

bestemmingsplan

“ 1^{ste} herziening”

PLANTOELICHTING

NL.IMRO.0845.BP2013DDNJCBSKP101-VA01



 advies

Titel: "[REDACTED], 1^{ste} herziening"

Datum: 6 november 2013
Projectnummer: 2013.141
Status / versie: Definitief / v1og+gem

Opdrachtgever: **Gemeente Sint-Michielsgestel**

Adviesbureau: Wintraecken Advies B.V.

Contactpersoon: [REDACTED]

(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13
5481 BN Schijndel

Telefoon: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Website: www.wintraeckenadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of [REDACTED] Advies.

Inhoudsopgave

1. Aan-/inleiding	4
1.1 Situatie.....	4
1.2 Het planvoornemen	5
1.3 Doelstelling bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer.....	5
2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie.....	6
2.1 Bestaande planologisch-juridische regeling.....	6
2.2 Planbeschrijving.....	7
3. Ruimtelijk beleidskader	8
3.1 Inleiding	8
4. Milieu- en ruimtelijke waardentoets	9
4.1 Inleiding	9
4.2 Water	9
4.3 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit.....	9
5. Juridische toelichting.....	11
5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument	11
5.2 Systematiek van de regels	11
5.3 Bebouwing algemeen	12
5.4 Toelichting bestemmingen.....	12
6. Uitvoeringsaspecten.....	13
6.1 Economische uitvoerbaarheid	13
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
7. Slotconclusie.....	14

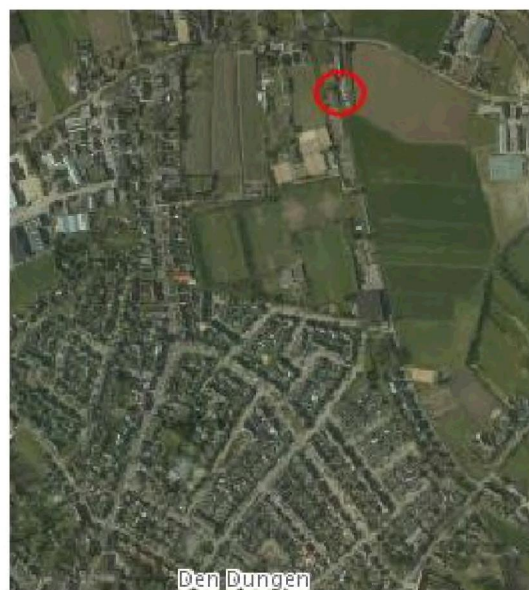
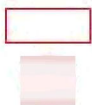
1. Aan-/inleiding

1.1 Situatie

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Hooionksestraat/het Tennispad, ten noorden van de kern Den [redacted]. Op onderstaande luchtfoto's zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied rood omlijnd en omcirkeld aangegeven (bron: Google Maps).



plangebied:



1.2 Het planvoornemen

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een vergroting van twee bestaande bouwvlakken, globaal gelegen op de hoek Hooidonksestraat/Tennispad te Den .

1.3 Doelstelling bestemmingsplan

Doelstelling van deze partiële herziening van het bestemmingsplan " " is om de realisatie van het onderliggende planvoornemen planologisch en juridisch mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan besteedt aandacht aan de ruimtelijke en milieuhygiënische effecten van de voorgenomen ontwikkeling. Onderzocht wordt hoe het initiatief zich verhoudt – zowel in negatieve als in positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden van het plangebied en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid, alle ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten alsmede de ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit nader beschouwd.

Aan de volgende deels juridische voorwaarden dient te worden voldaan:

- het motiveren van de afwijking(en) van de geldende bestemming middels het opstellen van een bestemmingsplan;
- het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid;
- het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Met dit bestemmingsplan wordt derhalve een planologische en juridische basis gelegd om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen realiseren.

Het bestemmingsplan dient verder te voldoen aan de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en de standaarden die zijn ontwikkeld voor DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) en de RO Standaarden 2012 (Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening):

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012);
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012);
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande en de gewenste situatie alsmede van de bestaande planologisch-juridische regeling. Hoofdstuk 3 gaat kort in op het ruimtelijk-planologische beleidskader. Voor een beschrijving van de milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten wordt verwezen naar Hoofdstuk 4. De juridische aspecten worden toegelicht in Hoofdstuk 5 en het onderdeel economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid in Hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 bevat de slotconclusie.

