

# Wijziging Verordening ruimte ivm plan Woonlocaties Gassel, Grave

Provincie Noord-Brabant





# Inhoudsopgave

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>                                                      | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>                               | <b>5</b>  |
| Artikel 1 Begripsbepaling                                          | 5         |
| <b>Hoofdstuk 2 Algemene regels</b>                                 | <b>5</b>  |
| Artikel 2 Wijzigingen structuren                                   | 5         |
| Artikel 3 Wijziging aanduidingen                                   | 5         |
| <b>Hoofdstuk 3 Slotbepalingen</b>                                  | <b>6</b>  |
| Artikel 4 Inwerkingtreding                                         | 6         |
| Artikel 5 Citeertitel                                              | 6         |
| <b>Toelichting</b>                                                 | <b>7</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Het gemeentelijk plan</b>                           | <b>7</b>  |
| 1.1 Beschrijving van het plan                                      | 7         |
| 1.2 Afwijking van geldende Verordening ruimte                      | 7         |
| <b>Hoofdstuk 2 Herbegrenzing voor het plan Woonlocaties Gassel</b> | <b>7</b>  |
| 2.1 Procedure                                                      | 7         |
| 2.2 Oordeel t.a.v. verzoek tot herbegrenzing                       | 7         |
| 2.3 Overwegingen t.a.v. vereisten voor wijziging                   | 8         |
| <b>Hoofdstuk 3 Verordening ruimte Noord-Brabant</b>                | <b>9</b>  |
| 3.1 Bevoegdheid aanpassing grenzen                                 | 9         |
| 3.2 Bijkomende wijzigingen                                         | 9         |
| 3.3 Regels Verordening ruimte Noord-Brabant raadplegen             | 10        |
| <b>Bijlage(n)</b>                                                  | <b>11</b> |
| Bijlage 1 Relevante artikelen Verordening ruimte                   | 12        |
| Hoofdstuk 1 Wijziging van de structuur Bestaand stedelijk gebied   |           |
| Hoofdstuk 2 Wijziging van de structuur Groenblauwe mantel          |           |
| Hoofdstuk 3 Wijziging van de aanduiding Beperkingen Veehouderij    |           |

## Hoofdstuk 4 Procedure wijziging op verzoek

## **Regels**

### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

#### **Artikel 1 Begripsbepaling**

In deze verordening wordt verstaan onder:

##### **1.1 wijzigingsverordening:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.9930.VrNBHB0786WoloGass-va01, met de bijbehorende regels.

### **Hoofdstuk 2 Algemene regels**

#### **Artikel 2 Wijzigingen structuren**

De Verordening ruimte Noord-Brabant wordt als volgt gewijzigd:

##### **2.1 Bestaand stedelijk gebied**

In verband met het bestemmingsplan Woonlocaties Gassel wordt de begrenzing van de structuur 'bestaand stedelijk gebied' als volgt gewijzigd:

- Nabij de Molenakker tussen huisnummers 3 en 7 te Gassel wordt deze structuur toegevoegd.

##### **2.2 Groenblauwe mantel**

In verband met het bestemmingsplan Woonlocaties Gassel wordt de begrenzing van de structuur 'groenblauwe mantel' als volgt gewijzigd:

- Nabij de Molenakker tussen huisnummers 3 en 7 te Gassel wordt deze structuur verwijderd.

#### **Artikel 3 Wijziging aanduidingen**

##### **3.1 Beperkingen Veehouderij**

In verband met het bestemmingsplan Woonlocaties Gassel wordt de begrenzing van de aanduiding 'beperkingen veehouderij' als volgt gewijzigd:

- Nabij de Molenakker tussen huisnummers 3 en 7 te Gassel wordt deze aanduiding verwijderd.

##### **3.2 Cultuurhistorisch vlak**

In verband met het bestemmingsplan Woonlocaties Gassel wordt de begrenzing van de aanduiding 'cultuurhistorisch vlak' als volgt gewijzigd:

- Nabij de Molenakker tussen huisnummers 3 en 7 te Gassel wordt deze aanduiding verwijderd.

