

ONTWERP RAADSVORSTEL



Raadsvergadering d.d. 20 april 2017
Collegevergadering d.d. 14 maart 2017
Portefeuillehouder: H. Wierikx

Agendanummer: XX
Registratienummer: 355621

Voorstel

Vaststelling bestemmingsplan "Kom Oud Gastel"

Samenvatting

In het kader van het project Ruimtelijke Atlas zijn alle bestemmingsplannen in Halderberge inmiddels volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geactualiseerd en gedigitaliseerd en is hiermee dit project afgerond. Het kernplan Oud Gastel was de eerste in de reeks en moet volgens de Wro weer worden herzien aangezien dit bestemmingsplan inmiddels 10 jaar oud is. Voor de kom Oud Gastel, inclusief bedrijventerrein echter zonder Oud Gastel Noord en de locatie voor de Brede School met de voetbal, is een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Het bestemmingsplan is aangeboden in het kader van vooroverleg en heeft ter inzage gelegen voor eenieder om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Voorstel is om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

In het kader van het project Ruimtelijke Atlas zijn inmiddels de bestemmingsplannen voor de 5 kernen geactualiseerd en gedigitaliseerd; hiermee is het project afgerond. Slechts het plan voor Oud Gastel, de eerste in de reeks in 2006, is nog niet gedigitaliseerd. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro uit 2008) is aangegeven dat vastgestelde bestemmingsplannen binnen een periode van 10 jaar na vaststelling door de raad opnieuw moeten worden vastgesteld. Dit betekent dat het vigerende bestemmingsplan Kern Oud Gastel moet worden herzien en opnieuw vastgesteld. De benaming en beschrijving van bestemmingen en bijbehorende regels worden omgezet naar de huidige tijd. Daarbij zal in dit bestemmingsplan ook meer flexibiliteit worden geboden dan de voorgaande recent vastgestelde bestemmingsplannen van de andere vier kernen. Voor de plangrens van de herziening wordt uitgegaan van de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2011. De recent vastgestelde bestemmingsplannen Oud Gastel Noord en Brede school Oud Gastel met de voetbal worden buiten de herziening gelaten, dit in verband met opgenomen uit te werken bestemmingen en specifieke bestemmingen.

De vooroverlegprocedure met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan heeft reeds plaatsgevonden vanaf 23 juni 2016; inspraak volgens de Inspraakverordening is achterwege gelaten nu het plan vooral conserverend van aard is. De gemaakte vooroverleg-opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 november 2016 voor een ieder ter inzage gelegen ten behoeve van zienswijzen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt

De zienswijzen hebben geleid tot enkele kleine aanpassingen in het plan. Daarnaast zijn nog enkele ambtshalve wijzigingen aangebracht. Voor een compleet overzicht van de aangebrachte wijzigingen en beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen Kom Oud Gastel. Het plan wordt ter gewijzigde vaststelling aangeboden.

Effecten

Nadat de bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Kom Oud Gastel is afgerond en het bestemmingsplan onherroepelijk is, beschikt het plangebied van de kom Oud Gastel over een actueel uniform bestemmingsplan dat digitaal raadpleegbaar is. Aanvragen voor verschillende omgevingsvergunningen, zoals bijvoorbeeld omgevingsvergunningen voor bouwen, kunnen dan aan een actueel bestemmingsplan getoetst worden.

Overwegingen

1.1 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 periodes is gebleken dat het plan doorgang kan vinden. Het enige wat nog voor de procedure noodzakelijk is, is vaststelling van het bestemmingsplan en vervolgens het publiceren van dat besluit in het kader van beroep.

1.2 Actualiseringsplicht

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat bestemmingsplannen elke 10 jaar (termijn van orde) moeten worden herzien en/of bekrachtigd. Als de Omgevingswet in (het voorjaar van) 2019 in werking treedt, wordt elk bestemmingsplan vanzelf een omgevingsplan. Actuele regelgeving, in welke vorm dan ook gegoten, blijft noodzakelijk.