2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de ontwikkelingen die aanleiding zijn geweest voor het nieuwe bestemmingsplan. Eerst wordt de bestaande planologisch-juridische situatie beschreven, gevolgd door een beschrijving van de gewenste situatie (de planbeschrijving).

2.1 Bestaande planologisch-juridische regeling

Het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan " " uit 2013 en heeft de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Verder zijn er twee bouwvlakken aanwezig.

Op onderstaande uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan " " zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied (van het onderhavige bestemmingsplan " , 1^{ste} herziening") rood omlijnd aangegeven.

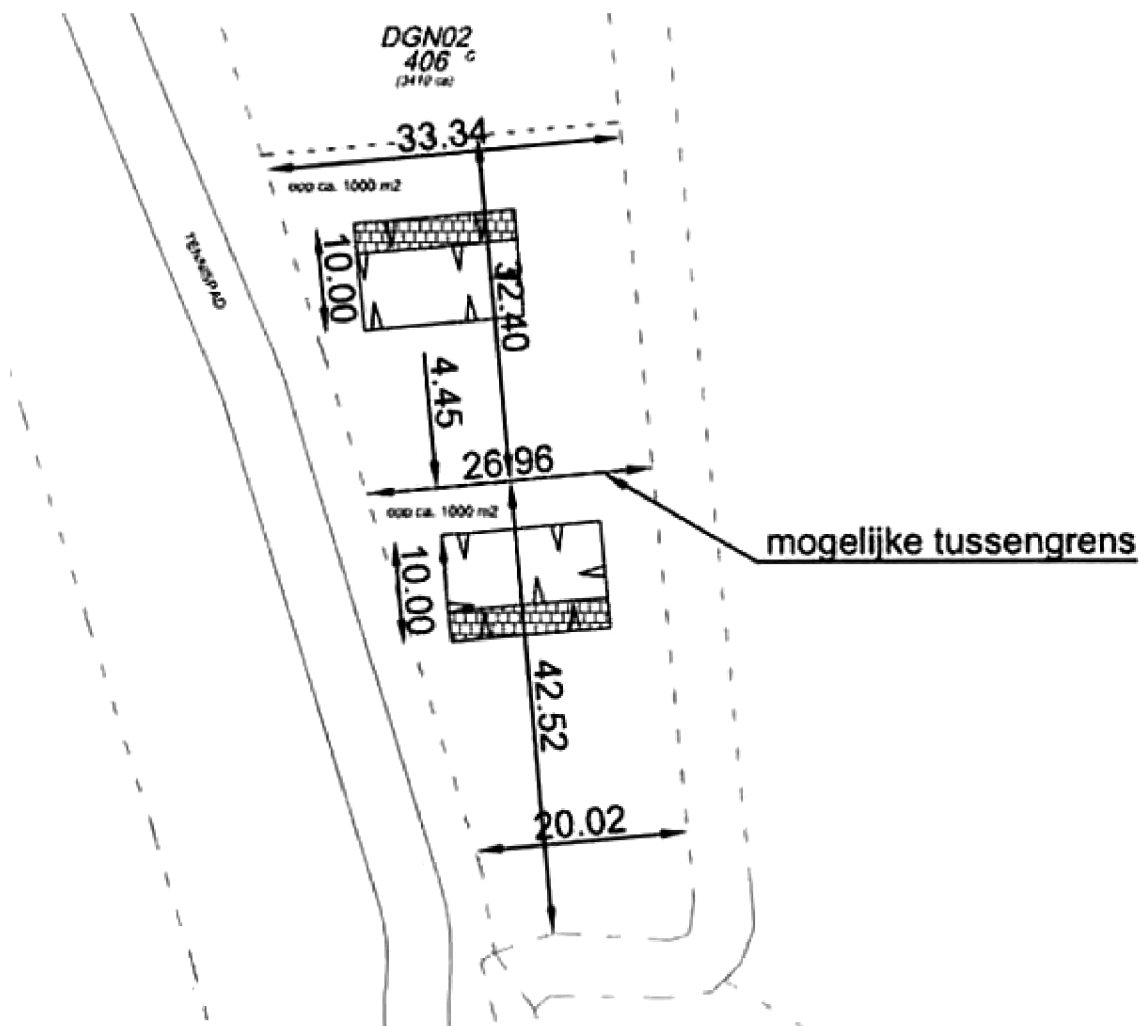


Ter plaatse van de bouwvlakken mogen hoofdgebouwen in de vorm van vrijstaande woningen worden gebouwd onder stramen van de bouwregels. Binnen de bouwvlakken mogen ook andersoortige gebouwen, bijbehorende bouwwerken (waaronder begrepen garageboxen), overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. De bouwregels staan beschreven in artikel 10.2 e.v. van het bestemmingsplan "Jacobs-kamp".

Dit bestemmingsplan geeft een planologisch-juridische regeling ten behoeve van de realisatie van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling die betrekking heeft op een vergroting c.q. verbreding van twee bouwvlakken. Voor het overige blijven de regels van het onderliggende bestemmingsplan " " onverkort van toepassing.

2.2 Planbeschrijving

Uit ruimtelijk-fysiek, logistiek en milieuhygiënisch oogpunt is de afwijking van het vigerende bestemmings(-/moeder)plan " " minimaal te noemen. Het initiatief ziet immers enkel op een vergroting van twee reeds bestaande bouwvlakken. Meer concreet worden deze bouwvlakken verbreed van 7 naar 10 meter, dit in verband met contractuele afspraken die zijn gemaakt in het kader van het woningbouwplan " " (zie onderstaande afbeelding).



Kadastrale gemeentecode: DGN02
 Sectie: G Nr.: 406
 Oppervlakte: ca. 2000 m²

De juridische vertaling van de bouw- en gebruiksmogelijkheden is verankerd in de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding en regels. De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid van de voormelde plankeuze wordt gemotiveerd in de hoofdstuk 4. Paragraaf 4.3 gaat nader in op de gevolgen van de gewenste ontwikkelingen voor de bestaande ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit.

