

RAADSVOORSTEL



Gemeente
Halderberge

Raadsvergadering d.d. 15 december 2016

Agendanummer: 7

Collegevergadering d.d. 15 november 2016

Portefeuillehouder: J.C.M. Wierikx

Registratienummer: 349124

Voorstel

Vaststelling bestemmingsplan "1^e herziening Kom Oudenbosch"

Samenvatting

Directe aanleiding is de uitspraak van 19 november 2014 van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State, betreffende het perceel Bosschendijk 165a. Daarnaast worden er in de herziening voor de volgende drie percelen omissies hersteld: Industrieweg 2M, Kade 15 en Kade 17. Ambtshalve wordt voor de locatie Kade 4 de functieaanduiding "horeca" toegevoegd (eveneens een omissie in het bestemmingsplan Kom Oudenbosch).

De bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening is doorlopen. Het plan heeft ter inzage gelegen, waarbij het vooroverleg ex art 3.1.1 Bro tegelijkertijd heeft plaatsgevonden. Er zijn 3 vooroverlegreacties ontvangen en er is geen zienswijze ingediend. Gelet op de ambtshalve wijziging wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Directe aanleiding voor het opstellen van de herziening van het bestemmingsplan Kom Oudenbosch is de uitspraak van de Raad van State betreffende het perceel Bosschendijk 165a.

Naar aanleiding van deze uitspraak heeft de initiatiefnemer voor deze locatie een nieuw verzoek ingediend, waaraan het college in principe medewerking heeft verleend.

Initiatiefnemer is nog steeds druk doende met de locatie en het onderzoeken naar welke typen woningen verkoopbaar zijn. Om de initiatiefnemer enige flexibiliteit te bieden in het bestemmingsplan zal alleen een maximum van 24 woningen worden opgenomen en wordt de bouwwijze vrij gelaten. Mocht de initiatiefnemer toch afwijken van het eerder ingediende plan dan zal dit opnieuw stedenbouwkundig moeten worden getoetst.

Initiatiefnemer heeft aangegeven wellicht nog steeds graag 30 woningen te willen realiseren in plaats van de toegekende 24 woningen. Initiatiefnemer heeft hier eerder een verzoek voor ingediend maar dit is toen afgewezen. Mocht initiatiefnemer dit verzoek nogmaals indienen en het college hiermee instemmen dan past het aantal woningen niet meer in de 1^e herziening van het bestemmingsplan Kom Oudenbosch en zal initiatiefnemer hiervoor een separate procedure moeten volgen. Dit is bekend bij initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft ingestemd met het opnemen van maximaal 24 woningen in de herziening, ondanks dat initiatiefnemer er liever 30 woningen zou willen realiseren.

Aangezien er tot op heden nog geen nieuw verzoek is ingediend voor 30 woningen, deze eerder is afgewezen, de stukken van het ontwerpbestemmingsplan klaar zijn en de uitspraak van de Raad van State al dateert van 2014 kon hier niet op worden gewacht en is de procedure gestart.

Daarnaast worden er in deze herziening voor de percelen Industrieweg 2M, Kade 15 en Kade 17 omissies hersteld (zie toelichting bestemmingsplan).

Ook heeft een reparatie plaatsgevonden ten aanzien van het perceel Kade 4.

Als laatste aanpassing is in de herziening nog een regeling opgenomen voor het organiseren van evenementen in de bestemming "Verkeer". Deze regeling is in de komplannen Stampersgat, Bosschenhoofd, Hoeven en Oudenbosch abusievelijk niet opgenomen

Omdat het een 1^e herziening is van het vrij recent vastgestelde Komplan, het maar een paar percelen betreft en qua regelgeving de wijzigingen beperkt zijn, is in augustus 2016 het vooroverleg gecombineerd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan voor het indienen van zienswijzen.

Effecten

Door het (gewijzigd) vaststellen van onderhavig bestemmingsplan ontstaat een passende planologische regeling voor de betreffende locaties.

Overwegingen

1.1 Procedure is doorlopen

Het bestemmingsplan is volgens de wettelijke procedure tot stand gekomen. Het vooroverleg is gevoerd en er was de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Een ambtelijke wijziging is doorgevoerd. Tijdens deze periodes is gebleken dat het plan doorgang kan vinden. Het enige wat nog voor de procedure noodzakelijk is, is vaststelling van het bestemmingsplan en vervolgens het publiceren van dat besluit in het kader van beroep.

