

GEMEENTE HALDERBERGE

Bestemmingsplan 1^e herziening Kom Oudenbosch



Toelichting

INHOUD**BLZ**

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak	3
2. PLANGEBIED.....	5
2.1. Drie locaties.....	5
2.2. Beleids – en milieuaspecten.....	6
3. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	10
4. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	11
4.1. Ontwerp	11
4.2. Ambtelijke wijziging Kade 4.....	11
4.3. Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	11

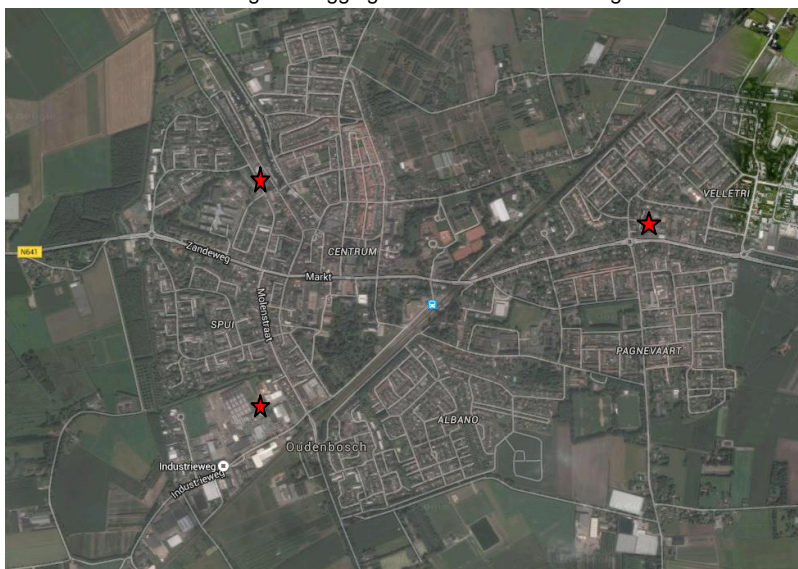
1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Onderhavige herziening richt zich op de reparatie van een drietal percelen gelegen in het bestemmingsplan 'Kom Oudenbosch'. Het bestemmingsplan 'Kom Oudenbosch' is 20 juni 2013 door de raad van de gemeente Halderberge vastgesteld. De Afdeling Bestuursrechtspraak (ABRS) heeft zich op 19 november 2014 uitgesproken over specifiek plandeel, gelegen aan de Bosschendijk 165A te Oudenbosch. Onderhavige herziening is – mede – een gevolg van de uitspraak van de ABRS.

De percelen Industrierweg 2M Oudenbosch, en Kade 15 en Kade 17 Oudenbosch, maken eveneens deel uit van deze herziening: de reden daarvoor is dat de regeling in het bestemmingsplan Kom Oudenbosch voor deze percelen niet overeenkomstig de gewenste situatie is: deze herziening maakt dat de beide omissies worden hersteld.

In onderstaande afbeelding is de ligging van de drie locaties aangeduid.



Abbeelding 1. Planlocaties Bron: www.google/maps

1.2. Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak

Bij uitspraak van 19 november 2014 201309859/1/R3. heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State het besluit van de raad van de gemeente Halderberge van 20 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kom Oudenbosch" vernietigd, voor zover het betreft het plandeel Bosschendijk 165a (de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Verkeer') overwegende:

Bij besluit van 20 oktober 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders krachtens artikel 19, eerste lid van de WRO vrijstelling verleend van het voorheen geldende bestemmingsplan "Velletri" ten behoeve van het realiseren van twee appartementengebouwen voor in totaal 24 appartementen op de locatie [locatie 1]. De raad heeft met dit plan beoogd de woonbestemming, waarop de eerder genoemde vrijstelling zag, planologisch vast te leggen. Alvorens een bestemming in een plan op te nemen, dient de raad zich ervan te vergewissen of die bestemming binnen de planperiode zal worden gerealiseerd. Nu [appellante sub 1] eerder naar voren heeft gebracht dat zij woonbebouwing in een omvang als die waarop de verleende vrijstelling betrekking heeft, niet meer zal realiseren en de raad niet aannemelijk heeft gemaakt dat de in het plan voorziene woonbestemming op een andere wijze binnen de planperiode gerealiseerd zal worden, is het bestreden besluit in zoverre in strijd met artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder f, van het Bro genomen

2. PLANGEBIED

2.1. Drie locaties

Op basis van bovenstaande uitspraak, aangevuld met twee geconstateerde omissies, omvat deze herziening de percelen:

a. Bosschendijk 165a

De regeling binnen het bestemmingsplan 'Kom Oudenbosch' voldeed niet vanwege het ontbreken van een plan dat ook daadwerkelijk kon worden uitgevoerd.

