



Gemeente
Halderberge

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer	378251	Contactpersoon	Annemiek Coppens
Raadsvergadering d.d.	6 oktober 2022	Commissie	B&O (beheer en ontwikkeling) 21 september 2022
Portefeuillehouder	Hans Wierikx, wethouder	Telefoonnummer	0165-390507

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Nattestraat 10-12, Oudenbosch'

Samenvatting

Voor de vorm van bewoning van Nattestraat 10 en 12 in Oudenbosch is de planologische procedure doorlopen. Aan Nattestraat 10 is een aanduiding 'plattelandswoning' toegekend. Voor Nattestraat 12 is de agrarische bedrijfswoning, na afsplitsing van het agrarisch bouwvlak, omgezet naar burgerwoning. Het bestemmingsplan is aangeboden vanwege vooroverleg en heeft ter inzage gelegen voor iedereen om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt, er is één zienswijze ingediend. Deze is gegrond. Het voorstel is om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zodat het bestaande gebruik kan worden voortgezet en landschappelijke inpassing kan worden gerealiseerd.

Inleiding & beeldvorming

In april 2019 hebben initiatiefnemers een principe-verzoek ingediend om de juridische status van de percelen in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. In eerste instantie is de insteek gekozen om beide woningen als burgerwoning aan te merken en het agrarisch bouwvlak te verkleinen tot de afgesplitste boomkwekerijloods. Tot dat moment was er nog sprake van één agrarisch bouwvlak, bestemd als Agrarisch met waarden – Landschapswaarden, met 2 bedrijfswoningen.

Op 13 augustus 2019 heeft het college principe-medewerking verleend aan de bestemmingsplanprocedure. Vervolgens is het vooroverleg met het voorontwerpbestemmingsplan opgestart op 12 april 2021, gedurende zes weken. In deze periode zijn formele positieve reacties ontvangen, uitgezonderd de reactie van de provincie Noord-Brabant. Deze reactie heeft geleid tot een gewijzigde insteek van het bestemmingsplan, ter plaatse van Nattestraat 10. Het agrarisch bouwvlak wordt niet verkleind én de woning wordt als plattelandswoning, waarover hierna meer, aangemerkt.

Aan de provincie is opnieuw een vooroverlegreactie gevraagd; deze is verkregen op 28 april 2022 en is positief.

Na aanvulling van de stukken is het ontwerpbestemmingsplan van 27 mei 2022 tot en met 7 juli 2022 ter inzage gelegd ten behoeve van het indienen van zienswijzen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Om die reden wordt het plan nu ter vaststelling aangeboden.

Doelstelling

Door het vaststellen van het bestemmingsplan blijft er deels een agrarische bestemming op het plangebied rusten maar kunnen beide woningen regulier bewoond worden, waarbij de bewoners van Nattestraat 10 in milieutechnisch opzicht niet beschermd worden voor de boomkwekerijloods.

Op het perceel komt een groenbestemming te liggen voor de landschappelijke inpassing, volgens het regionale afsprakenkader. Op de verbeelding zijn diverse aanduidingen opgenomen om het gebruik te reguleren en verdere bebouwing tegen te gaan. Zo vindt er sloop van enkele gebouwen plaats.

Overwegingen

1.1 Plattelandswoning

In de provinciale verordening is de mogelijkheid benoemd om een agrarische bestemming om te zetten in een burgerbestemming. Hieraan is de voorwaarde gekoppeld dat het agrarisch bouwvlak vervalt, het agrarisch gebruik stopt én overtollige bebouwing wordt gesloopt. In het oorspronkelijke verzoek zou het agrarisch bouwvlak niet vervallen maar kleiner worden én het agrarisch gebruik worden voortgezet. In de bestemmingsplantoelichting, waar u naar wordt verwezen, is de planmotivatie uitvoerig beschreven. Gezocht is daarom naar een andere modus, de 'plattelandswoning'.

Wat is een plattelandswoning?

