

# RAADSVOORSTEL



Raadsvergadering:	21 juni 2018	Commissie:	B&O
Portefeuillehouder:	J.C.M. Wierikx	Registratienummer:	381039
Contactpersoon:	R. van Diepen	Telefoonnummer	0165-390500

---

## Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan Reuzelaar, Hoeven

## Samenvatting

Voor het realiseren van ten hoogste 29 CPO woningen in het plangebied Reuzelaar (voormalige basisschool) aan de Bovendonksestraat in Hoeven is de planologische procedure doorlopen. Het bestemmingsplan is aangeboden in het kader van vooroverleg en heeft ter inzage gelegen voor eenieder om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Het college stelt voor:

1. de nota van zienswijzen vast te stellen;
  2. het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
  3. het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.
- 

## Inleiding & beeldvorming

Op 9 februari 2017 heeft uw raad de grondexploitatie voor locatie Reuzelaar in Hoeven vastgesteld. De grondexploitatie bevat de financiële kaders waarbinnen de ontwikkeling opgepakt kon worden. Vervolgens heeft uw raad op 12 oktober 2017 het stedenbouwkundig raamwerk vastgesteld.

Dit is aanleiding geweest tot het opstellen van het bestemmingsplan Reuzelaar, Hoeven. Het plan voorziet in een nieuwe planologische regeling voor het gebied "Reuzelaar" (voormalige basisschool), gelegen aan de Bovendonksestraat in Hoeven en biedt ruimte aan in totaal 29 woningen. Het project komt tot stand volgens het CPO concept (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Een groep particulieren is daarbij gezamenlijk opdrachtgever voor het nieuwbouwproject. Het gehele proces wordt uitgevoerd door de groep toekomstige bewoners: van het ontwerp van de woningen tot de keuze voor de architect en de aannemer.

Het concept bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg aangeboden aan betrokken partijen. Er zijn vijf reacties ontvangen. De provincie Noord-Brabant, de brandweer Midden- en West-Brabant, de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, het waterschap Brabantse Delta en de Gasunie hebben gereageerd. Naar aanleiding van deze reacties is het plan op details aangepast aangevuld.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen ten behoeve van zienswijzen. Het plan heeft van donderdag 22 februari 2018 tot en met woensdag 4 april 2018 ter inzage gelegen. Er zijn aantal zienswijzen ingediend. Het plan kan met enkele wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden vastgesteld.

### **Doelstelling**

Door het vaststellen van dit bestemmingsplan komt er een woonbestemming met bouwvlakken voor ten hoogste 29 woningen aan de Bovendonksestraat in Hoeven.

### **Overwegingen**

#### *1. Procedure is doorlopen*

Het bestemmingsplan is volgens de wettelijke procedure tot stand gekomen. Op 9 februari 2017 heeft uw raad ingestemd met de grondexploitatie voor de herontwikkeling van het Reuzelaar-terrein. Op 12 oktober 2017 heeft u ingestemd met het stedenbouwkundig raamwerk dat het kader is voor de verdere verkavelingen en het kader voor het bestemmingsplan

Als eerste is het vooroverleg gevoerd en vervolgens heeft het plan ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tijdens deze periodes is gebleken dat het plan met een enkele aanpassing doorgang kan vinden, zoals beschreven in de zienswijzennota. Grotendeels wordt voorgesteld de zienswijzen te weerleggen. Het enige dat nog voor de procedure noodzakelijk is, is vaststelling van het bestemmingsplan en vervolgens het publiceren van dat besluit in het kader van beroep.

De aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan worden, nadat u heeft besloten het plan gewijzigd vast te stellen, verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan.

*Naar aanleiding van de behandeling in de gecombineerde commissie B&O en SM&V op 7 juni 2018, waarbij vragen zijn gesteld over de beantwoording van de zienswijzen en een mailbericht vanuit de CPO is contact gezocht met de CPO-groep en de architect om een en ander te verduidelijken en te verifiëren. Gebleken is dat de laatste en definitieve versie van het voorgenomen bouwplan niet geheel in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Hoewel de opzet van het plan niet wijzigt, is er op een aantal locaties met de woningen geschoven of zijn er keuzes gemaakt die niet passen binnen de regels van het bestemmingsplan.*

*De gemaakte aanpassingen zijn echter wel in lijn met de uitgangspunten van het plan en de eerdere gesprekken met CPO en architect.*

*De voorgestelde wijzigingen in de regels van het bestemmingsplan zijn:*

- **Nu:**

- **Art. 1.26 geschakelde vrijstaande woning:**

- Woningen waarvan de hoofdgebouwen door middel van bijbehorende bouwwerken met elkaar verbonden zijn en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd;

- **Wordt:**

- **Art. 1.26 (geschakelde) vrijstaande woning:**

- Woningen waarvan de hoofdgebouwen door middel van bijbehorende bouwwerken met elkaar verbonden mogen zijn en waarbij maximaal één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd;

