

Bestemmingsplan 'Buitengebied Herziening Alphensebaan 9'

Gemeente Gilze en Rijen

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Buitengebied, Herziening Alphensebaan 9'

Gemeente Gilze en Rijen

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x07790.084457_5
Datum:	Januari 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer Huub van der Westen Boskamp en Willems advocaten
Projectteam BRO:	Wim de Ruiter
Concept:	augustus 2015
Ontwerp:	september 2015
Vaststelling:	29 maart 2016
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte (4)
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. AANLEIDING EN INHOUD	2
2. VERANTWOORDING	4
2.1 Programmatische en planologische aspecten	4
2.2 Milieuhygiënische aspecten	4
3. PROCEDURE	5
BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	
Bijlage 1: Zienswijzenrapportage	
Bijlage 2: Inspraaknota	

1. AANLEIDING EN INHOUD

Op het perceel aan de Alphensebaan 9 te Gilze is sedert 1995 een woning aanwezig met een hobbymatige paardenhouderij. Zowel de gebouwen als het gebruik zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan Buitengebied.

Een poging van gemeentezijde om een en ander te legaliseren door het geven van een positieve bestemming 'Wonen' op het perceel is niet gelukt, omdat de provincie Noord-Brabant van mening is dat legalisatie in strijd is met haar beleid. Er is naar het oordeel van Gedeputeerde Staten geen sprake van een bestaande situatie, waartegen niet meer kan worden opgetreden.

Vervolgens zijn de eigenaren van het perceel in overleg getreden met de gemeente. Er heeft nogmaals een belangenafweging plaatsgevonden tussen de belangen van de eigenaren van het perceel en overige (ruimtelijke) belangen.

Gelet op het actief gedogen door de gemeente en de lange voorgeschiedenis is de gemeente bereid aan de belangen van de eigenaren zo goed als mogelijk tegemoet te komen. Dit is ook conform vaste jurisprudentie, inhoudende dat het rechtszekerheidsbeginsel kan vereisen dat na een lange periode van actief gedogen een bestaande situatie wordt gerespecteerd middels een overgangsrechtelijke bescherming.

De gemeente heeft de keuze tussen het gebruik maken van een persoonsgebonden overgangsrecht dan wel het toepassen van de zogenaamde uitsterfregeling. Beiden zijn naar hun aard tijdelijke regelingen. Het strijdig gebruik wordt slechts tijdelijk toegestaan.

Het eigene van de uitsterfregeling is dat deze niet persoonsgebonden, maar objectgebonden is en meer zekerheid biedt voor de bewoners en hen de mogelijkheid geeft het pand te verkopen conform het huidige gebruik.

De gemeente heeft voor deze laatste regeling gekozen, omdat deze (na het geven van een positieve bestemming 'Wonen') het meest tegemoet komt aan de eis dat rekening moet worden gehouden met verwachtingen, die zijn ontstaan na een lange periode van actief gedogen. Dit kan de gemeente ook doen, omdat de ruimtelijke implicaties van de uitsterfregeling gelijk zijn aan die van het persoonsgebonden overgangsrecht (zie ook een uitspraak van de Raad van State van 24 februari 2014, zaaknummer 201306674/1/1R4).

Het voor u liggende bestemmingsplan is bedoeld om de uitsterfregeling van toepassing te verklaren voor het perceel Alphensebaan 9 te Gilze. De huidige bestemming 'Agrarisch' met een klein bouwvlak van circa 11 bij 11 meter blijft gehandhaafd. Aan het overgangsrecht wordt een uitsterfregeling toegevoegd voor zowel het gebruik als het bouwen. Na een duurzame beëindiging van het huidige gebruik mag dit gebruik niet meer worden voortgezet.

Van een duurzame beëindiging is sprake indien het gebruik gedurende een jaar of meer beëindigd is.

