

BESTEMMINGPSLAN

Herziening 2 - Berghem Dorp - 2015

Toelichting



Bestemmingsplan 'Herziening 2 Bestemmingsplan Berghem Dorp – 2015'

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving	5
1.2	Begrenzing plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
Hoofdstuk 2	Toelichting op het plan	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Nieuwe situatie	7
Hoofdstuk 3	Toelichting op de regels	9
Hoofdstuk 4	Beleidskader	10
Hoofdstuk 5	Economische uitvoerbaarheid	11
Hoofdstuk 6	Resultaten vooroverleg en zienswijzen	12
6.1	Vooroverleg	12
6.2	Zienswijzen	12

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

TOELICHTING

Bestemmingsplan

'Herziening 2 Bestemmingsplan Berghem Dorp – 2015'

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

De gemeenteraad van Oss heeft op 9 juli 2015 het bestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015' vastgesteld. Onlangs is geconstateerd dat dit bestemmingsplan een kennelijke omissie bevat.

Het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Berghem heeft op 19 januari 1970 bouwvergunning verleend voor 'het inrichten van tot dubbele bewoning (beschikbaar stellen van woonruimte)' van de woning aan de Zevenbergseweg 11 in Berghem (zie bijlage). Hiermee is vergunning verleend om de woning aan de Zevenbergseweg 11 in Berghem te splitsen in 2 wooneenheden. Deze woningsplitsing is daarna opgenomen in het bestemmingsplan 'Berghem Dorp – Actualisering' uit 1985. Bij de opeenvolgende bestemmingsplannen 'Berghem Dorp Integrale herziening' uit 2005 en 'Berghem Dorp – 2015' is deze woningsplitsing echter per abuis niet meegenomen. Dit wordt met deze partiële herziening hersteld.

1.2 Begrenzing plangebied

De locatie Zevenbergseweg 11-13 is gelegen in de bebouwde kom van Berghem, ten noorden van de spoorlijn. Het plangebied bestaat uit de percelen, kadastraal bekend als gemeente Berghem, sectie B, nummers 3226, 3227, 3229 en 4034.



Figuur 1 Begrenzing plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

In de regels van het huidige geldende bestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015' is in artikel 22.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Wonen –Vrijstaand' in de bestemming 'Wonen – Halfvrijstaand' ten behoeve van woningsplitsing.

Deze wijzigingsbevoegdheid is echter alleen toepasbaar bij woningen die zijn aangeduid als 'karakteristiek'. Aangezien het pand aan de Zevenbergseweg 11-13 in Berghem niet als zodanig is aangewezen kan geen gebruik gemaakt worden van deze wijzigingsbevoegdheid en moet een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015' opgesteld worden.

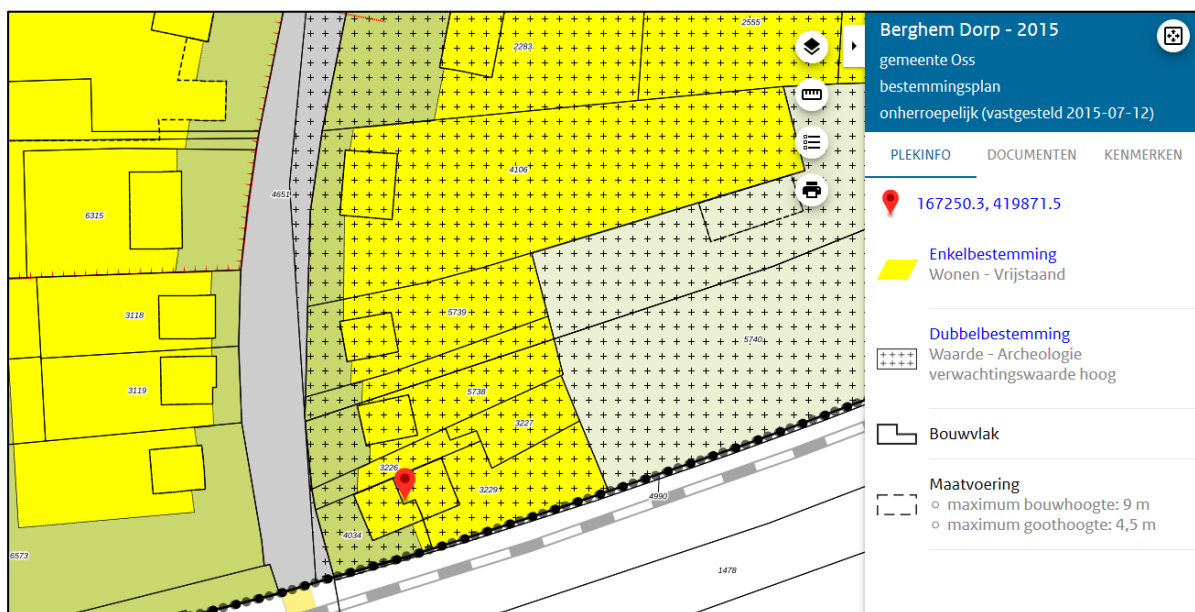
Het karakter van een partiële herziening is dat het bestemmingsplan waarvan wordt afgeweken in stand blijft, maar dat ten aanzien van de regels en/of de verbeelding wijzigingen plaatsvinden. In dit geval gaat het om het wijzigen van de bestemming 'Wonen – Vrijstaand' naar 'Wonen – Halfvrijstaand'. Hiervoor is alleen een aanpassing van de verbeelding nodig. Het geldende bestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015' met bijbehorende regels blijft ook na deze partiële herziening van kracht.

