

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Hoge Raam 4 en 4a, Haaren	Zaaknummer: 1018896
---	-------------------------------

Raadsvergadering d.d. 30 mei 2024
Afdeling: Fysieke Leefomgeving

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Het bestemmingsplan "Hoge Raam 4 en 4a Haaren" met identificatienummer NL.IMRO.0824.BPHogeRaam4en4aHRN-VA01vast te stellen;
2. Op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop dit bestemmingsplan is voorzien.

Inleiding

Aan de Hoge Raam 4 en 4b en 4a in Haaren zijn twee agrarische bouwvlakken gelegen die tot voor kort tot dezelfde agrarische maatschap behoorden. Het agrarische bedrijf werd gerund door twee 'maten' uit de maatschap, maar wordt in de toekomst door één van hen voortgezet. De maten zijn overeengekomen dat het agrarisch bedrijf zal worden voortgezet ter plaatse van het bouwvlak Hoge Raam 4a. Het andere agrarisch bouwvlak (Hoge Raam 4 en 4b) wordt van het agrarisch bedrijf afgesplitst en krijgt een recreatieve bestemming.

Voor een doelmatiger gebruik van het agrarisch bouwvlak Hoge Raam 4a is de wens om deze van vorm te veranderen (zonder vergroting). Het andere agrarisch bouwvlak (Hoge Raam 4-4b) wordt onttrokken aan het agrarisch bedrijf. Hier wil één van de maten een bezoekersextensief outdoorbedrijf exploiteren met recreatief nachtverblijf (vakantiewoning/bed-and-breakfast in twee bestaande bijgebouwen tot maximaal 270 m²), en als nevenfuncties maximaal 500 m² aan inpandige statische opslag en opslag en stalling van agrarische producten, goederen, werktuigen of materialen van een elders gevestigd agrarisch bedrijf.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, hebben initiatiefnemers op 15 april 2022 een principeverzoek ingediend. Op 30 augustus 2022 heeft het college onder voorwaarden principemedewerking verleend aan de herbestemming van de locatie Hoge Raam 4-4b in Haaren. Tevens heeft het college besloten de eerdere principemedewerking van voormalige gemeente Haaren voor de vormverandering van het agrarisch bouwvlak aan de Hoge Raam 4a in Haaren in stand te laten.

Het bestemmingsplan bevat geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid voor het college om de ontwikkeling aan de Hoge Raam 4-4b mogelijk te maken. Daarom is een bestemmingsplanherziening voor deze locatie noodzakelijk. Op 30 september 2022 ontvingen wij van initiatiefnemer een concept-ontwerpbestemmingsplan. Voor de vormverandering van het bouwvlak aan Hoge Raam 4a kan wel toepassing worden gegeven aan een wijzigingsbevoegdheid. Aanvankelijk ontvingen wij op 30 september 2022 dan ook een concept-ontwerpwijzigingsplan. Nadien heeft initiatiefnemer ervoor gekozen om voor beide ontwikkelingen één procedure te doorlopen door de ontwikkelingen samen te voegen in één bestemmingsplanherziening. Dit bestemmingsplan is getoetst en voldoet aan de voorwaarden zoals eerder door het college meegegeven bij het principebesluit.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 15 december 2023 tot en met donderdag 8 februari 2024 gedurende acht weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het is de bevoegdheid van uw raad om het bestemmingsplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan en ambtshalve wijzigingen zijn niet nodig.

Gedurende de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn geen ambtshalve aanpassingen nodig. Het plan kan dus ongewijzigd worden vastgesteld.

1.2 De gemeente heeft een positieve grondhouding uitgesproken

Om inzicht te krijgen over het gemeentelijk standpunt is door initiatiefnemer eerst een principeverzoek ingediend. Op 30 augustus 2022 heeft het college, voor zover het locatie Hoge Raam 4-4b betreft, principemedewerking verleend aan de ontwikkeling.

1.3 Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden

Initiatiefnemer heeft in 2019 een omgevingsdialoog gevoerd met de omgeving. In mei 2023 heeft hij het plan opnieuw de omgeving gepresenteerd. Omwonenden hebben ondertekend kennis genomen te hebben van de plannen en er zijn geen zorgen over of bezwaren tegen de ontwikkeling geuit. Een verslag van de omgevingsdialoog maakt deel uit van het ontwerpbestemmingsplan.

1.4 Alle instanties in het kader van het wettelijk vooroverleg zijn gehoord

Het conceptontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan waterschap De Dommel, provincie Noord-Brabant en Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie is meer aandacht besteed aan de motivering omtrent de ontwikkelrichting van de omgeving van het plangebied gelet op het geldende gemeentelijke beleid (waaronder Structuurvisie Haaren, Visie Buitengebied en Visie Recreatie en Toerisme). Het waterschap heeft laten weten in te kunnen stemmen met het concept-ontwerpbestemmingsplan. De Veiligheidsregio had geen bedenkingen tegen het plan.

