



Agendapunt nr.: 10

De raad van de gemeente Hilvarenbeek,
gezien het voorstel van het college d.d. 29 september 2020,
gelet op de Gemeentewet;
gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Tuinen Luikens, Lowerik en Hofstad' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0798.BPtuienLuikHofs-VG01 met de bijbehorende bestanden, digitaal vast te stellen;
2. De afgeleide analoge verbeelding van het onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen;
3. Op basis van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Tuinen Luikens, Lowerik en Hofstad', omdat reeds anderszins in de exploitatie van het plan is voorzien.

Besloten in zijn openbare vergadering van 10 december 2020.
de raad,

Raadsgriffier
de heer M. Janus

Voorzitter
de heer E.M.L. Weys



gemeente Hilvarenbeek

Voorstel aan de raad

In de vergadering van	: 10 december 2020
Behandeld in college op	: 29 september 2020
Behandeld in commissie(s)	: Ruimte van 19 november 2020
Agendapunt	: 10
Beleidsveld	: Ruimtelijke ontwikkeling
Onderwerp	: vaststelling bestemmingsplan 'Tuinen Luikens, Lowerik en Hofstad'

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Tuinen Luikens, Lowerik en Hofstad' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0798.BPtuienLuikHofs-VG01 met de bijbehorende bestanden, digitaal vast te stellen;
2. De afgeleide analoge verbeelding van het onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen;
3. Op basis van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Tuinen Luikens, Lowerik en Hofstad', omdat reeds anderszins in de exploitatie van het plan is voorzien.

Inleiding

Via onze raadsinformatiebrief (20int01210, nr 2020-63) van 30 juni 2020 is uw raad eerder al geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling aan de achterzijde van de woningen aan Luikens, Lowerik en Hofstad te Esbeek.

Aan de rand van Esbeek, aan de straten Luikens, Lowerik en Hofstad, zijn de gronden achter de woningen al enige tijd in gebruik als tuin. Strikt genomen is dit gebruik strijdig met het geldende bestemmingsplan. Hier is ook op gehandhaafd. Ons college heeft de overweging gemaakt of de gronden herbestemd kunnen worden om het gebruik te legaliseren. Dat blijkt mogelijk te zijn en



Figuur 1. Verbeelding uit het nieuwe bestemmingsplan.

betrokken bewoners hebben hier aan meegewerkt. Namens de bewoners is dan ook een herziening van het bestemmingsplan aangevraagd om het gebruik te legaliseren.

Op 23 augustus 2016 heeft ons college besloten medewerking te verlenen en de agrarische gronden om te gaan zetten naar een bestemming "Tuin". Inmiddels hebben alle betrokken bewoners overeenstemming bereikt over o.a. de verdeling van de kosten en andere zaken. In het vooroverleg is een en ander ook overlegd met de provincie. Zij hebben ingestemd met de legalisatie via een bestemming "Tuin".

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 10 juli 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Uw raad moet nu een besluit nemen op het voorstel om het bestemmingsplan 'Tuinen Luikens, Lowerik en Hofstad' vast te stellen.

Argumenten

1. Vaststellen van het digitale bestemmingsplan

1.1. Voorliggende plan heeft beperkte ruimtelijke impact op de omgeving en zorgt voor een 'zachtere afronding' van de dorpsrand

Het gaat hier om een beperkte ontwikkeling aan de dorpsrand van Esbeek. De bewoners hebben enkele jaren geleden allemaal landbouwgrond aangekocht van de agrariër achter de woningen. Deze gronden zijn vervolgens in gebruik genomen als tuin bij de bestaande woningen. Er zijn verder geen gebouwen opgericht op deze gronden. Ook worden er geen hinderlijke of andere activiteiten dan het gebruik als tuin uitgeoefend. De impact op de omgeving is gering.

1.2. Er zijn geen belangen van derden in het geding

Het plangebied ligt tegen de woonpercelen van betrokken initiatiefnemers aan. Alleen aan de westzijde, ter hoogte van Löwerik 43 zijn andere belanghebbenden aanwezig. Deze aanliggende gronden zijn in eigendom van de kerk (parochie Heilige Norbertus). Ter plaatse is een perceel landbouwgrond in gebruik en aangrenzend liggende de voetbalvelden van Tuldania. Deze belangen worden niet geraakt. Betreffende eigenaren en gebruikers hebben ook niet gereageerd op de plannen.

1.3. Voorliggende plan voorziet slechts in zeer beperkte mate in extra bebouwing

In het bestemmingsplan worden binnen de bestemming 'Tuin' alleen bouwmogelijkheden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geboden. Deze zijn beperkt in hoogte. Het gaat dan om hekwerken, antennes en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze regeling komt overeen met de regeling die voor deze bouwwerken is opgenomen in de bestemming 'Wonen' van bijhorende woonpercelen. Ook op grond van de Wabo mogen in het achtererf dergelijke bouwwerken, doorgaans vergunningsvrij, worden opgericht.

Het gebruik is enkel en alleen voor tuinen bedoeld, eventuele met in- en uitritten en bijhorende watervoorzieningen. Verhardingen zijn begrensd op maximaal 30 m².

1.4. In het vooroverleg heeft de provincie aangegeven dat zij met legalisatie van het gebruik via een bestemming "Tuin" kunnen instemmen.

