplan al de bestemming 'Wonen'. Daarnaast wordt de openbaarheid niet bepaald door de bestemming maar door de Wegenwet. De weg is in het kader van de Wegenwet niet gewijzigd en niet openbaar gemaakt. Ook wordt de bereikbaarheid van de achtertuinen niet verminderd ten opzichte van de feitelijke situatie.

Voorgaande betekent dat de ingekomen zienswijzen ongegrond zijn verklaard en geen aanleiding geven tot aanpassing van het plan. Ook zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

5.2 Vaststelling

Het bestemmingsplan 'De la Sallestraat 9, Heesch' is derhalve op 13 maart 2014 ongewijzigd vastgesteld.