Op 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoningen (formeel een wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wabo) in werking getreden. Deze wetwijziging voorziet onder meer in de mogelijkheid om (voormalige) agrarische bedrijfswoningen door derden te laten bewonen, zonder dat dit de bedrijfsvoering beperkt. Het is een regeling voor een agrarisch bedrijf dat niet stopt, maar waarvan de woning qua gebruik wordt afgesplitst. Hiermee wordt feitelijk een nieuw type woning, de 'plattelandswoning' geïntroduceerd. De woning wordt bewoond door niet-agrariërs (burgers ofwel derden, die geen binding hebben met het agrarische bedrijf). Het gaat hoofdzakelijk om de bescherming tegen milieugevolgen (met name geur) van het voormalige (eigen) bedrijf. Dit was nog niet geregeld in een wet. De wetgever wil voorkomen dat toetsing aan het feitelijke gebruik leidt tot beperking van ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf. Als aan een voormalige agrarische bedrijfswoning de aanduiding 'plattelandswoning' wordt toegekend, wordt er feitelijk een lager beschermingsniveau toegekend dan aan reguliere burgerwoning. De woning blijft planologisch-juridisch onderdeel van de inrichting (agrarisch bedrijf). De agrarische bedrijfsvoering wordt niet beperkt en de woning kan een hogere milieuhinder ervaren dan een reguliere woning. De plattelandswoning behoudt de agrarische bestemming, met bijbehorende bouw- en gebruiksregels. De wet kan gemeenten een oplossing bieden en laat ruimte aan gemeenten om op onderdelen een nadere invulling te geven. Vooral over wanneer de toekenning van een plattelandswoning wenselijk en aanvaardbaar is.

Uit de toelichting op de Interim Omgevingsverordening blijkt dat ook de provincie Noord-Brabant zich kan vinden in toepassing van de Wet plattelandswoningen.

In de nieuwe Omgevingswet krijgt de 'plattelandswoning' ook een plaats.

Toepassing van de mogelijkheden die de wet biedt, betekent dat niet handhavend hoeft te worden opgetreden tegen burgerbewoning van de agrarische woning.

Huidige mogelijkheden

Tot op heden is deze wijze van bestemming niet eerder in de gemeente Halderberge toegepast. Andere vraagstukken konden wel regulier afgedaan worden, namelijk met het doorlopen van een wijzigingsplanprocedure waarbij gebouwen worden gesloopt en bedrijvigheid stopt. Ook is de regeling eerder niet omarmd omdat er rechtspraak in 2015 is ontwikkeld waaruit blijkt dat het milieuaspect 'luchtkwaliteit' niet zomaar opzij gezet kan worden.

Daarom zijn we van mening dat terughoudend met de plattelandswoning moet worden omgegaan; het is een uiterste oplossing, waarbij een goed woon- en leefklimaat voor de huidige en toekomstige bewoners moet worden geborgd. Ook al mag aan milieuaspecten voorbij worden gegaan én ook al weet de bewoner dat er op het perceel agrarische activiteiten plaatsvinden, die mogelijk als hinderlijk worden ervaren, dan nog wil de gemeente Halderberge een goed woon- en leefklimaat borgen. De gemeente wil toekomstige geschillen en klachten voorkomen. Dit betekent dat bij toepassing van de wet op lokaal niveau niet enkel naar 'luchtkwaliteit' word gekeken, maar dat alle milieuaspecten worden getoetst.

Bij veelvuldige toepassing van plattelandswoningen is een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheid van de agrarische sector niet uitgesloten. Het buitengebied moet landbouwgericht blijven. Daarom is in 2017 bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor het buitengebied de keuze gemaakt om dit niet in algemene zin vast te leggen. Ook omdat dat bestemmingsplan is gebaseerd op een eerder plan uit 2011. Op dat moment bestond de 'plattelandswoning' nog niet. Maar maatwerk is altijd mogelijk gebleven.

Voor het project Vitaal Buitengebied én het aanstaande Paraplubestemmingsplan heeft dit verder onze aandacht gekregen. In november 2021 en februari 2022 hebben we met uw raad stilgestaan bij de toepassing van de Wet Plattelandswoningen uit 2013. In het voorontwerpbestemmingsplan hebben we dan ook een regeling opgenomen om deze aanduiding 'plattelandswoning' te kunnen toepassen, als uiterste instrument. De wet wordt niet met terugwerkende kracht toegepast, niet als een bedrijf wél stopt en niet bij een niet-agrarisch bedrijf. Er zal nooit een andere bedrijfswoning toelaatbaar zijn en de 'privé-bijgebouwen' zijn toelaatbaar in een reguliere omvang. Gedeeltelijke sloop kan toch noodzakelijk blijven. Het afsprakenkader Kwaliteitsverbetering is niet van toepassing.