1.3 Digitaliseringsplicht

De Wro stelt dat vanaf 2010 plannen digitaal moeten worden vastgesteld, volgens de SVBP/IMRO-richtlijnen, te ontsluiten via www.ruimtelijkeplannen.nl. Het herzieningsplan voor de Kom Oud Gastel voldoet hieraan.

1.4 Nieuwe ontwikkelingen

Het bestemmingsplan is vooral conserverend van aard maar wel flexibeler dan de voorgaande bestemmingsplannen voor de kernen; beperkt worden afgeronde en/of uitgewerkte nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Daarnaast is de mogelijkheid geboden aan burgers en bedrijven om hun nieuwe ontwikkeling/verzoek mee te nemen in dit bestemmingsplan. Hieromtrent hebben we op 5 januari 2016 een besluit genomen. De adressen Rijpersweg 75, 108, 110 en het Veerhuis 'liften', op hun verzoek en kosten, mee met het bestemmingsplan. Aan de Rijpersweg betreft het situaties waarbij agrarische gronden als tuin in gebruik zijn én waarbij op de verbeelding de bestemming Wonen-zone bijgebouwen wordt opgenomen.

Bij het Veerhuis betreft het de toevoeging om via afwijking jaarlijks 16 evenementen (deels met muziek) toe te staan, mits aan de parkeeropgave wordt voldaan. De regelgeving is overgenomen uit het vigerende plan én sluit aan bij de standaard.

1.5 Flexibiliteit

De vigerende komplannen zijn, ingegeven door de tijdsgeest en onder tijdsdruk (wettelijk voorschrift) tot stand gekomen, weinig flexibel. Daarentegen zijn de wensen van bewoners en ondernemers toegenomen en uiteenlopend van aard. Steeds vaker wordt de voorkeur gegeven aan herbouw/verbouw/hergebruik boven nieuwbouw. Ook de wetgeving is in de loop der jaren gewijzigd. Zo biedt het Besluit omgevingsrecht (Bor) meerdere mogelijkheden om vergunningvrij bouwwerken te realiseren/gebruiken en ook om van het bestemmingsplan af te wijken in 'kruimelsituaties'. De planregels zijn op de Bor-afgestemd, in die zin dat in het

bestemmingsplan ontwikkelingen in elk geval mogelijk zijn, die door de Bor ook al rechtstreeks mogelijk zijn.

Door de uniforme gekozen systematiek van bouwvlakken en bouwwijzen en functieaanduidingen, is het huidige bestemmingsplan vrij star. Daarom is nu in het nieuwe plan een aantal afwijkingsmogelijkheden toegevoegd om bouwvlakken/bouwgrenzen/bestemmingsgrenzen te overschrijden, mits het woon- en leefklimaat niet wordt aangepast en mits het stedenbouwkundig verantwoord is. Ook is de afwijkingsmogelijkheid ingevoegd om een andere bouwwijze toe te passen, bijvoorbeeld van vrijstaand naar halfvrijstaand of van gestapeld naar grondgebonden. Uiteraard moet een dergelijk verzoek passen binnen de woningbouwprogrammering.

Deze flexibiliteit is aan uw raad toegelicht op 4 juni 2015. In die bijeenkomst is op hoofdlijnen ingegaan op de mogelijkheden die de Bor biedt en te zijner tijd de Omgevingswet. Binnen deze wet is er niet langer sprake van toelatingsplanologie (nee, tenzij), maar uitnodigingsplanologie (ja, mits).