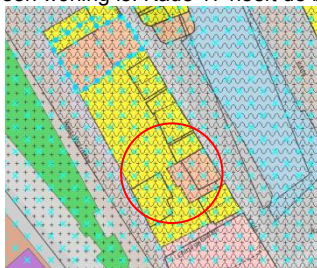


Boschendijk 165a (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In deze herziening is een aangepast bouwplan opgenomen, dat niet exact overeen komt met het bouwplan waarvoor een artikel 19-procedure is doorlopen, maar dat nu wel uitvoerbaar is. Het maximaal aantal woningen blijft gelijk: het betreft een bouwplan voor 24 gestapelde woningen. De woningen mogen uitsluitend worden gebouwd in het op de verbeelding aangeduide bouwvlak. Aan de oostzijde van het perceel zijn garageboxen toegestaan. (zie aanduiding op de verbeelding)

b. Kade 15 en Kade 17

De panden gelegen aan Kade 15 en Kade 17 zijn in het vigerende bestemmingsplan 'omgekeerd' bestemd. Kade 15 heeft de bestemming 'gemengd' in het komplan, terwijl het een woning is. Kade 17 heeft de bestemming 'wonen' terwijl het geen woning is.



Kade 15 en Kade 17 (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In onderhavige herziening zijn de bestemmingen omgedraaid. Ook is het bouwvlak van de woonbestemming verruimd, aangezien de diepte van het bouwvlak niet overeen kwam met de vergunde situatie.

c. Industrieweg 2M

Op deze locatie betreft het eveneens het herstellen van een omissie: een bestaande en legaal gebouwde bedrijfswoning is abusievelijk niet gereguleerd in het bestemmingplan 'Kom Oudenbosch'.



Industrieweg 2M (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In onderhavige herziening is derhalve het perceel als plangebied meegenomen waarbinnen de aanduiding 'bedrijfswooning' is opgenomen. Het perceel wordt doorsneden door een zoneringsbegrenzing. Op het noordoostelijk gelegen deel mogen bedrijven t/m categorie 3.1. zich vestigen, op het zuidelijk gelegen deel zijn bedrijven t/m categorie 3.2. toegestaan. Voor het industrieterrein geldt in het moederplan een bebouwingspercentage van max. 85%. Aangezien het percentage voor het hele bedrijventerrein geldt, en het onderhavige perceel een reeds vrijwel volledig volgebouwd perceel is, is de 85% regel niet opgenomen in deze herziening.

2.2. Beleids – en milieuaspecten

Zoals hiervoor reeds aangegeven is de bouw- en gebruiksregeling voor Bosschendijk165a afgestemd op het bouwplan waarvoor een artikel 19 procedure is doorlopen en de vrijstelling is verleend; het bouwplan is op basis van de uitspraak van de Raad van State enigszins aangepast, om het plan uitvoerbaar te maken. De aanpassingen zijn echter zo ondergeschikt, dat de gedegen beleids- en milieutoets (effecten op de omgeving), die onderdeel uitmaakt van de artikel 19 procedure, nog steeds volstaat.

Voor de twee andere locaties kan voor de beschrijving van de beleids- en milieuaspecten verwezen worden naar de toelichting van het moederplan: het bestemmingsplan 'Kom Oudenbosch'.

De juridische regelgeving is afgestemd op de regeling in het moederplan. Voor de toelichting op de juridische regeling wordt derhalve verwezen naar het bestemmingsplan 'Kom Oudenbosch'.

Voor het kunnen toestaan van de bouw van 24 woningen dient een toets plaats te vinden aan de Ladder voor duurzame ontwikkeling. Omdat deze toets nog niet eerder is uitgevoerd, maakt het onderdeel uit van deze herziening.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking"). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Doorwerking plangebied

Trede 1: Bepalen regionale vraag naar ruimte

Bij iedere stedelijke ontwikkeling dient te worden beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Op regionaal niveau hebben de gemeenten in de regio West-Brabant West (Bergen op Zoom, Halderberge, Moerdijk, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen en Woensdrecht + Tholen) in samenwerking met de Provincie Noord-Brabant de Regionale Agenda Wonen op gesteld.

Deze jaarlijks geactualiseerde Regionale Agenda Wonen formuleert vanuit de actuele ontwikkelingen op de regionale woningmarkt de gezamenlijke regionale opgaven die de regio met de provincie jaarlijks wil oppakken.

De regionale woningbouwcapaciteit en – opgave zijn in onderstaande tabel inzichtelijk gemaakt. Regionaal is afgesproken dat de regionale woningbehoefte die volgt uit de meest actuele provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2014) richtinggevend is voor de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering. De RRO regio West Brabant heeft een opgave voor de toevoeging van 26.705 woningen in de periode van 2014 t/m 2023.

CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2014 t/m 2023	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen ³⁾	waarvan harde capaciteit ³⁾	indicator	indicator
	prognose 2014 ¹⁾	verwachte sloop ²⁾	benodigde capaciteit			totale	harde
						plancapaciteit	plancapaciteit
						100%	< 100% ⁵⁾
NOORD-BRABANT ⁵⁾	103.640	15.190	118.830	101.535	58.655	85%	49%
STEDELIJK CONCENTRATIEGEBIED	73.355	11.350	84.705	74.710	43.935	88%	52%
LANDELIJK GEBIED	30.285	3.840	34.125	26.825	14.720	79%	43%
RRO - WEST-BRABANT	26.705	3.770	30.475	26.030	17.385	85%	57%
RRO - MIDDEN-BRABANT	16.735	3.280	20.015	18.295	7.330	91%	37%
RRO - NOORD-OOST-BRABANT	29.555	3.080	32.635	28.520	14.195	87%	43%
RRO - ZUID-OOST-BRABANT	30.645	5.060	35.705	28.690	19.745	80%	55%

De gemeente Halderberge heeft het gemeentelijk woningbouwprogramma gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2014) hierin is de locatie Bosschendijk 165a in Oudenbosch met 24 woningen opgenomen. In dit project is geen sprake van toevoeging van woningen aangezien op deze locatie reeds 24 woningen vastgelegd zijn in een onherroepelijk bestemmingsplan. Desondanks zullen de twee opvolgende trede kort benoemd worden.

Trede 2: Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Er is met de voorgestane ontwikkeling sprake van de realisatie van maximaal 24 woningen (toevoeging is 0) binnen bestaand stedelijk gebied zoals dat is vastgelegd in de Verordening Ruimte.

In de Structuurvisie Halderberge 2025 is de locatie Bosschendijk 165a in Oudenbosch vanuit ruimtelijke ambities vastgelegd met de aanduiding reactiveren. In dit gebied is het wenselijk om tot transformatie of herstructurering over te gaan maar waarbij het zicht op uitvoering ten tijde van het vaststelling van de structuurvisie ontbrak. Met de ontwikkeling van deze locatie wordt een bijdrage geleverd aan de gemeentelijke structuurvisie.

Trede 3: Bouwen buiten stedelijk gebied

De regionale behoefte is op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied. Trede drie is niet aan de orde.

3. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De locaties Kade 15 en 17 en Industrieweg 2M zijn in deze herziening opgenomen teneinde de bestaande rechten en/of de bestaande situatie op een juiste wijze te reguleren.

De economische uitvoerbaarheid is voor deze locaties niet aan de orde.

Voor de ontwikkelingslocatie Bosschendijk 165a is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Halderberge. Hierin is het verhaal van kosten geregeld, is een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen opgenomen en het risico van planschade geborgd, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd.

De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid daarmee voldoende verzekerd.

4. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

4.1. Ontwerp

Het ontwerp van het bestemmingsplan is op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen vanaf 18 augustus 2016 gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd.

Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

4.2. Ambtelijke wijziging Kade 4

In dit plan is een ambtelijke wijziging opgenomen ten aanzien van de locatie Kade 4. Op deze locatie is reeds jarenlang een shoarma – pizzeria-zaak gevestigd. Deze locatie heeft in het bestemmingsplan Kom Oudenbosch (vastgesteld d.d. 20 juni 2013) de bestemming 'Centrum'. Binnen deze bestemming is horeca alleen ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca' mogelijk. In het bestemmingsplan Kom Oudenbosch ontbreekt echter de aanduiding 'horeca' ter plaatse van Kade 4.

Op grond van een vrijstelling ex. Art. 19 WRO (nr 2000/4620) – verleend bij B&W besluit d.d. 21 maart 2000 – had deze aanduiding wel opgenomen moeten worden : deze vrijstelling maakt de vestiging van een shoarma – pizzeriazaak aan de Kade 4 mogelijk.

Deze omissie wordt in deze herziening hersteld, zodat de planologische regeling aansluit bij de feitelijke situatie.

4.3. Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Tegelijkertijd met de tervisielegging is het plan in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de volgende reguliere overlegpartners:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Brabantse Delta
- Gasunie

Het waterschap Brabantse Delta heeft inhoudelijk als volgt gereageerd:

Waterschap Brabantse Delta:

Het Waterschap heeft per mail aangegeven dat zij geen opmerkingen of aanvulling op het ontwerp bestemmingsplan hebben. Wel wijst het Waterschap nog op het volgende:

Wij wijzen u erop dat er voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur. Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen kan een werkzaamheid onder een Algemene regel vallen, waardoor er onder voorwaarden sprake kan zijn van een vrijstelling van de vergunningplicht. De Keur en de Algemene regels zijn onder andere te raadplegen op de website van het waterschap (www.brabantsedelta.nl).

Geen van de overlegpartners ziet aanleiding tot het maken van opmerkingen, die een aanpassing van het plan noodzakelijk maken.