

BESTEMMINGSPLAN

Achterstraat - Langestraat Dieden

Toelichting



Achterstraat - Langestraat Dieden

Inhoudsopgave

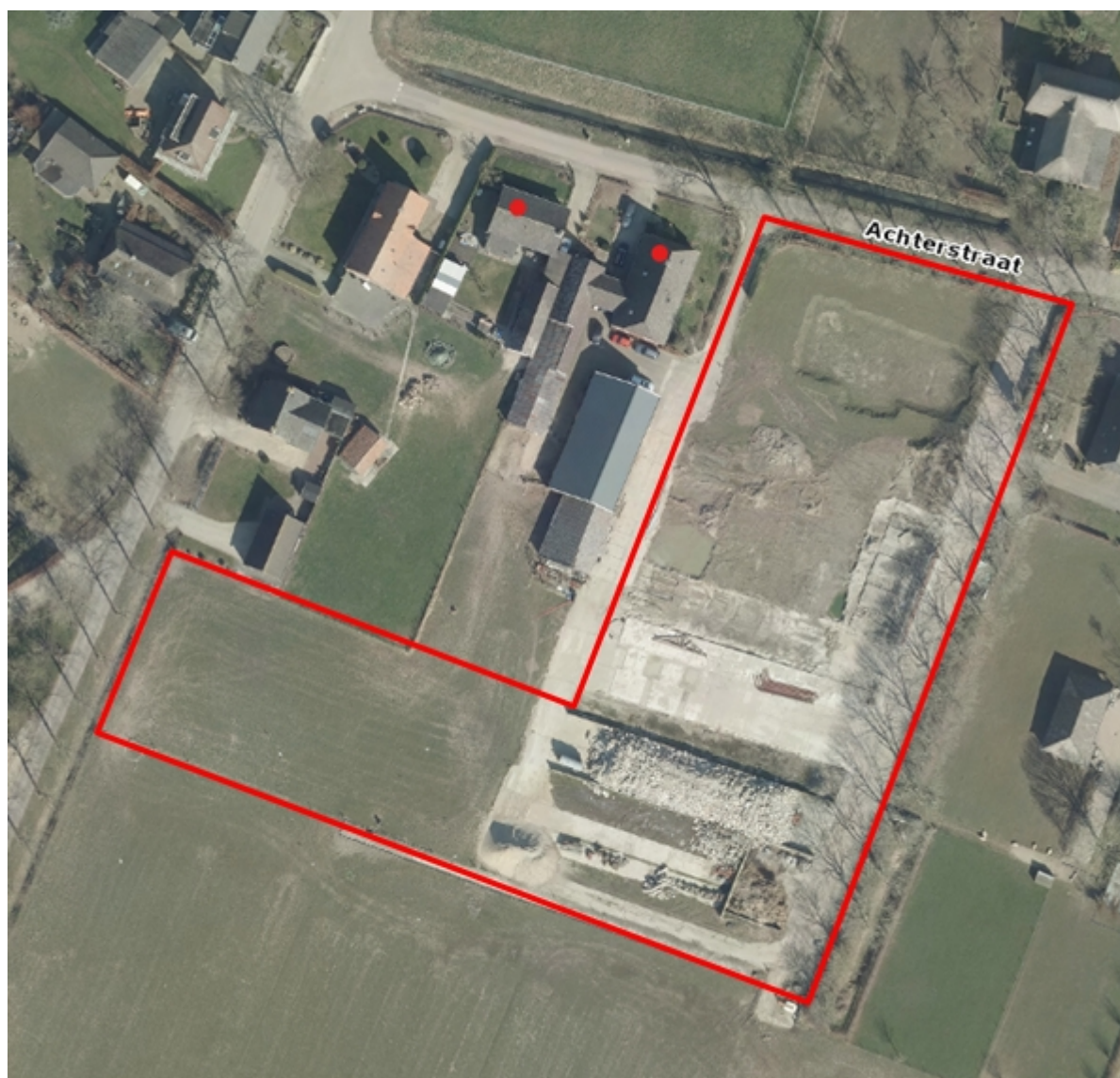
Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Begrenzing plangebied	3
Hoofdstuk 2 Toelichting op de regels	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Regels	4
Hoofdstuk 3 Handhaving	7
3.1 Beleidskader	7
3.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma	7
Hoofdstuk 4 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
4.1 Overleg	8
4.2 Zienswijzen	8

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Begrenzing plangebied

Dit plan betreft percelen die zijn gelegen aan de Achterstraat - Langestraat in Dieden. Dit plangebied is bij de gemeente kadastraal bekend als gemeente Ravenstein, sectie C, nummers 615 (deels), 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1034 en 1035 (deels). Op onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven.



De verdere toelichting op dit plan staat in bijlage 1 in de ruimtelijke onderbouwing. De overige onderdelen die daar niet in zijn opgenomen, zijn hieronder opgenomen.

Hoofdstuk 2 Toelichting op de regels

2.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstellen en bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan kan worden verbeeld op papier en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft zij een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Achterstraat - Langestraat Dieden' is gekozen voor een gedetailleerde regeling. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de "Standaardregels bestemmingsplannen Oss".

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 9), de algemene regels (artikelen 10 tot en met 15) en de overgangs- en slotregels (artikelen 16 en 17). Bij de regels horen bijlagen, te weten een lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten en de milieuzoneringslijst.