## **Hoofdstuk 3 Slotbepalingen**

### **Artikel 4 Inwerkingtreding**

Deze wijzigingsverordening treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Provinciaal Blad waarin zij wordt geplaatst.

### **Artikel 5 Citeertitel**

Deze wijzigingsverordening wordt aangehaald als: Wijziging Verordening ruimte ivm plan Woonlocaties Gassel, Grave

## **Toelichting**

### **Hoofdstuk 1 Het gemeentelijk plan**

#### **1.1 Beschrijving van het plan**

Het bestemmingsplan Woonlocaties Gassel is een herziening van het geldende bestemmingsplan voor de ontwikkeling van vier woningbouwlocaties in Gassel.

Drie van deze woningbouwlocaties zijn gelegen binnen de structuur bestaand stedelijk gebied. De locatie Molenakker is gelegen aan de zuidwestzijde van de kern Gassel buiten de structuur bestaand stedelijk gebied en voorziet in de realisatie van maximaal negen woningen.

#### **1.2 Afwijking van geldende Verordening ruimte**

De gronden aan de Molenakker waar de negen woningen zijn geprojecteerd zijn niet opgenomen in het bestaand stedelijk gebied op de verbeelding van de verordening. Dat betekent dat getoetst zou moeten worden aan de regels voor het buitengebied. Deze staan het toevoegen van woningen niet toe - het bestemmingsplan zou zoals dat nu luidt dus niet vastgesteld kunnen worden.

In het ontwerpplan is daarom in een wijziging in het stedelijk gebied voorzien ten opzichte van de structuur/aanduiding zoals op dat moment opgenomen in de Verordening ruimte.

Dit is gebaseerd op mogelijkheden die de Verordening ruimte bevat voor aanpassing van grenzen ten behoeve van bestemmingsplannen. Meer informatie hierover is opgenomen in Hoofdstuk 3 Verordening ruimte Noord-Brabant.

### **Hoofdstuk 2 Herbegrenzing voor het plan Woonlocaties Gassel**

#### **2.1 Procedure**

Het voornemen om ons te verzoeken de grenzen van de structuur 'Bestaand stedelijk gebied' in de Verordening ruimte voor het gemeentelijk plan aan te passen heeft samen met het gemeentelijk ontwerpplan ter inzage gelegen van 11 juli 2017 tot en met 21 augustus 2017. Gedurende deze termijn was het mogelijk te reageren op het aanpassen van de Verordening ruimte.

Er zijn geen reacties ingezonden tegen deze wijziging van de begrenzings in de Verordening ruimte.

#### **2.2 Oordeel t.a.v. verzoek tot herbegrenzing**

Wij hebben besloten over te gaan tot het aanpassen van de begrenzings in de Verordening ruimte ten behoeve van het gemeentelijk plan.

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan Woonlocaties Gassel en de daaraan ten grondslag liggende stukken wordt zorgvuldig onderbouwd dat aan de regels behorend bij een verzoek om wijziging van het Bestaand stedelijk gebied op verzoek wordt voldaan. Planologisch is dit op een juiste wijze door vertaald in het ontwerp van het gemeentelijk plan dat daarmee voldoet aan de daaraan gestelde regels in de Verordening ruimte. In de volgende paragrafen gaan wij hier verder op in.

## **2.3 Overwegingen t.a.v. vereisten voor wijziging**

Artikel 4.11 van de Verordening voorziet in de bevoegdheid om het bestaand stedelijk gebied te wijzigen mits het gaat om een beperkte afronding die tot een logische stedenbouwkundige opzet leidt.

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt gemotiveerd dat de toevoeging van enkele woningen aan de Molenakker een passende aanvulling is op de structuur van Gassel. Stedenbouwkundig gezien is ter plaatse van het gebied tussen de "Hoeve" en de "Molenakker" sprake van een rafelige dorpsrand. Het beeld wordt bepaald door achterpercelen, groene restructies en verspreid liggende schuren/bijgebouwen. De beperkte al uitgevoerde en nog uit te voeren structuurverbeteringen in de vorm van de toevoeging van enkele woningen in het gebied aan de Hoeve, binnen bestaand stedelijk gebied, nemen het rommelige beeld van deze dorpsrand niet volledig weg. Het doortrekken c.q. het voortzetten van de lintbebouwing aan de Schoolstraat met een negental woningen aan de Molenakker is een passende aanvulling op de structuur van Gassel, met zijn oude linten.

