

GEMEENTE HALDERBERGE

Bestemmingsplan Kom Hoeven Herziening 1

Toelichting

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak	3
2. PLANGEBIED.....	5
2.1. Drie locaties.....	5
2.2. Planbeschrijving	5
2.3. Beleids – en milieuaspecten.....	6
3. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	7
4. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	8
4.1. Ontwerp	8
4.2. Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	8

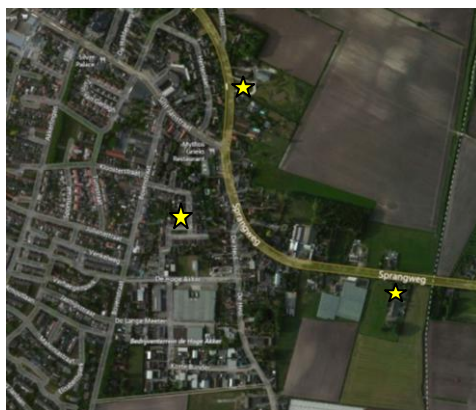
1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Onderhavige herziening richt zich op de reparatie van een drietal percelen gelegen in het bestemmingsplan 'Kom Hoeven'. Het bestemmingsplan 'Kom Hoeven' is 14 maart 2013 door de raad van de gemeente Halderberge vastgesteld. De Afdeling Bestuursrechtspraak heeft zich op 7 mei 2014 uitgesproken over een aantal perceel, waaronder de percelen Sprangweg 5 en Bovenstraat 20. Deze percelen maken, als gevolg van de uitspraak van de Afdeling, deel uit van deze herziening.

Voor het perceel Sprangweg 56 is de aanpassing in deze herziening uitsluitend gericht op het herstellen van een omissie.

Alle drie percelen liggen aan de oostzijde van het centrum van Hoeven.



Afbeelding 1. Planlocatie Bron: www.bing.nl/maps

1.2. Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak

Bij uitspraak van 7 mei 2014 in zaak nr. 201303911/1/R3 3 heeft de Afdeling het besluit van de raad van de gemeente Halderberge van 14 maart 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kom Hoeven" vernietigd, voor zover het betreft:

1. Het plandeel met de bestemming "Agrarisch" voor het perceel Sprangweg 3, te Hoeven;

Op dit plandeel ligt de agrarische bestemming, terwijl de gronden ingericht zijn als een landschapstuin en de gemeente in principe akkoord is met het bouw van een extra woning ter plaatse van deze bestemming. De woonbestemming is echter nog niet opgenomen in het komplan, omdat er nog geen specifiek op de woningbouwmogelijkheid gerichte procedure was doorlopen.



Afbeelding 2. Sprangweg 5. Bestemmingsplan Kom Hoeven (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Fragment uitspraak ABRS:

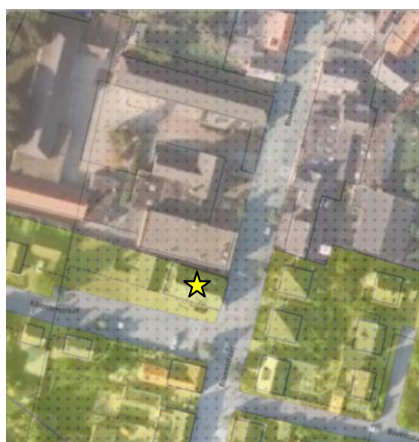
(...) Het past evenwel niet om daarin geen woonbestemming op te nemen voor de desbetreffende gronden op het perceel alleen omdat voor de door (...) hierop beoogde woningbouw nog geen planologische procedure is doorlopen. Daarbij komt dat deze gronden in de bestaande situatie niet meer worden gebruikt voor agrarische activiteiten en, zoals ook volgt uit de uitspraak van de Afdeling van 7 augustus 2013 in zaak nr. 201211079/1/AI (www.raadvanstate.nl), het gemeentebestuur te kennen heeft gegeven in beginsel in te kunnen stemmen met de bouw van een tweede woning ter plaatse. (...).

2. Het plandeel met de bestemming "Wonen" voor het perceel Bovenstraat 20 te Hoeven.

Het perceel Bovenstraat 20, heeft in het bestemmingsplan 'Kom Hoeven' de bestemming 'Wonen' gekregen, terwijl het in het vorige bestemmingsplan de bestemming 'detailhandel' had

Fragment uitspraak ABRS:

(...)Ter zitting heeft de raad toegelicht dat het kernwinkelgebied binnen Hoeven in de verbeelding samenvalt met de plandelen met de bestemming "Centrum", waarbinnen detailhandel is toegestaan. Nu het perceel Bovenstraat 20 niet is gelegen binnen het kernwinkelgebied, heeft de raad ervoor gekozen om hierop geen detailhandel toe te staan. De raad heeft de gekozen begrenzing van het kernwinkelgebied evenwel niet nader onderbouwd. Daarbij komt dat het perceel Bovenstraat 20 direct grenst aan het door de raad als zodanig aangemerkte gebied. Gelet op het vorenstaande heeft de raad, mede in aanmerking genomen dat de raad er geen blij van heeft gegeven rekening te hebben gehouden met het door Van Alphen gestelde financiële belang bij behoud van de gebruiksmogelijkheden van het vorige plan, de keuze om op dit perceel geen detailhandel toe te staan niet deugdelijk gemotiveerd. (...)