- Een soortgelijke wijziging wordt ook doorgevoerd in de bouwregels van artikel 6 'Woongebied'

- Daarnaast dient er een bij de algemene afwijkingmogelijkheden, artikel 11.1 een extra lid ingevoegd te worden, dat het mogelijk maakt dat een eindwoning aan beide zijden op een

*kortere afstand dan de voorgeschreven twee meter mogen worden gerealiseerd. (kavel 14 is op de perceelsgrens geprojecteerd, het hoofdgebouw op kavel 23 komt door de vorm van het perceel deels op een kortere afstand van de perceelsgrens te liggen)*

## **Risico's**

### **1. Beroepsprocedure**

De kans blijft altijd bestaan dat iemand zich niet in het plan kan vinden. Daarvoor is er na vaststelling van het bestemmingsplan en bekendmaking van dat besluit, de mogelijkheid voor het indienen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep kan in deze kwestie alleen worden ingesteld door degene die een zienswijze heeft ingediend en een derde die aantoonbaar niet in staat te zijn geweest om binnen de zes weken termijn een zienswijze kenbaar te maken. Ook is het mogelijk om beroep in te stellen tegen de ten opzichte van het ontwerp gewijzigde elementen van het bestemmingsplan.

## **Financiële gevolgen**

Op basis van het stedenbouwkundig kader is voor het gehele gebied binnen dit bestemmingsplan een (gemeentelijke) grondexploitatie opgesteld. De grondexploitatie Reuzelaar in Hoeven is op 9 februari 2017 door uw raad vastgesteld. De ruimtelijke uitgangspunten passen binnen deze grondexploitatie en alle te maken kosten zijn hierin opgenomen. Met de in deze grondexploitatie opgenomen verkoop van de gronden is het kostenverhaal door de gemeente gewaarborgd. Bij het opstellen van de jaarrekening 2017 is deze grondexploitatieberekening geactualiseerd en wordt er een totaalbedrag aan ontwikkelkosten geraamd van € 1.089.000 en een winst (tegen contante waarde) geprognostiseerd van € 591.000,- bij het einde van het project in 2020.

## **Duurzaamheid**

Binnen het bestemmingsplan zijn de milieu aspecten beoordeeld en geconcludeerd is dat deze geen belemmering vormen voor de ontwikkeling. De bouwaanvragen zullen worden onder andere qua duurzaamheid getoetst worden aan de daarop van toepassing zijnde wet- en regelgeving en richtlijnen.

## **Burger- & overheidsparticipatie**

Tijdens de procedure heeft overleg plaatsgevonden met diverse personen en instanties, zowel intern als extern. Het bestemmingsplan is in eerste instantie intern getoetst. Daarbij is het CPO ook in de gelegenheid gesteld om te reageren. Deze resultaten zijn opgenomen in het plan alvorens het plan in procedure is gebracht. Vervolgens is het plan aangeboden in het kader van vooroverleg. De ingekomen reacties zijn in het bestemmingsplan opgenomen en verwerkt. Daarna heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen ten behoeve van zienswijzen.

Het plan is tot stand gekomen in samenwerking met het CPO. Zij hebben de (rand-)voorwaarden van de verkaveling en typering van woningen geadviseerd.

## **Communicatie**

De ter inzage legging is via de Halderbergse Bode, de Staatscourant, via onze gemeentelijke website en de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) gecommuniceerd. Daarnaast heeft het bestemmingsplan fysiek ter inzage gelegen bij het omgevingsloket. Dit zal ook zo gebeuren bij het vastgestelde bestemmingsplan.

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 juridisch niet 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. Wij adviseren uw raad het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

### **Vervolg**

Het besluit tot gewijzigde vaststelling van het plan wordt gepubliceerd ten behoeve van de beroepstermijn. Na bekendmaking in de Halderbergse Bode en de Staatscourant alsook op ruimtelijkeplannen.nl loopt er een termijn van zes weken waarbij belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de Raad van State en/of een verzoek om voorlopige voorziening.

### **Voorstel**

Wij stellen u voor:

1. De zienswijzennota vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Reuzelaar, Hoeven' NL.IMRO.1655.BP2012-C001 met bijlagen gewijzigd vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge.

Bijlage: nota van zienswijzen  
Ter inzage: bestemmingsplan en bijbehorende bijlagen  
beeldkwaliteitsplan



Gemeente  
Halderberge

## RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Halderberge;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 15 mei 2018;

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

### BESLUIT:

1. De zienswijzennota vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Reuzelaar, Hoeven' NL.IMRO.1655.BP2012-C001 met bijlagen gewijzigd vast te stellen;
3. het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Halderberge op 21 juni 2018,

de griffier,

drs. A. Koenen

de voorzitter,

drs. J. Vonk – Vedder