Voorwaarden

Als een aanduiding voor de plattelandswoning wordt toegekend, moet het volgende in de afweging worden betrokken, aldus genoemd Parapluplan:

1. Behoeft: er moet worden aangetoond dat het gebruik van de woning als agrarische bedrijfswoning niet meer noodzakelijk is. Daarnaast moet worden aangetoond dat er behoefte bestaat aan toepassing van de Wet plattelandswoning. Er kan bijvoorbeeld worden aangegeven dat toezicht op afstand mogelijk is.
2. Het agrarische bedrijf op de locatie bij de plattelandswoning moet één levensvatbaar en actief functionerend bedrijf betreffen. Er moet gemotiveerd worden dat er sprake is van een duurzaam toekomstgericht agrarisch gebruik.
3. Instemming agrarisch bedrijf: Het overblijvende of te vestigen agrarisch bedrijf dient zich privaatrechtelijk akkoord te verklaren met de plattelandswoning. De gemeente is geen partij tussen private partijen bij eventuele conflicten; ook als de afsplitsing zich eerder heeft voorgedaan. De agrariër en de bewoners moeten zich bewust zijn van de voor- en nadelen van een plattelandswoning.
4. Het moet gaan om legale bestaande 1e of 2e bedrijfswoningen.
5. Het is geen persoonlijk recht.

Waarom

Redenen om de wet toe te passen zijn:

1. Inzet van technische middelen, modernisering en automatisering zodat de noodzaak voor het permanente toezicht ontbreekt.
2. Overdracht van bedrijven van vader op zoon, waarbij vader of een familielid in de agrarische bedrijfswoning blijft wonen, zonder dat er sprake is van een directe relatie met het agrarisch bedrijf.
3. Agrariërs die hun bedrijf vrijwillig verkopen en als burger (rustende boer) willen blijven wonen in hun agrarische bedrijfswoning.
4. Agrariërs die door veranderende en strengere wet- en regelgeving gedwongen worden tot verkoop van het bedrijf en zelf in de woning blijven wonen of de woning en het bedrijf los van elkaar willen verkopen.
5. Voorkomen van illegale bewoning en handhaving.

6. Voorkomen van leegstand, onverkoopbaarheid, verpaupering en verval.
7. Bevorderen van leefbaarheid, sociale controle en veiligheid.
8. Bevorderen van zuinig ruimtegebruik en hergebruik.
9. Oplossing in tijden van crisis.

Omwille van de gewenste voortgang voor initiatiefnemers, loopt het postzegelbestemmingsplan Nattestraat op dit Parapluplan, waaraan wel is getoetst, vooruit. Daarom zal een deel van de gebouwen die niet bedrijfsmatig bij Nattestraat 10 worden gebruikt, gesloopt moeten worden.

1.2 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 periode is gebleken dat het plan doorgang kan vinden; er zijn (geen) zienswijzen ingediend. 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.

In de toelichting van het bestemmingsplan vindt de toetsing plaats aan geldend beleid en milieuregelgeving. Voor de diverse uitvoerige inhoudelijke overwegingen kunt u deze plantoelichting raadplegen.

1.3 Zienswijze

Gasunie Transport Services B.V. heeft een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze nr. 377189 is tijdig ontvangen (6 juli 2022) en daarmee ontvankelijk.

1. Op een klein deel van het perceel ligt de dubbelbestemming Leiding. De planregels zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Gasunie geeft de voorkeur aan hun standaardregels, die allesomvattend zijn en op onderdelen afwijken van de gemeentelijke standaard.

Aangezien beide versie-regels dezelfde essentie hebben, zijn er geen belemmeringen de standaard van gasunie te volgen.

2. Dezelfde leiding ligt deels daar waar landschappelijke inpassing vanwege kwaliteitsverbetering van het landschap is voorzien. Het is de Gasunie niet voldoende duidelijk, ondanks het inpassingsplan, hoe de inpassing vorm krijgt. Gasunie heeft een beplantingslijst waarop niet-diepwortelende planten staan. Dit om schade aan de leiding te voorkomen. De leiding is als zodanig overigens ook onvoldoende in de plantoelichting benoemd.