1.6 Bedrijvenlijst

We hebben besloten, qua bedrijvigheid, de mogelijkheden uit het bestemmingsplan Kern Oud Gastel en het plan Watermolen zoveel mogelijk 1-op-1 over te nemen in het herzieningsplan Kom Oud Gastel zonder verruiming (al dan niet direct, via afwijking of via wijziging) voor bedrijfsmatige activiteiten. Bedrijven uit categorie 2 en 3 zijn te realiseren. De bedrijvenlijst is wel aangepast aan de meest recente VNG-brochure bedrijven- en milieuzonering met SBI-codes en in lijn gebracht met de huidige maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Maatwerk, aan voorwaarden verbonden, is wel mogelijk. Ook de mogelijkheid is toegevoegd om via een wijzigingsplan een bedrijfsverzamelgebouw te realiseren waarbinnen een ruimere selectie van bedrijven uit categorie 1, 2 en 3 gevestigd kan worden.

1.7 Illegale situaties

Tijdens de planinventarisatie is gebleken dat in de loop van de tijd op vele plaatsen bouwwerken, zoals bijgebouwen en erfafscheidingen, zijn gerealiseerd die strijdig zijn met het plan uit 2006. Met de ruimere mogelijkheden uit het nieuwe bestemmingsplan én de ruimere regelgeving uit de Bor zijn alle situaties bekeken en afgewogen. Daar waar de regelgeving ruimte biedt én de verkeersveiligheid niet wordt aangepast én de situatie stedenbouwkundig verantwoord is, is besloten tot legalisering over te gaan. Daar waar er geen ruimte is voor legalisering, bijvoorbeeld bij hoekpercelen, resteert handhaving.

1.8 Zienswijze leidt tot aanpassing

Voor de ingediende zienswijzen en de beantwoording wordt u verwezen naar de Nota van zienswijzen Bestemmingsplan Kom Oud Gastel.

1.9 Ambtelijke aanpassing

Voor de ambtshalve aanpassingen wordt u verwezen naar de Nota van zienswijzen Bestemmingsplan Kom Oud Gastel.

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 worden ingesteld door een derde die aantoon 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 zich niet in de wijzigingen kan vinden. Beroep zorgt voor vertraging.

Middelen

Financiële middelen

Met de initiatiefnemers van de verzoeken die worden opgenomen in de herziening is overeenstemming bereikt over een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst is opgenomen dat de initiatiefnemer alle kosten (eventuele planschade, gereduceerde leges en kosten -van Agel- voor het opnemen van het verzoek in het bestemmingsplan) moet betalen. Dit betekent dat de kosten voor het opnemen van de verzoeken worden doorberekend aan de initiatiefnemer en dat het plan financieel haalbaar wordt geacht.

Er is geen exploitatieplan volgens artikel 6.12 Wro vereist omdat het plan vooral conserverend van aard is én, daar waar er wel nieuwe ontwikkelingen zijn, er vooraf afspraken over kostenverhaal zijn vastgelegd.

Overige middelen

n.v.t.

Administratieve druk

n.v.t.

Uitvoering / verdere procedure

Na besluitvorming van uw gemeenteraad wordt het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan gepubliceerd in de Halderbergse Bode, de gemeentelijke website en de Staatscourant. Het plan wordt digitaal ontsloten via www.ruimtelijkeplannen.nl. Vervolgens is er gedurende zes weken de mogelijkheid voor het indienen van beroep bij de Raad van State door belanghebbenden.

Vanwege de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan moet het plan aan de provincie worden toegezonden. Op grond van artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas na 6 weken worden bekendgemaakt. Aan Gedeputeerde Staten kan worden verzocht akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het raadsbesluit. Om dit bestemmingsplan eerder te kunnen publiceren en ter inzage te kunnen leggen wordt u voorgesteld om Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Zodra Gedeputeerde Staten akkoord is met eerdere bekendmaking wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan gepubliceerd in de Halderbergse Bode en de Staatscourant. Het plan wordt digitaal ontsloten via www.ruimtelijkeplannen.nl. Vervolgens is er gedurende zes weken de mogelijkheid voor het indienen van beroep bij de Raad van State door belanghebbenden.