Door het bestaande bebouwingslint in een steeds lagere dichtheid in westelijke richting voort te zetten komt aan de zuidwest rand van Gassel een geleidelijke overgang naar het buitengebied tot stand. Deze nieuwe dorpsrand aan de Molenakker haakt aan op de stedenbouwkundige structuur van Gassel. De groene inpassing/afscherming van het gebied biedt daarbij tevens de mogelijkheid om de dorpsrand, de overgang van kleine kern naar het buitengebied, opnieuw en hoogwaardiger vorm te geven.

Ten behoeve van de vereiste kwaliteitsverbetering (artikel 4.11 lid 2 sub d van de Verordening) wordt het plangebied aan de zuidzijde met een groenstrook van circa 1.500 m<sup>2</sup> verruimd. In deze groenstrook zullen gebiedseigen beplanting en landschapselementen worden aangebracht met (struin)paden. Deze landschappelijke inpassing heeft doorzichten op het open landschap doordat de lintbebouwing wordt afgewisseld met groengebieden ingericht als bloemrijk grasland. Hiermee wordt het te ontwikkelen woongebied robuust ingepast en het achter liggende gebied beter zichtbaar en beleefbaar gemaakt voor de dorpsbewoners.

Deze landschappelijke inpassing wordt planologisch-juridisch geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

Samengevat leidt het plan tot een beperkte afronding en een logische stedenbouwkundige opzet en overgang naar het buitengebied.

## Hoofdstuk 3 Verordening ruimte Noord-Brabant

De Verordening ruimte Noord-Brabant (hierna: Verordening ruimte) bestaat uit kaartmateriaal en regels die onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden in een digitaal plan. Dit digitale plan kan in een kaartviewer in een internetbrowser bekeken en geraadpleegd worden. Een klik op de kaart maakt duidelijk welke structuren en aanduidingen met bijbehorende regels op die locatie gelden. Dit samenspel tussen kaarten en regels bepaalt welke normen een gemeente voor een bepaalde locatie moet hanteren bij het maken van een bestemmingsplan of bij het verlenen van een omgevingsvergunning die afwijkt van het geldende bestemmingsplan.

De kaarten maken dus deel uit van die normen en een wijziging van de kaarten betekent dat voor die locatie een andere norm gaat gelden. Bijvoorbeeld in plaats van de regels voor het gemengd landelijk gebied worden regels voor bestaand stedelijk gebied van toepassing.

Het is niet mogelijk in beroep te gaan tegen "algemeen verbindende voorschriften". Het gaat dan om wetten- en andere officiële regels, waaronder ook de provinciale Verordening ruimte valt. Ook tegen deze wijziging van de Verordening ruimte is daarom geen beroep mogelijk.

### 3.1 Bevoegdheid aanpassing grenzen

Omdat de gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan de Verordening ruimte in acht moet nemen, zou het zonder aanpassingen van de kaart van de verordening niet mogelijk zijn om het bestemmingsplan Woonlocaties Gassel vast te stellen. Het plan zoals het er nu ligt is immers in strijd met de regels voor het Bestaand stedelijk gebied. Vaststelling is dus alleen mogelijk wanneer de kaart van de Verordening ruimte zodanig is aangepast, dat het plan er niet langer mee in strijd is.

Om aanvaardbare en wenselijke wijzigingen in de grenzen van het Bestaand stedelijk gebied in het kader van een gemeentelijk plan mogelijk te maken, bevat de verordening in artikel 4.11 een regeling waarbij wij onder voorwaarden deze grenzen kunnen wijzigen op verzoek.

In artikel 38.5 is de procedure hiervoor opgenomen. Deze strekt ertoe, dat wij kennis kunnen nemen van zienswijzen over de nieuwe stedelijke-grenzen, voordat wij hierover een besluit nemen. Omwille van overzichtelijkheid en ter voorkoming van vertraging in de gemeentelijke besluitvorming is bepaald dat hiervoor gelegenheid wordt geboden tegelijkertijd met de terinzagelegging van de ontwerp-bestemmingsplan.

