RAADSVOORSTEL

Gemeente
Halderberge

Raadsvergadering d.d.	24 mei 2017	Agendanummer:	
Collegevergadering d.d.	11 april 2017		
Portefeuillehouder:	H. Wierikx	Registratienummer:	356636

Voorstel
Vaststelling bestemmingsplan 'Slikstraat 2a/Oude Antwerpsepostbaan 82, Hoeven'

Samenvatting
Voor het afsplitsen van een 2e bedrijfswoning van een agrarisch bedrijf én omzetten in een burgerwoning met behoud van alle bestaande bebouwing (én glastuinbouwbedrijf) aan de Slikstraat 2a/Oude Antwerpsepostbaan 82 Hoeven is de planologische procedure 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 zodat initiatiefnemer Slikstraat 2a als burgerwoning in gebruik kan nemen en desgewenst kan verbouwen.

Inleiding
In juli 2015 heeft de heer Jansen een principeverzoek ingediend voor het omzetten van 2e agrarische bedrijfswoning aan de Slikstraat 1a Hoeven naar burgerwoning. Op 29 september 2015 heeft het college principe-medewerking verleend aan de bestemmingsplanprocedure. Het verzoek is niet meegenomen in de thans lopende planprocedure voor de eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Halderberge, aangezien enerzijds de planherziening geen nieuwe ontwikkelingen zal bevatten en anderzijds het verzoek tot maatwerk noopt. Sinds 2009 loopt de vraag al.

Vervolgens is initiatiefnemer met het plan en de noodzakelijke onderzoeken aan de slag gegaan en is het vooroverleg met het concept-ontwerpbestemmingsplan opgestart op 10 oktober 2016 gedurende zes weken. In deze periode zijn slechts formele positieve reacties ontvangen.

Na aanvulling van de stukken is het ontwerpbestemmingsplan, opgesteld door Compositie5 op 8 december 2016 tot en met 18 januari 2017 ter inzage gelegd ten behoeve van zienswijzen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Later in dit raadsvoorstel wordt de zienswijze inhoudelijk besproken. Om die reden wordt het plan ter vaststelling aangeboden.

Effecten
Door het vaststellen van het bestemmingsplan komt er Wonen-bestemming te liggen op Slikstraat 2a Hoeven én wordt deze woning afgesplitst van het bestaande glastuinbouwbedrijf aan de Oude Antwerpsebaan 82 Hoeven, waar de eerste bedrijfswoning behouden wordt. Een extra inspanning in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap is niet nodig, indachtig het regionaal afsprakenkader.

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; zoals hierna wordt besproken, kan de zienswijze slechts ten dele gegrond worden verklaard. 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.

De bestemmingsplanprocedure gaat overigens verder dan de mogelijkheden die de Wet plattelandswoningen zou bieden; daarbij mogen burgers in een agrarische bedrijfswoning wonen, zonder aan de minimale richtafstanden te hoeven voldoen, maar behoudt de woning de agrarische bestemming. Niet alle milieuaspecten hoeven dan te worden getoetst.

1.2 Zienswijze leidt tot aanpassing

Namens de ZLTO is tijdig op 17 januari 2017 een zienswijze ingediend. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk. Inhoudelijk heeft de zienswijze betrekking op de vrees voor belemmering van de bedrijfsvoering op Oude Antwerpsepostbaan 82 Hoeven alsmede is de ZLTO van mening dat kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is nu niet aan de sloopverplichting wordt voldaan. Ons inziens kan de zienswijze grotendeels weerlegd en slechts ten dele gegrond worden verklaard. Voor de afweging wordt verwezen naar aangehechte zienswijzenota.

Risico's

De kans blijft altijd bestaan dat iemand zich niet in het plan kan vinden. Daarvoor is er na vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan en bekendmaking van dat besluit, de mogelijkheid voor het indienen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep kan in deze kwestie worden ingesteld door een derde die aantoont niet in staat te zijn geweest om binnen de zes weken termijn een zienswijze kenbaar te maken en door diegene die een zienswijze heeft ingediend alsmede door diegene die tegen de wijzigingen bezwaar heeft.

Middelen

Financiële middelen

Met initiatiefnemer is een overeenkomst afgesloten waarmee de risico's voor de gemeente nihil zijn. De kosten voor de procedure liggen geheel bij initiatiefnemer. De eventuele planschade die voortvloeit uit de planologische mutatie is eveneens voor rekening van initiatiefnemer.

Overige middelen

De gemeente heeft geen kosten voor wat betreft deze ontwikkeling. De ambtelijke kosten worden gedekt door de legesverordening en alle benodigde stukken en onderzoeken zijn door initiatiefnemer aangeleverd.

Uitvoering / verdere procedure

Na besluitvorming van uw gemeenteraad wordt het besluit tot 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.

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 en het waterschap. Al die reacties zijn in het bestemmingsplan benoemd, opgenomen en verwerkt.

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

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.

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 Bestuursrecht 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 beperkt wijzigingen aan te brengen.

Voorstel
Wij stellen u voor:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen;
2. De ingediende zienswijze ontvankelijk en ten dele gegrond te verklaren volgens aangehechte zienswijzenota;
3. Het bestemmingsplan 'Slikstraat 2a/Oude Antwerpsepostbaan 82, Hoeven' ten behoeve van het afsplitsen van een 2e bedrijfswoning van een agrarisch bedrijf én omzetten in een burgerwoning gewijzigd vast te stellen en daarbij artikel 3.2.3 sub e te schrappen, een aanvulling te doen in artikel 3.3.1 sub b en tot slot in artikel 8.4/8.5 een aanpassing te doen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge.

Bijlage:	-
Ter inzage:	Bestemmingsplan 'Slikstraat 2a/Oude Antwerpsepostbaan 82, Hoeven' en bijbehorende bijlagen

Gemeente
Halderberge

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Halderberge;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 april 2017;

gelet op het artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

gelet op het bestemmingsplan 'Slikstraat 2a/Oude Antwerpsepostbaan 82, Hoeven';

B E S L U I T :

1. Geen exploitatieplan vast te stellen;
2. De ingediende zienswijze ontvankelijk en ten dele gegrond te verklaren, volgens aangehechte zienswijzenota;
3. Het bestemmingsplan 'Slikstraat 2a/Oude Antwerpsepostbaan 82, Hoeven', NL.IMRO.1655.BP6011-B001, ten behoeve van het afsplitsen van een 2e bedrijfswoning van een agrarisch bedrijf én omzetten in een burgerwoning gewijzigd vast te stellen en daarbij artikel 3.2.3 sub e te schrappen, een aanvulling te doen in artikel 3.3.1 sub b alsmede een aanpassing van artikel 8.4/8.5.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad
van de gemeente Halderberge d.d. 24 mei 2017,

de griffier, de voorzitter,

drs. A. Koenen drs. J. Vonk-Vedder