



Gemeente
Halderberge

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer	137164	Contactpersoon	Robert van Wijk
Raadsvergadering d.d.	10 december 2020	Commissie	B&O (beheer en ontwikkeling) 25 november 2020
Portefeuillehouder	Hans Wierikx, wethouder	Telefoonnummer	0165-390507

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'St. Bernardusstraat 64 te Hoeven'

Samenvatting

Er is een planologische procedure doorlopen voor het afsplitsen van een agrarische bedrijfswoning én het omzetten daarvan in een burgerwoning aan de St. Bernardusstraat in Hoeven. Hierbij wordt het resterende agrarische bouwvlak ook verkleind. 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 geen gebruik gemaakt. Voorstel is om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen zodat het feitelijke en beoogde gebruik met de regelgeving overeen stemt.

Inleiding & beeldvorming

In juli 2019 is door de gezamenlijke eigenaren van de woning en het agrarisch bedrijf het principeverzoek ingediend om de woning van de agrarische bedrijfsopstallen af te splitsen en daarbij de bestemming van de agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Hierna is het noodzakelijk gebleken om het resterende agrarische bouwvlak te verkleinen, tot het hoogst noodzakelijk.

Het huidige bestemmingsplan voor het buitengebied kent regels waarbij het mogelijk is om met een vereenvoudigd wijzigingsplan een agrarische bestemming volledig naar Wonen of Wonen-VAB om te zetten met sloop van overtollige bebouwing. Deze regels zijn niet toepasbaar voor een gedeeltelijke omzetting waarbij deels sloop plaats vindt; op dat moment is een bestemmingsplan noodzakelijk.

Op 24 september 2019 heeft het college principemedewerking verleend aan de bestemmingsplanprocedure. Hierna is het vooroverleg met het voorontwerpbestemmingsplan, opgesteld door BRO adviseurs, gestart op 25 mei 2020 gedurende zes weken. In deze periode zijn positieve reacties ontvangen met enkel een inhoudelijke reactie van de provincie ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap en het gebiedsgerichte maatwerk, vereist vanuit de nieuwe provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Op basis hiervan is het plan in overleg met initiatiefnemers en de provincie aangepast. Van belang is dat de feitelijke en privaatrechtelijke situatie, ontstaan in het verleden, ook publiekrechtelijk als zodanig wordt verankerd. Een en ander in lijn met de visie van de gemeente om het buitengebied vitaal te houden, door het voorkomen van leegstand en verpaupering.

Na aanvulling en aanpassing van de stukken is het ontwerpbestemmingsplan op 10 september 2020 (tot en met 21 oktober 2020) ter inzage gelegd voor zienswijzen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Nu de procedure is gevolgd, wordt u 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 de nodige aanduidingen op het perceel komen van één eigenaar, de burger. Het agrarisch bouwvlak wordt verkleind tot de overblijvende loods van de andere eigenaar, de agrariër.

Ook wordt een deel van het plangebied bestemd tot Groen met een aanduiding voor de kwaliteitsverbetering van het landschap, volgens het regionaal afsprakenkader.

Een toekomstbestendige bestemming is het resultaat, waarmee het gewenste en feitelijke gebruik in overeenstemming is.

Overwegingen

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. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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.

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 een eventuele aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan bezwaar heeft.

Financiële gevolgen

Met initiatiefnemers is een overeenkomst afgesloten waarmee de risico's voor de gemeente nihil zijn. De kosten voor de procedure liggen geheel bij hen. De eventuele planschade die voortvloeit uit de planologische mutatie is eveneens voor rekening van initiatiefnemers. Er is geen exploitatieplan nodig; er worden geen woningen of m² toegevoegd én kostenverhaal is vooraf anderszins verzekerd. Er is geen bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen nodig.

Duurzaamheid

In de bestemmingsplanprocedure is een milieutoets worden uitgevoerd; er is geen m.e.r.-beoordelingsbesluit noodzakelijk.

Deze kwaliteitsverbetering van het landschap wordt niet alleen in het bestemmingsplan publiekrechtelijk geborgd maar ook privaatrechtelijk in een overeenkomst.

Burger- & overheidsparticipatie

Het bestemmingsplan is in ontwerp terinzage gelegd, waarbij iedereen kon reageren met zienswijzen. Vooraf hebben initiatiefnemers een omgevingsdialoog georganiseerd.

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 in juni 2020 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. geen exploitatieplan vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'St. Bernardusstraat 64 te Hoeven' NL.IMRO.1655.BP6022-C001 ten behoeve van het afsplitsen van een bedrijfswoning van een agrarisch bedrijf én het omzetten in een burgerwoning, gelijktijdig met het verkleinen van een resterend agrarisch bouwvlak ongewijzigd vast te stellen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge.

Bijlagen: bestemmingsplan toelichting, regels, verbeelding met (milieu)onderzoeken
Anterieure Overeenkomst en Overeenkomst kwaliteitsverbetering landschap
(terinzage)

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Halderberge;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 3 november 2020;

gelet op het artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

gelet op de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant';

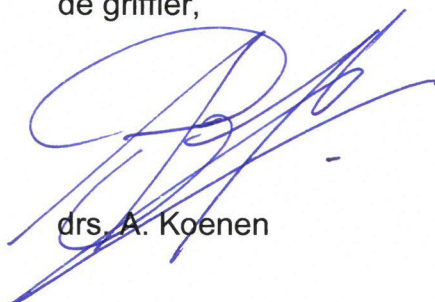
gelet op het bestemmingsplan 'St. Bernardusstraat 64 te Hoeven';

BESLUIT:

1. geen exploitatieplan vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'St. Bernardusstraat 64 te Hoeven' NL.IMRO.1655.BP6022-C001 ten behoeve van het afsplitsen van een bedrijfswoning van een agrarisch bedrijf én het omzetten in een burgerwoning, gelijktijdig met het verkleinen van een resterend agrarisch bouwvlak ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad
van de gemeente Halderberge op 10 december 2020,

de griffier,



drs. A. Koenen

de voorzitter,



drs. B.J.A. Roks