2.1 De financiële uitvoerbaarheid is op een andere wijze verzekerd.

Voor bouwplannen in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) waarvoor een herziening van het bestemmingsplan nodig is, is de gemeente wettelijk verplicht om de initiatiefnemer een bijdrage te laten betalen voor de gemeentelijke kosten. In dit geval is echter geen sprake van een bouwplan in de zin van het Bro en zijn de legeskosten dan ook in rekening gebracht op basis van de Legesverordening. Voor het verhalen van eventuele andere kosten, zoals tegemoetkoming in planschade of schade aan gemeentelijke eigendommen bij uitvoering van het project, is een overeenkomst gesloten. Hierdoor is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Kantttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen bij dit voorstel.

Financiën

Het voorstel kent geen financiële consequenties voor de gemeente Oisterwijk. De kosten die gemaakt worden bij de voorbereiding en uitvoering van deze ontwikkeling zijn voor de initiatiefnemer. Omdat geen sprake is van een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening, zijn legeskosten in rekening gebracht. Voor het verhalen van eventuele andere kosten, zoals tegemoetkoming in planschade of schade aan gemeentelijke eigendommen bij uitvoering van het project, is een overeenkomst gesloten.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in de Nieuwsklok en het Gemeenteblad. De gebruikelijke overleginstanties (provincie en waterschap) worden geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is voor inwoners te raadplegen via de landelijke website [ruimtelijkeplannen.nl](https://www.ruimtelijkeplannen.nl) en op afspraak in te zien bij de publieksbalie.

Uitvoering

Na vaststelling door uw raad wordt het bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op de dag dat de beroepstermijn afloopt treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening (schorsing) is ingediend.

Bijlagen

1. Verbeelding bestemmingsplan Hoge Raam 4 en 4a Haaren
2. Bijlage 1 bij raadsvoorstel - Digitale link naar ontwerpbestemmingsplan (zoals ter inzage heeft gelegen):
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.0824.BPHogeRaam4en4aHRN-ON01>.

Oisterwijk 26 maart 2024,

Het college,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

Marco Wilke

Hans Janssen

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Hoge Raam 4 en 4a Haaren

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 26 maart 2024,
afdeling Fysieke Leefomgeving,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening,
met inachtneming van de volgende overwegingen:

1. Het bestemmingsplan "Hoge Raam 4 en 4a Haaren" voorziet enerzijds in de vormverandering van een agrarisch bouwvlak (Hoge Raam 4a) en anderzijds in de herbestemming van een agrarisch bouwvlak (Hoge Raam 4-4b) naar een recreatiebestemming ten behoeve van een outdoorbedrijf en recreatief nachtverblijf, met als nevenfunctie het verhuur van een loods ten behoeve van statische opslag en opslag en stalling van agrarische producten, goederen, werktuigen of materialen van een elders gevestigd agrarisch bedrijf;
2. Op 30 augustus 2022 heeft het college onder voorwaarden principemedewerking verleend aan de herbestemming van de locatie Hoge Raam 4-4b in Haaren. Bij dat besluit heeft het college betrokken dat het plan past binnen het relevante geldende beleid zoals de Omgevingsvisie, de Structuurvisie Haaren, de Visie Buitengebied, de Visie Toerisme en Recreatie, de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, waterschapsbeleid en rijksbeleid. Bovendien zijn er in het kader van een goede ruimtelijke ordening, openbare orde en veiligheid geen bezwaren aanwezig. Wel heeft het college aan de principemedewerking enkele voorwaarden gekoppeld voor de nadere uitwerking van het plan;
3. Op 5 december 2023 heeft het college besloten het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage te leggen. Bij dat besluit heeft het college betrokken dat het plan voldoet aan voorgenoemde beleidskaders en dat wordt voldaan aan de door het college aan de principemedewerking gestelde voorwaarden;
4. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 15 december 2023 tot en met donderdag 8 februari 2024 gedurende acht weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode heeft eenieder de gelegenheid gehad om zijn of haar zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar te maken;
5. Er zijn binnen de genoemde termijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er geen ambtshalve wijzigingen nodig;
6. Kosten voor het in behandeling nemen van het bestemmingsplan zijn verhaald op basis van de legesverordening en voor het verhalen van overige kosten in het kader van dit

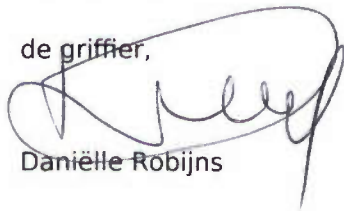
bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer. Het opstellen van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan is derhalve niet nodig.

BESLUIT :

1. Het bestemmingsplan "Hoge Raam 4 en 4a Haaren" met identificatienummer NL.IMRO.0824.BPHogeRaam4en4aHRN-VA01 vast te stellen;
2. Op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop dit bestemmingsplan is voorzien.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op 30 mei 2024.

de griffier,



Daniëlle Robijns

de voorzitter,



Hans Janssen