



Plan

Bestemmingsplan Hofland-Oost 1e herziening Gemeente Montfoort

Januari 2013



ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

Bestemmingsplan

Hofland-Oost 1e herziening

Opdrachtgever: gemeente Montfoort

Documentnaam: 650_Hofland Oost 1e herz_2013-01-11_RCK_ONBP

Datum: 11 januari 2013

Nummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	december 2012
02	Ontwerp voor zienswijzen na zienswijzen	januari 2013
03	Vastgesteld Raad	

ruimtelijke
denkers

wissing

Kruidentuin 5, 2991 RK
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

T +31 (0)180 61 31 44
F +31 (0)180 62 04 61

info@wissing.nl
www.wissing.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding tot herziening	1
hoofdstuk 2	Juridische opzet en procedure	2
2.1	Juridische opzet	2
2.2	Procedure	3

hoofdstuk 1 **Inleiding**

1.1 Aanleiding tot herziening

In Hofland-Oost spelen een aantal (markt)ontwikkelingen die niet waren voorzien ten tijde van het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan voor Hofland-Oost. Dit leidt tot aanvullende c.q. gewijzigde inzichten en de wens om zaken anders te regelen dan nu in het vigerende bestemmingsplan is vastgelegd.

Het onderhavige bestemmingsplan 'Hofland-Oost 1e herziening' heeft tot doel de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Hofland-Oost' te herzien teneinde de gewijzigde plannen mogelijk te maken. Het te herziene plangebied betreft de bestemmingen Wonen – 5 en Wonen – 6 uit het bestemmingsplan Hofland-Oost, in dit bestemmingsplan zijn deze bestemming echter samengevoegd tot 1 bestemming, Wonen – 5.

Het bestemmingsplan 'Hofland-Oost 1e herziening' bestaat uit regels en een plankaart en gaat vergezeld van een toelichting. De regels en de plankaart vormen het juridische deel dat door de raad moet worden vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Hofland-Oost 1e herziening' is een geheel nieuw bestemmingsplan. Reden hiervoor is dat het moederplan is vastgesteld voor de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening uit 2010.

In hoofdstuk 2 worden de aanpassingen en de verdere procedure besproken.

Bij deze toelichting wordt een verbeelding opgenomen met het herzieningsgebied. Daarnaast worden de van toepassing zijnde regels aan dit document gekoppeld.

hoofdstuk 2 **Juridische opzet en procedure**

2.1 **Juridische opzet**

2.1.1 **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

Begrippen (artikel 1) en Wijze van meten (artikel 2)

De begrippen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, worden in artikel 1 nader gedefinieerd. Bij toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel opgenomen definities van de begrippen. Naast begrippen zijn in het bestemmingsplan hoogte- en andere maten opgenomen die van belang zijn bij het bouwen van bouwwerken. Artikel 2 van de regels geeft een nadere omschrijving hoe de bedoelde maten gemeten moeten worden.

2.1.2 **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

De regels, en dan met name de bouwregels, zijn gewijzigd en aangevuld. Het gaat hierbij om gewijzigde afstanden die moeten worden gehanteerd bij het bouwen ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens, het maximum bebouwingspercentage van het bouwperceel bij een woning en een beperking van het aantal vierkante meters dat gebruikt mag worden ten behoeve van aan huis gebonden beroepen. Hierbij is de gehanteerde methodiek van het bestemmingsplan 'Hofland-Oost' zo veel mogelijk overgenomen.

Er is 1 bestemming:

'Wonen-5'

Woningen in de vorm van vrijstaande woningen zijn toegestaan, met de bijbehorende bijgebouwen, aanbouwen, uitbouwen van de woning en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Tevens zijn waterberging, tuinen en erven toegestaan.

2.1.3 **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Artikel 5- Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

Artikel 6- Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een algemene regeling voor een geringe overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen. De overschrijding van de bouwgrenzen dient wel beperkt te zijn.

Artikel 7- Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is opgenomen om ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan met een algemene bevoegdheid mogelijk te maken. De regeling voorziet in een duidelijke begrenzing van het toepasbaar bereik van de afwijking.

2.1.4 **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

Artikel 8 Overgangsrecht

Het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen staat verwoord in artikel 3.2.1 Bro. Dit artikel is, rekening houdend met de terminologie uit de Wabo, één op één overgenomen in dit bestemmingsplan. Een bouwwerk dat op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt aanwezig is dan wel planologisch mogelijk is, mag gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd of in het geval van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De aard van het gebouw mag hierbij niet veranderen en ook mag de omvang niet worden vergroot. Eventuele uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

Het tweede lid gaat in op het gebruik van (on)bebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Ander strijdig gebruik is niet toegestaan.

Artikel 9 Slotregel

Het laatste artikel van het bestemmingsplan betreft de slotregel, waarin de naam, zoals de regels aangehaald kunnen worden, is opgenomen.

2.2 Procedure

2.2.1 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode krijgt een ieder de gelegenheid om zienswijzen op het bestemmingsplan in te dienen. Voorts wordt binnen de gestelde periode, met inachtneming van eventueel ingediende zienswijzen, het plan door de gemeenteraad vastgesteld. De verwerking van eventuele zienswijzen zal in een aparte nota worden verwerkt.