### 3.2 Bijkomende wijzigingen

#### 3.2.1 Wijzigingen van andere structuur door aanpassing stedelijk gebied

In de Verordening ruimte wordt de ruimtelijke hoofdstructuur gevormd door het bestaand stedelijk gebied, het Natuur Netwerk Brabant, de groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied. Deze structuren sluiten op elkaar aan en overlappen niet.

Dit betekent dat een wijziging in één van deze legenda-eenheden ook gevolgen heeft voor de aangrenzende structuur. Er kan niet volstaan worden met het toevoegen van bestaand stedelijk gebied, dit zou namelijk een 'overlap' in de kaart opleveren - er moet op die plek ook een andere

structuur worden verwijderd, in dit geval groenblauwe mantel.

In deze 'afgeleide' wijzigingen wordt bij deze herbegrenzing ook voorzien.

### **3.2.2 Wijziging van aanduidingen**

Een aantal aanduidingen zijn niet relevant binnen het stedelijk gebied. Dit is het geval voor Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, Beperkingen veehouderij, Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant en Cultuurhistorisch vlak. Daarom worden dergelijke aanduidingen indien zij op de gronden in kwestie aanwezig zijn ook meteen in dit besluit verwijderd.

## **3.3 Regels Verordening ruimte Noord-Brabant raadplegen**

De wijziging heeft alleen betrekking op de begrenzingen van een beperkt aantal structuren en/of aanduidingen in de Verordening ruimte. Daarom dient naast dit wijzigingsbesluit ook altijd de Verordening ruimte Noord-Brabant te worden geraadpleegd:

- voor de regels die van toepassing zijn op de gronden die bij dit besluit zijn aangeduid als bestaand stedelijk gebied en groenblauwe mantel;
- omdat er nog andere aanduidingen en dus regels op dezelfde locatie van toepassing kunnen zijn.

## **Bijlage(n)**

## **Bijlage 1    Relevante artikelen Verordening ruimte**

### **Hoofdstuk 1        Wijziging van de structuur Bestaand stedelijk gebied**

#### **4.11    Wijziging grenzen bestaand stedelijk gebied**

1. Gedeputeerde Staten kunnen de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied wijzigen indien dit resulteert in een logische stedenbouwkundige opzet.
2. Het college van burgemeester en wethouders kan Gedeputeerde Staten verzoeken om de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied te wijzigen, mits:
  - a. het een aanpassing betreft die tot een logische stedenbouwkundige opzet leidt;
  - b. uit toepassing van de lagenbenadering blijkt dat de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is;
  - c. er overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.3 (nieuwbouw van woningen) of artikel 4.4 (ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties);
  - d. er toepassing is gegeven aan artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering landschap).
3. Op een verzoek als bedoeld in het tweede lid is artikel 38.5 (procedure grenswijziging op verzoek) van toepassing.

#### **Artikel 37.4 Taken regionaal ruimtelijk overleg**

Het regionaal ruimtelijk overleg bevordert in het belang van de regionale ruimtelijke samenhang dat de deelnemers:

- a. de inhoudelijke voorbereiding van een gemeentelijke of provinciale structuurvisie of van een beheerplan als bedoeld in artikel 4.6 van de Waterwet op elkaars beleid afstemmen, met in begrip van de wijze waarop deelnemers de voorgenomen ruimtelijke inrichting willen verwezenlijken;
- b. regionale afstemming plegen en afspraken maken over de programmering en planologische voorbereiding van:
  1. de bouw van woningen;
  2. de aanleg, uitbreiding, herstructurering en transformatie van bedrijventerreinen, zeehaventerreinen en kantorenlocaties;
  3. overige stedelijke voorzieningen, waaronder detailhandelslocaties;
  4. infrastructurele voorzieningen;
  5. landschapsontwikkeling en andere ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.
- c. elkaar informeren over de voortgang van hiervoor bedoelde voornemens en afspraken;
- d. een monitoringssysteem opzetten en bijhouden waarin de voortgang van de woningbouw, van de herstructurering en ontwikkeling van bedrijventerreinen, zeehaventerreinen en kantorenlocaties en zo nodig van andere ruimtelijke ontwikkelingen van regionaal en provinciaal belang worden bijgehouden.