2. VERANTWOORDING

2.1 Programmatistische en planologische aspecten

Met onderhavige herziening wordt een uitsterfregeling opgenomen voor het perceel aan de Alphensebaan 9 te Gilze

In deze herziening worden geen nieuwe ontwikkelingen via een positieve bestemming mogelijk gemaakt. Een nadere programmatistische en/of planologische afweging is dan ook niet noodzakelijk.

2.2 Milieuhygiënische aspecten

Gelet op de aard van de wijzigingen in deze herziening zijn er vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen belemmeringen.

3. PROCEDURE

Algemeen

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart: de voorbereiding van een bestemmingsplan conform afdeling 3.4 Awb (zie artikel 3.8 Wro).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode heeft de gemeente twee zienswijzen ontvangen. In bijlage 1 bij deze toelichting is een zienswijzenrapportage opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie Noord-Brabant is, in overleg met de provincie, de overgangsregeling aangevuld overeenkomstig de strekking van artikel 2, lid 3 van de Verordening. De aangepaste regels met deze toelichting en verbeelding zijn vervolgens ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk.

Eerdere procedure

In 2012 is voor het onderhavige perceel het bestemmingsplan 'Alphensebaan 9 te Gilze' opgesteld. Dit bestemmingsplan was gericht op het legaliseren van de woning met hobbymatige paardenhouderij. Een voorontwerp van dit bestemmingsplan is in 2012 in inspraak en vooroverleg geweest. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie is besloten de versie van het bestemmingsplan uit 2012 inhoudelijk te wijzigen en onderhavig bestemmingsplan in procedure te brengen met een uitsterfregeling.

Hierbij gevoegd is de nota van inspraak en vooroverleg behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan 'Alphensebaan 9 te Gilze' uit 2012 (bijlage 2).

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1: Zienswijzenrapportage



Zienswijzenrapportage bestemmingsplan '[Buitengebied, herziening Alphensebaan 9]'
[29 maart 2016]

Gemeente Gilze en Rijen
Postbus 73
5120 AB Rijen
T 14 0161
I www.gilzerijen.nl

Zienswijzenrapportage bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Alphensebaan 9'

Publicatie van het ontwerpbestemmingsplan heeft in het Weekblad en de Staatscourant van 21 oktober 2015 gestaan. Tevens is de bekendmaking geplaatst op de website www.gilzerijen.nl

Het plan heeft ter visie gelegen vanaf 22 oktober 2015 tot en met 2 december 2015. In totaal zijn er 2 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

Kort en zakelijk samengevat houden de zienswijzen het volgende in:

ZIENSWIJZEN	
1. Afzender Waterschap Brabantse Delta Postbus 5520 4801 DZ Breda Ontvangen: 18 november 2015	Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan geeft het waterschap een positief wateradvies.
Reactie	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
2. Afzender Provincie Noord-Brabant Postbus 90151 5200 MC Den Bosch Ontvangen: 27 november 2015	Onderhavig plan voorziet in object gebonden overgangsrecht voor illegale bebouwing en het gebruik van de woning en paardenstal op het perceel aan de Alphensebaan 9. In deze regeling is bepaald dat gebruik van deze bebouwing mogelijk is totdat dit feitelijke gebruik gedurende 1 jaar of langer is beëindigd. In deze regeling is niet nader gedefinieerd wanneer sprake is van beëindiging van dit gebruik ofwel hoe dit concreet wordt bepaald of vastgesteld. Tevens is niet geborgd of juridisch zeker gesteld dat bij beëindiging van dit gebruik de bebouwing wordt gesloopt. De overgangsregeling dient op deze onderdelen te worden aangevuld overeenkomstig de strekking van artikel 2, lid 3 van de Verordening.
Reactie	De overgangsregeling is op beide onderdelen aangevuld overeenkomstig de strekking van artikel 2, lid 3 van de Verordening.