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

Het beleidskader uit het recente "" blijft integraal van toepassing, ook op onderhavige planherziening.

4. Milieu- en ruimtelijke waardentoets

4.1 Inleiding

De ruimtelijke ontwikkeling dient praktisch uitvoerbaar te zijn. In dit kader is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan alle ruimtelijke en milieuhygiënische (deel)aspecten.

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

Dit hoofdstuk gaat in op de milieuhygiënische- en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. De resultaten van de kwalitatieve onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid staan echter al beschreven in het bestemmingsplan " ". Ook heeft in dat bestemmingsplan reeds een toetsing plaatsgevonden aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer, parkeren en mobiliteit. Alle relevante thema's blijven inhoudelijk onverkort van toepassing op het onderhavige planvoornemen.

Uit de reeds uitgevoerde onderzoeken en quickscans blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het vergroten van een tweetal bouwvlakken. Enkel het aspect 'water' verdient nadere aanvulling, omdat de voorgestane vergroting van de bouwvlakken van invloed is op de hydrologische situatie ter plaatse van het plangebied.

4.2 Water

De vergroting van de bouwvlakken is niet of nauwelijks significant te noemen. In waterhuishoudkundige zin verandert er dan ook nagenoeg niks ten opzichte van het moederplan. Ook uit vooroverleg met Waterschap De Dommel blijkt dat de effecten op het grote(re) gebied van een dergelijke uitbreiding van de bouwvlakken zo minimaal zijn dat deze geen negatieve gevolgen hebben op de waterberging. Eindconclusie is dan ook dat de voorgestane planherziening niet tot inhoudelijke aanpassing leidt van zowel het bestaande waterhuishoudkundige plan als het rioleringsplan. Tot slot kan nog worden opgemerkt dat de het plan in lijn is met het algemene ruimtelijke uitgangspunt van gemeenten om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Zo is er onder andere sprake van een gescheiden waterafvoer.