Hoofdstuk 2 Toelichting op het plan

2.1 Bestaande situatie

Het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Berghem heeft op 19 januari 1970 bouwvergunning verleend voor 'het inrichten van tot dubbele bewoning (beschikbaar stellen van woonruimte)' van de woning aan de Zevenbergseweg 11 in Berghem (zie bijlage). Hiermee is vergunning verleend om de woning aan de Zevenbergseweg 11 in Berghem te splitsen in 2 wooneenheden. Deze bouwvergunning is als bijlage opgenomen bij deze toelichting. Deze woningsplitsing is daarna correct opgenomen in het bestemmingsplan 'Berghem Dorp – Actualisering' uit 1985.

Bij de opeenvolgende bestemmingsplannen 'Berghem Dorp Integrale herziening' uit 2005 en 'Berghem Dorp – 2015' is deze woningsplitsing echter per abuis niet meegenomen. In het huidige geldende bestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015' heeft het perceel Zevenbergseweg 11-13 de bestemming 'Wonen – Vrijstaand'. Hierdoor is er juridisch-planologisch slechts één woning toegestaan. In de feitelijke en vergunde situatie is er sprake van twee woningen (een gesplitste woning).

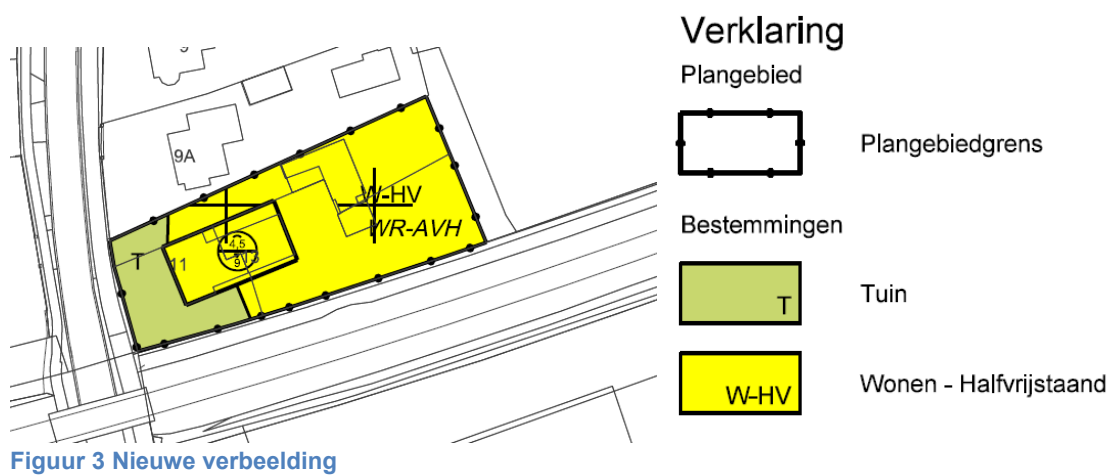


Figuur 2 Uitsnede huidig geldende bestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015'

2.2 Nieuwe situatie

Bovengenoemde omissie wordt met deze partiële herziening hersteld. In dit geval gaat het uitsluitend om het wijzigen van de bestemming 'Wonen – Vrijstaand' naar 'Wonen – Halfvrijstaand'. De vorm en omvang van het bouwvlak zal niet veranderen.

Hiervoor is alleen een aanpassing van de verbeelding nodig. Het geldende bestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015' met bijbehorende regels blijft ook na deze partiële herziening van kracht.



Hoofdstuk 3 Toelichting op de regels

De regels van het bestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015' blijven onveranderd gelden.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

De wettelijke regelingen en het beleidskader staan in de toelichting van het bestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015' dat in 2015 is vastgesteld en dat nog actueel is. Het gaat in dit geval om het herstellen van een kennelijke omissie. Hierdoor is er geen apart onderzoek of ruimtelijke onderbouwing nodig.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Deze partiële herziening dient tot reparatie van een kennelijke omissie in het vastgestelde bestemmingsplan 'Berghem Dorp - 2015'. De kosten van het opstellen van deze partiële herziening zijn gering en komen volledig ten laste van de gemeente. Er zijn verder geen uitvoeringskosten.

Hoofdstuk 6 Resultaten vooroverleg en zienswijzen

6.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt 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'. Ter uitvoering daarvan zijn op 25 augustus 2020 de in dat artikel genoemde instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Zij hadden geen opmerkingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan.

6.2 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. Van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is geen gebruik gemaakt.

BIJLAGE

Vergunning voor het splitsen van de woning aan de Zevenbergseweg 11 in Berghem van 19 januari 1970.