Bijlage 2: Inspraaknota

Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan “Alphensebaan 9 te Gilze”

Publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan heeft onder andere in het Weekblad van 11 juli 2012 gestaan. Het plan heeft ter visie gelegen vanaf donderdag 12 juli 2012 tot en met woensdag 22 augustus 2012. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen. In het kader van het wettelijk vooroverleg zijn twee vooroverlegreacties binnengekomen.

Aanvullende toelichting

Het voorontwerpbestemmingsplan was een poging van gemeentezijde om de op het perceel Alphensebaan 9 te Gilze aanwezige woning met hobbymatige paardenhouderij te legaliseren door het geven van een positieve bestemming “Wonen”. In de vooroverlegreactie van de provincie heeft de provincie echter aangegeven dat legalisatie in strijd is met het provinciale beleid. Er is naar het oordeel van de provincie geen sprake van een bestaande situatie waartegen niet meer kan worden opgetreden. Na ontvangst van de vooroverlegreactie van de provincie zijn de eigenaren van het perceel in overleg getreden met de gemeente. Gelet op het actief gedogen door de gemeente en de lange voorgeschiedenis is de gemeente bereid aan de belangen van de eigenaren zo goed als mogelijk tegemoet te komen. De gemeente heeft de keuze tussen het gebruik maken van een persoonsgebonden overgangsrecht danwel het toepassen van de zogenaamde uitsterfregeling. Het eigene van de uitsterfregeling is dat deze niet persoonsgebonden maar objectgebonden is en meer zekerheid biedt voor de bewoners en hen de mogelijkheid geeft het pand te verkopen conform het huidige gebruik. De gemeente heeft voor deze laatste regeling gekozen omdat deze het meest tegemoet komt aan de eis dat rekening moet worden gehouden met verwachtingen die zijn ontstaan na een lange periode van actief gedogen. Het voorliggende bestemmingsplan is bedoeld om de uitsterfregeling van toepassing te verklaren voor het perceel Alphensebaan 9 te Gilze. Hoewel het ontwerpbestemmingsplan (op basis van legalisatie) dus ingrijpend gewijzigd is ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan (op basis van uitsterfregeling) kan het bestemmingsplan nu direct in ontwerp ter visie worden gelegd.

Kort en zakelijk samengevat houden de reacties het volgende in:

INSpraakREACTIES	Geen
VOOROVERLEGREACTIES	
1. Provincie Noord-Brabant Ontvangen: 29 augustus 2012	1. De thans op het perceel aanwezige woning kan niet als bestaand in de zin van artikel 1.2, lid 3 van de Verordening ruimte (2012) worden aangemerkt. Op grond van artikel 11.1 is nieuwbouw van een burgerwoning in het buitengebied niet toegestaan zodat legalisering van de burgerwoning niet mogelijk is. In dit

	verband is de gelegde bestemming “woondoeleinden”, op het perceel aan de Alphensebaan in strijd met artikel 11.1 van de Verordening ruimte (2012). Er is daarmee ook geen juridisch-planologische grondslag voor de nadere functie-aanduiding “paardenfokkerij”. 2. Voor zover het gaat om illegaal tot stand gekomen bebouwing kan aan de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen in artikel 2.2 van de Verordening ruimte (2012) geen invulling worden gegeven door sloop. Bovendien dient in dit verband opgemerkt te worden dat het plangebied is gelegen in de groenblauwe mantel zodat de voorgestelde maatregelen specifiek gericht moeten zijn en moeten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied in de zin van artikel 6.3 van de Verordening ruimte (2012).
Reactie	Naar aanleiding van de vooroverlegreactie is het bestemmingsplan ingrijpend gewijzigd. In plaats van legalisatie wordt nu uitgegaan van een uitsterfconstructie. Zie voorgaande aanvullende toelichting.
2. Waterschap Brabantse Delta Ontvangen: 18 juli 2012	Wanneer voor werkzaamheden bronneren nodig is, is hierop de Keur van waterschap Brabantse Delta van toepassing.
Reactie	Aangezien het hier gaat om een uitsterfregeling zijn werkzaamheden niet aan de orde.

Regels