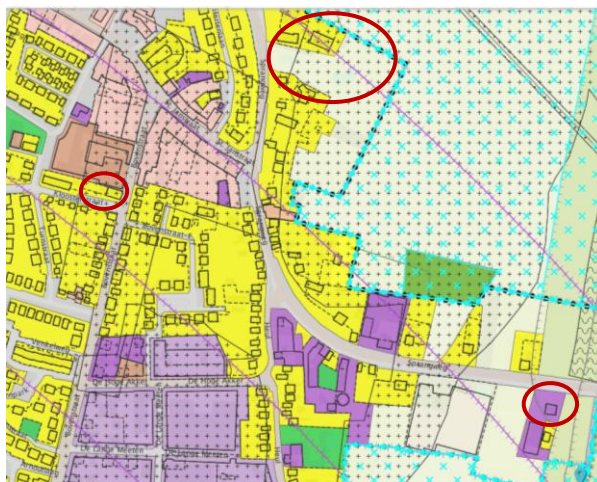


Abbeelding 3. Planlocatie Bovenstraat 20 met bestemmingstoedeling (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2. PLANGEBIED

2.1. Drie locaties

Op basis van bovenstaande uitspraak, aangevuld met een evidente geconstateerde omissie, omvat deze herziening de percelen Sprangweg 5, Bovenstraat 20 en Sprangweg 56.



Abbeelding 4. De roodomcirkelde bestemmingsvlakken maken onderdeel uit van deze herziening (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2.2. Planbeschrijving

De drie percelen zijn opgenomen in onderhavig herzieningsplan. Voor het perceel gelegen aan de *Sprangweg 5* is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze onderbouwing is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

Het perceel *Bovenstraat 20* grenst direct aan het kernwinkelgebied van Hoeven. Het kernwinkelgebied heeft in het bestemmingsplan Kom Hoeven de bestemming 'Centrum'. In het voorgaande bestemmingsplan had het perceel Bovenstraat 20 de bestemming Detailhandel. In het bestemmingsplan Kom Hoeven is de bestemming beperkt tot Wonen. Gezien de historie en de ligging van het perceel (logische begrenzing van het kernwinkelgebied) is een centrumbestemming op dit perceel accurater.

Het perceel *Sprangweg 56* is opgenomen in deze herziening om een omissie te herstellen. De op dit adres aanwezige woning heeft – in het bestemmingsplan 'Kom Hoeven' - ten onrechte en onbedoeld de stemming 'bedrijf' gekregen. Het betreft in casu een zelfstandige woning, niet verbonden aan het achterliggende bedrijf. Derhalve dient de woning de bestemming 'Wonen' te krijgen.

2.3. Beleids – en milieuaspecten

Zoals hierboven reeds aangegeven maakt de ruimtelijke onderbouwing voor de Sprangweg 5 onderdeel uit van deze herziening. De onderbouwing beschrijft het initiatief en toetst deze aan het beleid (beleidstoets) en de effecten op de omgeving (milieutoets).

Voor de twee andere locaties kan voor de beschrijving van de beleids- en milieuaspecten verwezen worden naar de toelichting van het moederplan: het bestemmingsplan 'Kom Hoeven'.

De juridische regelgeving is afgestemd op de regeling in het moederplan. Voor de toelichting op de juridische regeling wordt derhalve verwezen naar het bestemmingsplan 'Kom Hoeven'.

3. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De locaties Bovenstraat 20 en Sprangweg 56 zijn in deze herziening opgenomen teneinde de bestaande rechten en/of de bestaande situatie op een juiste wijze te reguleren.

De economische uitvoerbaarheid is voor deze locaties niet aan de orde.

Voor de ontwikkelingslocatie Sprangweg 5 is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Halderberge. Hierin is het verhaal van kosten geregeld, is een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen opgenomen en het risico van planschade geborgd, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Het bouwplan Sprangweg 5 betreft een volledig particulier initiatief, waarbij het plan met eigen middelen wordt bekostigd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid daarmee voldoende verzekerd.

4. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

4.1. Ontwerp

Het ontwerp van het bestemmingsplan is op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen vanaf 22 oktober 2015 gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd.

Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

4.2. Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Tegelijkertijd is het plan in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de volgende reguliere overlegpartners:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Brabantse Delta
- Delta Netwerkgroep
- Rijkswaterstaat
- Rijksdienst voor het cultureel erfgoed
- Gasunie
- Veiligheidsregio (Brandweer)

De Provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta, hebben inhoudelijk als volgt gereageerd:

Provincie Noord – Brabant:

De digitale aanmelding van het plan leidde tot de volgende mededeling:

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014. In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u het e-formulier ingevuld. Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Het door u ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. U kunt het wettelijk vooroverleg dan ook als afgerond beschouwen.

Waterschap Brabantse Delta:

Het Waterschap heeft per mail aangegeven dat zij geen opmerkingen of aanvulling op het ontwerp bestemmingsplan hebben. Wel wijst het Waterschap nog op het volgende:

Wij wijzen u erop dat er voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur. Veelal is voor werkzaamheden die

consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen kan een werkzaamheid onder een Algemene regel vallen, waardoor er onder voorwaarden sprake kan zijn van een vrijstelling van de vergunningplicht. De Keur en de Algemene regels zijn onder andere te raadplegen op de website van het waterschap (www.brabantsedelta.nl).

De Brandweer heeft aangegeven dat voor onderhavige ontwikkeling het standaardadvies van toepassing is. Dit advies is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. (zie Bijlage 4 Standaardadvies Brandweer)

Geen van de overlegpartners ziet aanleiding tot het maken van opmerkingen, die een aanpassing van het plan noodzakelijk maken.