In de volgende paragraaf worden de diverse artikelen uit de regels en de bijlage toegelicht.

2.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen. Enkele begrippen worden hieronder nader uiteengezet.

Artikel 2: Wijze van meten

Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3: Groen

De bestemming regelt het openbaar groen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, enkel bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Artikel 4: Tuin

Deze bestemming regelt de onbebouwde gronden behorende bij de woningen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, enkel bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Artikel 5: Verkeer - Verblijf

De bestemming regelt de ontsluiting van het perceel, met de daarbij behorende voorzieningen.

Artikel 6: Wonen - Halfvrijstaand

Deze bestemming maakt de bouw mogelijk van halfvrijstaande woningen. Deze woningen dienen gebouwd te worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels zijn de bouw- en gebruiksregels gegeven voor hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports en bouwwerken, geen gebouw zijnde. Hierin worden regels gegeven voor bouw- en goothoogtes en afstanden tot perceelsgrenzen.

Artikel 7: Wonen - Vrijstaand

Deze bestemming maakt de bouw mogelijk van een vrijstaande woning. De woning dient gebouwd te worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlak. In de regels zijn de bouw- en gebruiksregels gegeven voor het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports en bouwwerken, geen gebouw zijnde. Hierin worden regels gegeven voor bouw- en goothoogtes en afstanden tot perceelsgrenzen.

Artikel 8: Waarde - Archeologie historische kern

Deze bestemming beschermt de mogelijke aanwezige archeologische waarde. Het is verboden om op en/of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning te bouwen en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen laten uitvoeren over een oppervlakte van 50 m² of meer en dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld. Indien dit laatste van toepassing is, moet er een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Artikel 9: Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog

Deze bestemming beschermt de mogelijke aanwezige archeologische waarde. Het is verboden om op en/of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning te bouwen en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen laten uitvoeren over een oppervlakte van 100 m² of meer en dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld. Indien dit laatste van toepassing is, moet er een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk geeft een aantal gebruikelijke algemene regels. Het betreft achtereenvolgens:

Artikel 10: Anti-dubbeltelregel

Dit artikel regelt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Artikel 11: Algemene bouwregels

Dit artikel geeft een aantal bouwregels die algemene werking hebben en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen worden gegeven.

Artikel 12: Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft aan wat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan.

Artikel 13: Algemene aanduidingsregels

Dit artikel bestaat uit een algemene aanduiding

Vrijwaringszone - molenbiotoop

In dit artikel is een tabel opgenomen waarin staat aangegeven binnen welke afstanden geen bouwwerken worden opgericht met een hoogte die in meters ten opzichte van het NAP meer bedraagt dan de hoogte die in de tabel wordt genoemd.

Artikel 14: Afwijken van de bouwregels algemeen

Dit artikel geeft een algemene afwijkingsregeling van de bouwregels.

Artikel 15: Overige regels

Dit artikel regelt de verwijzing naar andere wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 16: Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 17: Slotregel

Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Bijlagen:

Bijlage 1: Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

Deze bijlage bevat een lijst van huis gebonden activiteiten die tot een oppervlakte van 35 m² binnen het hoofdgebouw of aan- en uitbouwen rechtstreeks toelaatbaar zijn.

Bijlage 2: Milieuzoneringslijst

In deze bijlage zijn de bedrijfsactiviteiten genoemd die volgens de regels toelaatbaar zijn. De lijst is opgesteld vanuit de typering van het plangebied als rustige woonwijk.

Hoofdstuk 3 Handhaving

3.1 Beleidskader

Naar aanleiding van een landelijk traject heeft de gemeente Oss in 2005 de nodige besluiten genomen om de handhaving te professionaliseren. De gemeente wil namelijk een professionele organisatie zijn. Om haar handhavingstaken zo transparant en objectief mogelijk uit te voeren, heeft zij een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie opgesteld. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is daarin vastgelegd.

Het uitgangspunt voor handhaving is: elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd.

De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband bestemmingsplannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavinginstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en naleving van regels.

In het Handhavingprogramma wordt het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun burens/omwonenden.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de voorschriften en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.

Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

3.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

De gemeente Oss voldoet aan de wettelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingorganisatie. Elke vier jaar wordt er een Handhavingprogramma opgesteld waarin de prioriteiten voor de uitvoering worden vastgelegd. Dit gebeurt na de aantreding van een nieuwe gemeenteraad en de vorming van een nieuw college van burgemeester en wethouders. Elk jaar wordt aan de hand van een probleem- of omgevingsanalyse een voortschrijdend programma gemaakt, waarin rekening wordt gehouden met gewijzigde wetgeving en de op dat moment concrete problematiek. Handhaving van bestemmingsplannen is een vaste prioriteit in het programma.

Hoofdstuk 4 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1 Overleg

Het plan is voorgelegd bij het rijk, de provincie, waterschap Aa en Maas en de brandweer. Alle instanties hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben naar aanleiding van het vooroverleg.

4.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het plan elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Burgemeester en wethouders hebben de terinzagelegging vooraf meegedeeld in het plaatselijke blad Oss Actueel, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Iedereen kon zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging.

Er zijn vier zienswijzen naar voren gebracht. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.