



Gemeente
Halderberge

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer	391248	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 'Bosschendijk 140 en 215a te Hoeven'

Samenvatting

Aanleiding voor het bestemmingsplan is het voornemen om de bedrijfswoning Bosschendijk 215a Hoeven af te splitsen van het tuincentrum Bosschendijk 140 Oudenbosch om deze vervolgens als burgerwoning in gebruik te nemen. De planologische is procedure doorlopen. Het bestemmingsplan is aangeboden voor vooroverleg en heeft ter inzage gelegen voor iedereen om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Het voorstel is om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen zodat het bestaande gebruik van de woning kan worden voortgezet.

Inleiding & beeldvorming

In december 2016 heeft initiatiefnemer, vanwege het voornemen tot een gedeeltelijke verkoop (te weten verkoop van het tuincentrum), een principe-verzoek ingediend om de juridische status van de percelen in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. De transactie heeft op zich laten wachten, maar is inmiddels geëffectueerd zodat een passend planologisch ruimtelijk kader noodzakelijk is.

Normaliter gaan wij én de provincie Noord-Brabant terughoudend om met de afsplitsing van bedrijfswoningen. In deze specifieke situatie is het verzoek aanvaardbaar en kan volgens ons met maatwerk, het postzegelbestemmingsplan, medewerking worden verleend.

Op 14 maart 2017 heeft het college principe-medewerking verleend aan de bestemmingsplanprocedure. Vervolgens is het vooroverleg met het voorontwerpbestemmingsplan opgestart op 28 maart 2022, gedurende zes weken. In deze periode zijn formele positieve reacties ontvangen.

Hierna is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter inzage gelegd van 9 juni 2022 tot en met 20 juli 2022 ter inzage gelegd voor 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 een bedrijfsbestemming rusten op het tuincentrum aan de Bosschendijk 140 Oudenbosch (dit ligt ten zuiden van de straat) en een burgerwoonbestemming op het perceel dat aan de overzijde van de straat ligt, Bosschendijk 215a Hoeven. In 2002 is deze woning gebouwd ter vervanging van een kleine verouderde bedrijfswoning bij nummer 140. In het bestemmingsplan, dat we u nu voorleggen, is vastgelegd dat er nooit een nieuwe bedrijfswoning bij het tuincentrum mag worden opgericht. De oude bedrijfswoning kan hooguit als kantoor worden gebruikt.

Op de verbeelding zijn diverse aanduidingen opgenomen om het gebruik en de bebouwing te reguleren.

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 periode is gebleken dat het plan doorgang kan vinden; er is een zienswijze ingediend, zoals onder 1.2 wordt omschreven. Het enige wat nog voor de procedure noodzakelijk is, is vaststelling van het bestemmingsplan en vervolgens het publiceren van dat besluit voor 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.

1.2 Zienswijzen

De provincie Noord-Brabant heeft een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze nr. 388851 is tijdig ontvangen (20 juli 2022) en daarmee ontvankelijk.

De zienswijze kan opgevat worden als een verzoek om informatie. De provincie wil de kwaliteitsverbetering van het landschap, in dit geval de storting in het Groenfonds, geborgd zien. Inmiddels hebben we de provincie inzage gegeven in de overeenkomsten (met de waardebeoordeling) die zijn afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Daarop heeft de provincie 21 juli 2022 laten weten in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan.

De zienswijze kan ontvankelijk en gegrond worden verklaard, maar leidt niet tot een aanpassing van het plan.

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 zijn of haar zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

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; er is geen m.e.r.-beoordeling besluit noodzakelijk. De kwaliteitsverbetering van het landschap is privaatrechtelijk geborgd in een overeenkomst. Bij gebreke aan fysieke ruimte voor extra landschappelijke inpassing, zal een storting in het groenfonds worden gedaan ter grootte van 20% van de waardevermeerdering.

Burger- & overheidsparticipatie

Het bestemmingsplan is in ontwerp ter inzage gelegd, waarbij iedereen kon reageren met een zienswijze. Vooraf heeft initiatiefnemer 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 onze 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 1.2;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan 'Bosschendijk 140 en 215a te Hoeven' NL.IMRO.1655.BP6028-C001 voor het afsplitsen en omzetten van een voormalige bedrijfswoning ongewijzigd vast te stellen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge.

Bijlagen

Bijlage 1: Bestemmingsplan

Bijlage 2: Overeenkomsten (vertrouwelijk)



Gemeente
Halderberge

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Halderberge;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 30 augustus 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 1.2;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan 'Bosschendijk 140 en 215a te Hoeven' NL.IMRO.1655.BP6028-C001 voor het afsplitsen en omzetten van een voormalige bedrijfswoning ongewijzigd 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