4.3 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit

In deze paragraaf wordt aangegeven wat de gevolgen van de gewenste ontwikkeling zijn op de bestaande ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit. Deze gevolgen zijn minimaal te noemen, omdat het Beeldkwaliteitsplan dat is opgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan " " van toepassing is en blijft op het plangebied. De beoogde kleinschalige ruimtelijke ingreep in de vorm van een vergroting c.q. verbreding van twee reeds bestaande bouwvlakken voorziet niet in een verandering van de ruimtelijke struc-

tuur ter plaatse van het plangebied. De functie wijzigt niet en ook is het plan niet van invloed op de parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur.

De voorziene hoofdmassa en hoofdvorm van de bebouwing worden afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving, maar vormen wel een eigen architectonische eenheid. Er wordt voor wat betreft de beeldkwaliteit en maatvoering aangesloten bij de stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeente Sint-Michielsgestel, zoals verwoord in het Beeldkwaliteitsplan. Dit alles conform het welstandsbeleid.

Door de voorgestelde situering blijft de afstand tot de in naaste omgeving gelegen percelen voldoende groot.

Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk in stand houdt en door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Het algemene ruimtelijke uitgangspunt van gemeenten is er verder op gericht om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen. Een goed stedenbouwkundig plan draagt bij aan een duurzame toekomst en voorkomt onder andere verloedering en leegstand.

Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden.

Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

- duurzaam materiaalgebruik;
- slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen);
- afvalreductie;
- vastgesteld ambitieniveau (GPR).

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

5. Juridische toelichting

5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop deze betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de verbeelding vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen ook digitaal beschikbaar zijn en volledig voldoen aan een aantal standaardeisen die zijn opgenomen in de 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012'. Zo dient het bestemmingsplan, behalve aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), te voldoen aan de standaarden die zijn ontwikkeld voor DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen):

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012),
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012),
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform de Wabo en deze standaarden.

5.2 Systematiek van de regels

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken met betrekking tot de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De regels zijn volgens de SVPB2012 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemming(en) van de in het plangebied gelegen gronden;

- de grens van het plangebied;
- het bouwvlakken;
- de aanduidingen.

5.3 Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, overkappingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Voor de situering en maatvoering van bouwwerken wordt tevens verwezen naar de verbeelding.

5.4 Toelichting bestemmingen

In deze paragraaf worden de gekozen bestemmingen toegelicht. Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
met daaraan ondergeschikt:
in- en uitritten;
parkeervoorzieningen;
groen en groenvoorzieningen;
(open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
oeververbindingen.

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
wonen al dan niet in combinatie met een beroep aan huis en/of bedrijf aan huis;
de aanleg en instandhouding van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein en in het openbaar gebied ten behoeve van de genoemde functies, waarbij wordt uitgegaan van 2,2 parkeerplaats per vrijstaande woning;

met de daarbijbehorende:
tuinen en erven;
paden;

met daaraan ondergeschikt:
(open) water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
groen en groenvoorzieningen;
nutsvoorzieningen;
h. parkeren;
i. in- en uitritten.

6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn opgenomen in het exploitatieplan behorende bij het bestemmingsplan " ".

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de kaders waarbinnen de gewenste planologische ontwikkeling kan plaatsvinden. De initiatiefnemer kan binnen de stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden zijn plan en een bijbehorende exploitatieopzetten uitwerken, waarbij het exploitatierisico geheel bij de initiatiefnemer ligt. De realisatie- en beheerskosten van de uit te werken inrichtings- en bouwplannen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Aangegeven is dat in eerste instantie tussen gemeente en verschillende instanties, waar nodig, overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens het ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit overleg is ook in het kader van onderhavig bestemmingsplan gevoerd met het waterschap.

Verder is er een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

7. Slotconclusie

In dit bestemmingsplan is nadrukkelijk aandacht besteed aan de ruimtelijke, stedenbouwkundige en milieukundige effecten van de plannen. Gemotiveerd is dat het plan zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in het plangebied en de directe omgeving ervan. Naast het ruimtelijk-planologische beleid en de stedenbouwkundige toets zijn alle ruimtelijke en milieukundige deelaspecten onderzocht.

Aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- het motiveren van de afwijking van de geldende bestemming middels het opstellen van onderliggend bestemmingsplan;
- het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid;

Met dit bestemmingsplan is thans een planologische en juridische basis gelegd om de noodzakelijke omgevingsvergunningen te kunnen verlenen en daarmee het onderliggende plan te kunnen realiseren.