Overleg gevoerd met

Tijdens de procedure heeft overleg plaatsgevonden met diverse personen, zowel intern als extern. Het bestemmingsplan is in eerste instantie intern getoetst. Deze resultaten zijn opgenomen in het plan alvorens deze in het kader van vooroverleg aan te bieden. Vervolgens is tijdens het vooroverleg met verschillende externe partners overleg gevoerd, onder andere met de provincie, brandweer en het waterschap. Al die reacties zijn in het bestemmingsplan opgenomen en verwerkt.

Daarnaast is het plan door de portefeuillehouder en het college akkoord bevonden voor vaststelling door de gemeenteraad.

Burgerparticipatie

Eenieder is gedurende de terinzagetermijn in de gelegenheid geweest om het bestemmingsplan in te zien en een zienswijze hierop te geven. Daarnaast is iedereen op

voorhand in de gelegenheid gesteld om hun wensen kenbaar te maken. Daarvan is door een aantal burgers en bedrijven gebruik gemaakt. Daar waar mogelijk is dit in het bestemmingsplan meegenomen.

Communicatie

De ter inzage legging is via de Halderbergse Bode, de Staatscourant, via onze gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl gecommuniceerd. Daarnaast heeft het bestemmingsplan fysiek ter inzage gelegen bij onze servicebalie. Dit zal ook zo gebeuren bij het vastgestelde bestemmingsplan.

Tijdens de commissiebehandeling is er het inspraakrecht.

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 Bestuursrechtspraak Raad van State van 9 november 2011, 201002780/1/R1). 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 dit in casu mogelijk aanleiding voor de provincie om een reactieve aanwijzing in te dienen. Geadviseerd wordt om geen verdere wijzigingen aan te brengen, dan de wijzigingen mogelijk als gevolg van een eventuele zienswijze van de provincie én de redactionele aanpassingen.

Voorstel

Novelle

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kern Oud Gastel is middels een amendement een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het wijzigen van de bestemming naar Wonen. Deze wijzigingsbevoegdheid betreft het perceel op de hoek van de Kol. Den Oudenstraat en de Mgr. Meeuwissenstraat. Tijdens de commissievergadering van 5 april jl. is toegezegd dat in het vast te stellen bestemmingsplan Kom Oud Gastel deze wijzigingsbevoegdheid zal worden overgenomen waarbij de benaming en beschrijving van de bestemming en bijbehorende regels worden omgezet naar de huidige tijd. In het bestemmingsplan Kern Oud Gastel is deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen als wijzigingsbevoegdheid 10.

Wij stellen u voor:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen;
2. De Nota van zienswijzen bestemmingsplan Oud Gastel vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan "Kom Oud Gastel" NL.IMRO.1655.BP3010-C001 gewijzigd vast te stellen en wijzigingsbevoegdheid 10 uit het bestemmingsplan Kern Oud Gastel over te nemen in het bestemmingsplan Kom Oud Gastel;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge.

Bijlage: Bestemmingsplan "Kom Oud Gastel"
Ter inzage:

RAADSBESLUIT



Gemeente
Halderberge

De raad van de gemeente Halderberge;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 maart 2017;

gelet op het artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

gelet op de 'Verordening ruimte 2014' van de Provincie Noord-Brabant;

gelet op het bestemmingsplan "Kom Oud Gastel";

BESLUIT :

1. Geen exploitatieplan vast te stellen;
2. De Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kom Oud Gastel vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan "Kom Oud Gastel" NL.IMRO.1655.BP3010-C001 gewijzigd vast te stellen en wijzigingsbevoegdheid 10 uit het bestemmingsplan Kern Oud Gastel over te nemen in het bestemmingsplan Kom Oud Gastel;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad
van de gemeente Halderberge d.d. 20 april 2017,

de griffier,

drs. A. Koenen

de voorzitter,

drs. J. Vonk - Vedder