In het ambtshalve vooroverleg heeft de provincie ingestemd met legalisatie via een bestemming "Tuin". Hierbij was als voorwaarde meegegeven dat de bebouwingsmogelijkheden begrensd moesten worden. Gebouwen moesten worden uitgesloten. Dat is vervolgens ook gebeurd.

Gedurende de zienswijzetermijn is dan ook niet gereageerd door de provincie.

1.5. *Op basis van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan kan worden geconcludeerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening*

In het bestemmingsplan is gemotiveerd dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Niet is gebleken dat er zwaarwegende belangen zijn die bestemming in de weg staan. Ook zijn er geen conflicten geconstateerd met het geldende beleid of rechten van derden. Een goed woon- en leefklimaat is geborgd.

Wij verwijzen voor de details verder naar de toelichting van het bestemmingsplan.

2. *Vaststellen van de analoge verbeelding*

2.1. *De analoge verbeelding moet formeel worden vastgesteld*

Het vaststellen van bestemmingsplannen is volledig gedigitaliseerd. Uw raad stelt formeel het GML-bestand 'NL.IMRO.0798.BPtuienLuikHofs-VG01' vast (de dataset). Het zetten van de digitale handtekening wordt om praktische redenen uitgevoerd door de organisatie.

Voor alle belanghebbenden is het van belang dat ook visueel duidelijk is hoe de verbeelding eruit ziet. Daarom wordt een analoge uitdraai van de verbeelding uit die dataset door uw raad vastgesteld.

3. *Geen exploitatieplan vast stellen*

3.1. *Risico's en kosten voor de gemeente zijn allemaal afgedekt in de bijhorende exploitatieovereenkomst*

In de exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers is geregeld dat:

- eventuele planschade geheel voor rekening van de initiatiefnemers komt;
- er geen extra exploitatie en/of plankosten (achteraf) voor de gemeente komen;
- initiatiefnemers een exploitatiebijdrage aan de gemeente betalen van € 10.000.

De initiatiefnemers hebben de exploitatie- en planschadeovereenkomst ondertekend.

Kanttekeningen

1.1 *Tekstueel is een ondergeschikte aanpassing doorgevoerd in het bestemmingsplan. Dit kan niet gezien worden als een planologische relevante wijziging t.o.v. het ontwerp*

Naar aanleiding van onze raadsinformatiebrief zijn wij erop geattendeerd dat de straatnaam "Löwerik" structureel fout is gespeld in de stukken. Dit moet "Lowerik" (zonder umlaut) zijn. Dit is aangepast in de stukken.

Wij merken hierbij op dat hierdoor geen sprake is van een '*gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerp*' omdat er uitsluitend sprake is van een redactionele aanpassing en geen planologische relevante aanpassing.

Samenwerking

Niet van toepassing.

Financiën

De exploitatie van het plan en risico van planschade is volledig afgedekt met een anterieure overeenkomst. De gemeente hoeft hier dus geen kosten voor te maken of nog te verwachten.

Voor de bestemmingsplanprocedure zijn leges verschuldigd of wordt een anterieure exploitatiebijdrage betaald door de initiatiefnemer(s) op basis van werkelijke kosten en werkelijke kosten. Voor dit plan zijn de leges vastgelegd in de gesloten anterieure overeenkomst. Het opgenomen bedrag van € 10.000 dekt de kosten voor dit plan.

Communicatie

De reguliere en wettelijk voorgeschreven procedure wordt gevolgd. Van het vaststellingsbesluit moet kennisgeving worden gedaan in de Staatscourant en het lokale weekblad. Tevens wordt het besluit opgenomen op de website van de gemeente. Hierna begint de beroepstermijn van zes weken.

Het plan en uw besluit worden digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Uitvoering

Nadat uw gemeenteraad het plan heeft vastgesteld moet het getekende raadsbesluit opgenomen worden in de digitale dataset die op www.ruimtelijkeplannen.nl wordt gepubliceerd. De status van die nieuwe dataset wordt dan 'vastgesteld plan'.

Burgemeester en Wethouders van Hilvarenbeek,
secretaris, burgemeester,

Frank Jansen

Evert Weys

Advies raadscommissie

Dit voorstel is behandeld in de raadscommissie Ruimte op 19 november 2020 (informerend). Door alle fracties is aangegeven dat het voorstel zonder debatterende behandeling in de commissie rechtstreeks als hamerstuk op de voorlopige agenda van de raad van 10 december 2020 kan worden geplaatst. De fractie HOI Werkt geeft daarbij aan dat de beantwoording van haar vragen wel voorafgaand aan de raadsvergadering beschikbaar moet zijn.

De griffier,

Maarten Janus

Eindvoorstel

Het college handhaaft de voorstellen genoemd onder de paragraaf "Voorstel".

Burgemeester en Wethouders van Hilvarenbeek,
secretaris, burgemeester,

Frank Jansen

Evert Weys

Bijlagen

1. Raadsbesluit;
2. Vast te stellen bestemmingsplan 'Tuinen Luikens, Lowerik en Hofstad', bestaande uit:
 - a. Toelichting;
 - b. Bijlagen bij de toelichting;
 - c. Regels;
 - d. Analoge verbeelding.