### **Hoofdstuk 2        Wijziging van de structuur Groenblauwe mantel**

#### **Artikel 6.20    Wijziging van de begrenzing**

1. Gedeputeerde Staten kunnen de begrenzing van de groenblauwe mantel wijzigen indien:
  - a. hierdoor een beter resultaat voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken wordt bereikt, of
  - b. door een ruimtelijke ontwikkeling het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de groenblauwe mantel kennelijk niet langer zinvol is.
2. Het college van burgemeester en wethouders kan Gedeputeerde Staten verzoeken om de begrenzing van de groenblauwe mantel te wijzigen, onder toepassing van de procedure zoals opgenomen in artikel 38.5.
3. Een wijziging van de begrenzing als bedoeld in het eerste en tweede lid, kan slechts plaatsvinden mits dit niet leidt tot verlies van areaal, samenhang en kwaliteit van de aangewezen gebieden met het oog op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.
4. Zodra Gedeputeerde Staten toepassing hebben gegeven aan het eerste lid, stelt de gemeenteraad binnen negen maanden nadien een bestemmingsplan vast indien dit nodig is om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de vastgestelde herbegrenzing en de bepalingen van dit hoofdstuk.

## **Hoofdstuk 3      Wijziging van de aanduiding Beperkingen Veehouderij**

### **Artikel 25.2 Wijziging van de begrenzing op verzoek**

1. Het college van burgemeester en wethouders kan Gedeputeerde Staten verzoeken om de begrenzing van de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' te wijzigen, mits:
  - a. het een ondergeschikte wijziging van het gebied betreft;
  - b. is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat mede gelet op aspecten vanwege milieu en volksgezondheid;
  - c. er geen aantasting van in de nabijheid gelegen ecologische waarden plaatsvindt.
2. Op een verzoek als bedoeld in het eerste lid is artikel 38.5 (procedure grenswijziging op verzoek) van toepassing.

## **Hoofdstuk 4      Procedure wijziging op verzoek**

### **Artikel 38.5 Procedure wijziging van grenzen op verzoek**

1. Het voornemen om een verzoek te doen als bedoeld in artikelen 4.11, 5.3, 5.4, 5.5, 6.20, 8.3, 9.3, 11.2, tweede lid, 12.2, 13.2, derde lid, 14.2, vierde lid, 18.2, derde lid, 19.2, derde lid, 20.2, derde lid, en 25.2, maakt deel uit van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van een bestemmingsplan, waarbij in het ontwerp bestemmingsplan, indien van toepassing, de volgende gebiedsaanduidingen worden opgenomen:
  - a. gebiedsaanduiding: overig – in Verordening ruimte toe te voegen [naam gebiedscategorie];
  - b. gebiedsaanduiding: overig – in Verordening ruimte te verwijderen [naam gebiedscategorie];
  - c. gebiedsaanduiding - vanwege natuurcompensatie te realiseren natuur, beheertype [landelijke code].
2. Een verzoek wordt na afloop van de terinzagelegging bedoeld in artikel 3:11 van de

Algemene wet bestuursrecht, bij Gedeputeerde Staten ingediend en gaat vergezeld van een beschrijving waaruit blijkt dat is voldaan aan de in deze verordening gestelde voorwaarden waaronder wijziging van de begrenzing mogelijk is en, in voorkomende gevallen, van naar voren gebrachte zienswijzen.

3. Gedeputeerde Staten beslissen binnen vier weken na ontvangst van een verzoek als bedoeld eerste lid.
4. Een bestemmingsplan ten behoeve waarvan de gemeente een verzoek om wijziging van de begrenzing heeft gedaan, wordt vastgesteld nadat Gedeputeerde Staten hebben besloten tot wijziging van de begrenzing.





## Provincie Noord-Brabant

Brabantlaan 1  
Postbus 90151  
5200 MC 's-Hertogenbosch  
Telefoon (073) 681 28 12  
[info@brabant.nl](mailto:info@brabant.nl)  
[www.brabant.nl](http://www.brabant.nl)