1.2 Wijziging ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan

In het plan is een ambtelijke wijziging opgenomen ten aanzien van de locatie Kade 4. Op deze locatie is reeds jarenlang een shoarma-pizzeriazaak 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.

Risico's

Na vaststelling van het bestemmingsplan en bekendmaking van dat besluit is er de mogelijkheid voor het indienen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep worden ingesteld door een belanghebbende die aantoon niet in staat te zijn geweest om binnen de zes weken termijn een zienswijze kenbaar te maken of een belanghebbende die het niet eens is met de gewijzigde vaststelling.

Middelen

Financiële middelen

De locaties Kade 4, 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; het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig.

Administratieve druk

Met dit bestemmingsplan komt een actueel toetsingskader tot stand in lijn met de eerdere uitspraak van de Raad van State.

Uitvoering / verdere procedure

Na besluitvorming van uw gemeenteraad wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan gepubliceerd in de Halderbergse Bode, de gemeentelijke website en de Staatscourant. Het

plan wordt digitaal ontsloten via www.ruimtelijkeplannen.nl. Vervolgens is er gedurende zes weken de mogelijkheid voor het indienen van beroep bij de Raad van State door belanghebbenden.

In deze tussenliggende periode danwel hierna kan de ontwikkelaar of een eventuele rechtsoptvolger de benodigde stukken voor de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen in orde maken. Dan kan na het in werking treden van het bestemmingsplan de omgevingsvergunning worden aangevraagd, getoetst en verleend.

Overleg gevoerd met

Tijdens de procedure heeft overleg plaatsgevonden met diverse personen, zowel intern als extern. Deze resultaten zijn opgenomen in het plan alvorens deze in het kader van vooroverleg aan te bieden. Vervolgens is tijdens het vooroverleg met verschillende externe partners overleg gevoerd, onder andere de provincie en het waterschap. Deze reacties zijn in het bestemmingsplan opgenomen en verwerkt.

Daarnaast is het plan door de portefeuillehouder en het college akkoord bevonden voor vaststelling door de gemeenteraad.

Burgerparticipatie

Niet van toepassing.

Communicatie

De ter inzage legging is via de Halderbergse Bode, de Staatscourant, via onze gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl gecommuniceerd. Daarnaast heeft het bestemmingsplan fysiek ter inzage gelegen bij onze servicebalie. Dit zal ook zo gebeuren bij het vastgestelde bestemmingsplan. De betreffende locatie-eigenaren worden per brief geïnformeerd.

Het spreekt voor zich dat het uw raad vrij staat een bestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve gewijzigd vast te stellen. Regel is dat een dergelijke wijziging 'in aard en omvang' niet zodanig groot mag zijn dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld (uitspraak Afdeling Bestuursrecht Raad van State van 9 november 2011, 201002780/1/R1). Het gaat om de regels en verbeelding, en niet om de toelichting op het plan, welke immers niet-juridisch bindend is. Als een bestemmingsplan qua regels en/of de verbeelding gewijzigd wordt vastgesteld, moet duidelijk in de bekendmaking worden verwoord welke de wijzigingen zijn. Ook kan op dat moment beroep worden ingesteld door derden, die zich niet eerder in het plan hebben gemengd en bezwaar hebben tegen de wijziging. Ook geeft dit in casu mogelijk aanleiding voor de provincie om een reactieve aanwijzing in te dienen. Geadviseerd wordt om beperkt inhoudelijke wijzigingen aan te brengen.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. De ambtelijke wijziging (locatie Kade 4) als onderdeel op te nemen van de 1^e herziening Kom Oudenbosch;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen
3. Het bestemmingsplan "1^e herziening Kom Oudenbosch " NL.IMRO.1655.BP1015-C001" gewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge.

Bijlage:

Ter inzage: Bestemmingsplan "1^e herziening Kom Oudenbosch"

RAADSBESLUIT



Gemeente
Halderberge

De raad van de gemeente Halderberge;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 november 2016;

gelet op het artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

gelet op de 'Verordening ruimte 2014' van de Provincie Noord-Brabant;

gelet op het bestemmingsplan "Kom Oudenbosch";

BESLUIT:

1. De ambtelijke wijziging (locatie Kade 4) als onderdeel op te nemen van de 1^e herziening Kom Oudenbosch;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan "1^e herziening Kom Oudenbosch " NL.IMRO.1655.BP1015-C001" gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad
van de gemeente Halderberge d.d. 15 december 2016,

de griffier,

A. Koenen

de voorzitter,

drs. J. Vonk-Vedder