

**Wijzigingsplan
Kom Hoeven,
Sint Janstraat 23**

Gemeente Halderberge

INZICHT
&
OVERZICHT

Wijzigingsplan Kom Hoeven, Sint Janstraat 23

Gemeente Halderberge

Opdrachtgever : Gemeente Halderberge

Parklaan 15

4731 GJ Oudenbosch

Projectnummer : 20160582

Status rapport / versie nr. : Definitief 01

Datum : Maart 2017

Opgesteld door : Drs. ing. K. Jansen

Gecontroleerd door : ing. S. Spapens

Voor akkoord : ing. S. Spapens

Paraaf :



Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
C01	13-12-2016	Concept Ontwerpwijzigingsplan	KJ	SSp
C02	20-12-2016	Ontwerpwijzigingsplan	KJ	SSP
DO1	06-03-2017	Vastgesteld wijzigingsplan	KJ	SSP

INHOUD

blz.

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Het perceel	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	PLANBESCHRIJVING	4
2.1	Ruimtelijke- en functionele structuur	4
2.2	De wijzigingen	5
2.3	Juridische planbeschrijving	5
3	UITVOERBAARHEID	6
3.1	Beleidskader	6
3.2	Omgevingsaspecten	6
3.2.1	Bodemkwaliteit	6
3.2.2	Flora en fauna	6
3.2.3	Water	7
3.2.4	Bedrijven en milieuzonering	7
3.2.5	Externe veiligheid	7
3.2.6	Geluid	7
3.2.7	Luchtkwaliteit	7
3.2.8	Archeologie	7
3.2.9	Luchtvaarverkeerzone	8
3.2.10	Conclusie	8
3.3	Economische uitvoerbaarheid	8
3.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Partycentrum 'De Troubadour' is al jaren gevestigd aan de Sint Janstraat 21 en 23 te Hoeven, gemeente Halderberge. In 1990 heeft voor het perceel aan de Sint Janstraat 23 een wijziging van het destijds geldende bestemmingsplan plaatsgevonden van 'centrumdoeleinden' naar 'centrumdoeleinden-horeca'.

In 2013 is dit bestemmingsplan geactualiseerd en is voor het perceel het bestemmingsplan 'Kom Hoeven' vastgesteld. In dit plan zijn de locaties waar horeca aanwezig is (of mag zijn) voorzien van een functieaanduiding 'horeca'. Uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding zijn horecabedrijven toegestaan. Deze aanduiding is echter enkel voor het perceel aan de Sint Janstraat 21 opgenomen. In het bestemmingsplan 'Kom Hoeven' is deze horeca-aanduiding abusievelijk niet opgenomen op het perceel aan de Sint Janstraat 23. Hierdoor mag juridisch gezien enkel het gedeelte van partycentrum 'De Troubadour' aan de Sint Janstraat 21 ten behoeve van horeca worden gebruikt.

Het geldend bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid op grond van de Wro (artikel 3.6, lid 1, sub a), waarmee de functieaanduiding 'horeca' kan worden toegevoegd. Hiermee kunnen horecabedrijven uit categorie I of II worden toegestaan (De Troubadour betreft een categorie I horecabedrijf). De gemeente Halderberge is voornemens gebruik te maken van deze bevoegdheid en de omissie in het bestemmingsplan te herstellen. Om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid dient aan diverse voorwaarden te worden voldaan. Dit wijzigingsplan gaat in op deze voorwaarden en biedt een juiste juridische en planologische verankering van de feitelijke situatie.

1.2 Het perceel

Het perceel aan de Sint Janstraat 23, waarop de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, ligt in het oosten van de kern Hoeven (gemeente Halderberge). Het perceel, wat in het oosten grenst aan voorliggend perceel, is vrijwel volledig bebouwd en behoort tevens bij het partycentrum. Ook de percelen ten zuiden en westen zijn grotendeels bebouwd. De noordelijke grens wordt gevormd door de Sint Janstraat. Het perceel, waar voorliggend wijzigingsplan betrekking op heeft, staat kadastraal bekend als gemeente Hoeven, sectie D, nummer 1808, heeft een oppervlakte van 366 m². Dit perceel is grotendeels bebouwd en deels in gebruik als parkeerplaats.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Kom Hoeven'. Dit plan is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Halderberge op 14 maart 2013 en wordt gezien als 'moederplan'. In dit bestemmingsplan heeft het wijzigingsperceel de enkelbestemming 'Centrum'. Hierbinnen worden diverse functies mogelijk gemaakt, zoals: detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen. Voor horecabedrijven geldt dat deze enkel zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca'. Deze aanduiding bevindt zich niet op het perceel, waardoor het uitoefenen van horeca-activiteiten formeel niet is toegestaan.