In het inpassingsplan dat aan de planregels en -toelichting is gehecht, is verwoord dat er een knip-scheerheg wordt toegepast in de vorm van Fagus Sylvatica. Dit is geen boom maar een beukenhaag/struik die niet diep wortelt en niet belemmerend werkt ten opzichte van de leiding. Ondanks het feit dat deze haag niet op de beplantingslijst is opgenomen, voldoet deze wel aan de criteria die Gasunie hanteert. In het inpassingsplan is verkeerd over een 'boom' gesproken; dit wordt tekstueel aangepast. In de plantoelichting wordt de leiding niet alleen in paragraaf 5.8 (externe veiligheid) en 6.3 benoemd, maar ook in paragraaf 5.9 (kabels en leidingen) opgenomen.

De zienswijze van de Gasunie kan ontvankelijk en gegrond worden verklaard. De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan; artikel 6 Leiding wordt aangepast en het inpassingsplan landschap wordt verduidelijkt. Met Gasunie is dit afgestemd.

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 belanghebbende;
- een niet-belanghebbende die aantoont dat hij of zij redelijkerwijs niet in staat is geweest om een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken;

- een niet-belanghebbende, voor zover het beroep wordt ingesteld tegen wijzigingen die de raad bij de vaststelling van het plan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan heeft aangebracht.

Financiële gevolgen

Met de initiatiefnemers is een overeenkomst afgesloten waarmee de risico's voor de gemeente nihil zijn. De kosten voor de procedure liggen geheel bij initiatiefnemers. De eventuele planschade die voortvloeit uit de planologische mutatie is eveneens voor rekening van initiatiefnemers. Er is geen exploitatieplan nodig; het kostenverhaal is vooraf anderszins verzekerd. Een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen hoeft niet in rekening te worden gebracht.

Duurzaamheid

In de bestemmingsplanprocedure is een milieutoets uitgevoerd en bezien of er een milieueffectrapport nodig is. Er is geen m.e.r.-beoordeling besluit noodzakelijk. De kwaliteitsverbetering van het landschap voor Nattestraat 12 wordt niet alleen in het bestemmingsplan publiekrechtelijk geborgd maar ook privaatrechtelijk in een overeenkomst. Voor Nattestraat 10 is geen kwaliteitsverbetering nodig, wel gedeeltelijke sloop van gebouwen.

Burger- & overheidsparticipatie

Het bestemmingsplan is in ontwerp ter inzage gelegd, waarbij iedereen kon reageren met een zienswijzen. Vooraf hebben initiatiefnemers een omgevingsdialoog georganiseerd.

Communicatie

De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is via de Halderberge Bode, het Gemeenteblad, via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl gecommuniceerd. Daarnaast heeft het bestemmingsplan fysiek ter inzage geleden bij de servicebalie. Dit gaat ook gebeuren bij het vastgestelde bestemmingsplan. Vooraf heeft ook een vooraankondiging plaatsgevonden.

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, ECLI:NL:RVS:2011:BU3752). 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 dat mogelijk aanleiding voor de provincie om een reactieve aanwijzing in te dienen. Geadviseerd wordt om geen ambtshalve wijzigingen aan te brengen.

Vervolg

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

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. De zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren, conform de in dit raadsvoorstel opgenomen overwegingen onder 1.3, Zienswijze 1^e (invoegen standaard-planregel Leiding) en 2^e (verduidelijking inpassingsplan landschap);
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan 'Nattestraat 10-12, Oudenbosch' NL.IMRO.1655.BP6021-C001 ten behoeve van enerzijds het toevoegen van een aanduiding 'plattelandswoning' en anderzijds

het omzetten van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning gewijzigd vast te stellen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge.

Bijlagen

- 1: Bestemmingsplan
- 2: Overeenkomsten (vertrouwelijk)
- 3: Zienswijze

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Halderberge;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 juli 2022;

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

gelet op de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant';

BESLUIT:

1. De zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren, conform de in dit raadsvoorstel opgenomen overwegingen onder 1.3, Zienswijze 1^e (invoegen standaard-planregel Leiding) en 2^e (verduidelijking inpassingsplan landschap);
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan 'Nattestraat 10-12, Oudenbosch' NL.IMRO.1655.BP6021-C001 ten behoeve van enerzijds het toevoegen van een aanduiding 'plattelandswoning' en anderzijds het omzetten van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Halderberge op 6 oktober 2022,

de griffier,

de heer drs. A. Koenen

de voorzitter,

de heer drs. B.J.A. Roks