



Gemeente
Halderberge

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer	23322	Contactpersoon	Robert van Wijk
Raadsvergadering d.d.	19 september 2019	Commissie	B&O (beheer en ontwikkeling) 4 september 2019
Portefeuillehouder	Hans Wierikx, wethouder	Telefoonnummer	0165-390507

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Groene Woud 77a-79, Oudenbosch

Samenvatting

Voor het realiseren van twee woningen aan het Groene Woud in Oudenbosch is de planologische procedure doorlopen. Op de locatie wordt een voormalig horecabedrijf met bedrijfswoning gesloopt. Het bestemmingsplan is aangeboden in het kader van vooroverleg en heeft ter inzage gelegen voor iedereen om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Voorstel is om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zodat initiatiefnemer de woningen kan realiseren.

Inleiding & beeldvorming

In mei 2016 is namens de eigenaar het principeverzoek ingediend om twee vrijstaande nieuwbouwwoningen te mogen realiseren aan het Groene Woud in Oudenbosch. Op dit moment geldt er de bestemming Horeca met een aanduiding voor de handboogschietbaan, inclusief bedrijfswoning. Bestaande opstallen worden gesloopt, voordat de woningen kunnen worden gerealiseerd.

Op 18 oktober 2016 heeft het college principemedewerking verleend aan de bestemmingsplanprocedure en besloten het initiatief op te nemen in het woningbouwprogramma, vanwege één toe te voegen woning. Hierna is het vooroverleg met het voorontwerpbestemmingsplan, opgesteld door Schoenmakers Advies Achtmaal gestart op 20 maart 2019 gedurende zes weken. In deze periode zijn alleen formele positieve reacties ontvangen.

Na aanvulling van de stukken is het ontwerpbestemmingsplan op 16 mei 2019 ter inzage gelegd voor zienswijzen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

Nu de procedure is gevolgd, wordt het plan voor een besluit om het al dan niet vast te stellen aangeboden.

Doelstelling

Door het vaststellen van het bestemmingsplan zal er een bestemmingsvlak Wonen met een aanduiding voor twee woningen op het perceel komen. Omdat de locatie, qua bestemmingsplan, in het buitengebied ligt is de plansystematiek van het plan Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2017 aangehouden. Vanuit de provinciale regelgeving bezien

(Verordening ruimte Noord-Brabant) ligt het perceel in het stedelijk gebied. Om deze reden zijn de afspraken over kwaliteitsverbetering van het landschap niet van toepassing.

De benodigde omgevingsvergunning voor de woningen kan na vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming met de bestemming worden aangevraagd en afgegeven.

Overwegingen

1.1 Procedure is doorlopen

Het bestemmingsplan is volgens de wettelijke procedure tot stand gekomen. Als eerste is het vooroverleg gevoerd en vervolgens is de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen. Tijdens deze periode is gebleken dat het plan doorgang kan vinden met een kleine aanpassing, waarover hierna meer. Het enige wat nog voor de procedure noodzakelijk is, is een besluit van de gemeenteraad over het al dan niet vaststellen van het bestemmingsplan en vervolgens het publiceren van dat besluit in het kader van beroep.

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

In dit kader heeft het college reeds, op verzoek voor ontheffing van het Besluit geluidhinder, hogere grenswaarden vanwege het railverkeerslawaai vastgesteld. Dit besluit is in ontwerp gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan terinzage gelegd en is onlosmakelijk met dit bestemmingsplan verbonden.

1.2 Zienswijze

In navolging van een vooroverlegreactie, heft de provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is tijdig ontvangen (26 juni 2019) en daarmee ontvankelijk.

De planlocatie ligt, volgens de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant, deels in het bestaand stedelijk gebied en deels in het gemengd landelijk gebied. De te slopen bebouwing en de geplande nieuwbouw liggen in het bestaand stedelijk gebied. Naar de mening van de provincie is dit laatste onvoldoende in de planregels en op de verbeelding geborgd; de toelichting gaat hier wel op in maar is niet rechtstreeks bindend. Gelet hierop is een bouwvlak toegevoegd op de verbeelding, binnen het provinciaal stedelijk gebied, met een toevoeging in de regels dat de woning in dit bouwvlak gebouwd moet worden. De zienswijze van de provincie kan ontvankelijk en gegrond worden verklaard. De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.

Risico's

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 worden ingesteld door een derde die aantoonbaar niet in staat te zijn geweest om binnen de zes weken termijn een zienswijze kenbaar te maken, door diegene die tijdig een zienswijze heeft ingediend én door diegene die tegen de wijziging -het toegevoegde bouwvlak- bezwaar heeft.

Financiële gevolgen

Met initiatiefnemer is een overeenkomst afgesloten waarmee de risico's voor de gemeente nihil zijn. De kosten voor de procedure liggen geheel bij initiatiefnemer. De eventuele planschade die voortvloeit uit de planologische mutatie is eveneens voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen exploitatieplan nodig; er wordt één woning toegevoegd maar kostenverhaal is vooraf anderszins verzekerd. Ook een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen wordt in rekening gebracht voor één woning. Voor de andere woning is deze bijdrage niet van toepassing; dit betreft een vervanging van de voormalige bedrijfswoning.

Duurzaamheid

In de bestemmingsplanprocedure is een milieutoets worden uitgevoerd.

Burger-& overheidsparticipatie

Het bestemmingsplan is ontwerp terinzage gelegd, waarbij eenieder kan reageren met een zienswijzen.

Communicatie

De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is via de Halderberge Bode, de Staatscourant, via onze gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl gecommuniceerd. Daarnaast heeft het bestemmingsplan fysiek ter inzage geleden bij onze servicebalie. Dit gaat ook gebeuren bij het vastgestelde bestemmingsplan. Vooraf heeft ook een vooraankondiging plaatsgevonden.

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, 201002780111R1). 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 dat mogelijk aanleiding voor de provincie om een reactieve aanwijzing in te dienen. Geadviseerd wordt om geen ambtshalve wijzigingen aan te brengen.

Vervolg

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. Er is gedurende zes weken de mogelijkheid voor het indienen van beroep bij de Raad van State door belanghebbenden.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. de ingediende zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren, conform de in dit raadsvoorstel opgenomen overwegingen (toevoeging van een planregel omtrent het bouwvlak met aanpassing van de verbeelding);
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan 'Groene Woud 77a-79, Oudenbosch' NL.IMRO.1655.BP6019-C001 ten behoeve van het realiseren van twee vrijstaande woningen gewijzigd vast te stellen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge.

Bijlagen: bestemmingsplan toelichting, regels, verbeelding
 Onderzoek externe veiligheid, geluid, ecologie en bodem
 Overeenkomst (terinzage)



Gemeente
Halderberge

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Halderberge;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 6 augustus 2019;

gelet op het artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

gelet op de 'Verordening ruimte Noord-Brabant';

gelet op het bestemmingsplan 'Groene Woud 77a-79, Oudenbosch';

BESLUIT:

Wij stellen u voor:

1. de ingediende zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren, conform de in dit raadsvoorstel opgenomen overwegingen (toevoeging van een planregel omtrent het bouwvlak met aanpassing van de verbeelding);
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan 'Groene Woud 77a-79, Oudenbosch' NL.IMRO.1655.BP6019-C001 ten behoeve van het realiseren van twee vrijstaande woningen gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad
van de gemeente Halderberge op 19 september 2019,

de griffier,

drs. A. Koenen

de voorzitter,

drs. J. Vonk – Vedder