Het perceel kent daarnaast de volgende dubbelbestemmingen- en aanduidingen:

- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie historische bebouwing: gehele perceel
- Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerszone – 9: gehele perceel

- Bouwvlak: vrijwel het gehele perceel, met uitzondering van een klein gedeelte in het westen
- Maatvoering: voor het gehele bouwvlak is de maatvoering vastgelegd met een maximum bouw- en goothoogte van respectievelijk 10 en 7 meter



Uitsnede bestemmingsplan + wijzigingsperceel

De aanwezige bebouwing voldoet wel aan de gestelde bouwregels uit het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders zijn, middels de wijzigingsbevoegdheid in de enkelbestemming 'Centrum', bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen en gronden aan te duiden met de aanduiding 'horeca', teneinde horecabedrijven uit horecacategorie I of II toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a) De wijziging mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu.
- b) De wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven.
- c) De wijziging mag geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige opbouw vormen.
- d) In de onmiddellijke omgeving zal moeten worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen, hierbij wordt getoetst aan het op dat moment vigerende gemeentelijke beleid.

Toevoeging van de functieaanduiding 'horeca' aan het perceel aan de Sint Janstraat 23 past binnen de gestelde voorwaarden. De horeca-activiteiten van partycentrum 'De Troubadour' vinden immers reeds voor een lange tijd plaats en de bijbehorende functieaanduiding is per abuis niet in het vigerend bestemmingsplan opgenomen. Dit wijzigingsplan herstelt deze omissie. In de volgende hoofdstukken wordt nader onderbouwd waarom aan de wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. Hierin is tevens een juridische planbeschrijving opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Ruimtelijke- en functionele structuur

Het perceel, waar voorliggend wijzigingsplan betrekking op heeft, is gelegen aan de Sint Janstraat. Deze straat is van oorsprong een historisch lint en wordt toegerekend tot het historisch dorpsgebied van Hoeven. In het centrum, en met name aan de Sint Janstraat, komen diverse functies voor, zoals; wonen, detailhandel, horeca en dienstverlening. Zo zijn in de omgeving van het perceel diverse horecavoorzieningen en restaurants gelegen.

In de omgeving van het perceel komt zowel aaneengesloten als vrijstaande bebouwing voor. De bebouwing, met zowel één als twee bouwlagen, heeft over het algemeen een dichte opzet en grenst direct aan de straat. Incidenteel hebben gebouwen een voortuin. Het centrum kenmerkt zich door een verscheidenheid aan bouwstijlen. In het historisch centrum zijn tevens enkele beeldbepalende gebouwen, zoals het gemeentehuis, de kerk en diverse andere monumenten, gelegen.

Parkeervoorzieningen zijn in het centrum van Hoeven hoofdzakelijk in de openbare ruimte gesitueerd. Daarnaast heeft perceel aan de Sint Janstraat 23 enkele parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Deze zijn ontsloten via de Bovenstraat.



Luchtfoto wijzigingsperceel en omgeving



Aanzicht wijzigingsperceel vanaf Sint Janstraat



Aanzicht vanuit Bovenstraat (parkeerterrein)

2.2 De wijzigingen

Door de wijzigingsbevoegdheid toe te passen op het perceel, wordt het planologisch kader in lijn gebracht met de daadwerkelijke functionele situatie; een horecavoorziening. De horeca-aanduiding die voorheen aanwezig was, en die per abuis niet is overgenomen in het huidige bestemmingsplan, wordt middels dit wijzigingsplan alsnog opgenomen in een passend juridisch kader. Met de toevoeging van de aanduiding wordt het reeds aanwezige partycentrum 'de Troubadour' weer planologisch mogelijk gemaakt. Feitelijk/fysieke veranderingen vinden niet plaats en dit brengt dus geen invloeden op de omgeving met zich mee. De wijziging resulteert tevens niet in hinder voor het woonmilieu en deze leidt niet tot een aantasting van belangen van de naburige erven. Hiermee wordt voldaan aan twee van de wijzigingsregels (zie § 1.3, sub a & b).

De toevoeging van de aanduiding heeft geen invloed op de karakteristieke stedenbouwkundige opbouw van het historisch dorpsgebied Hoeven; de huidige bebouwing blijft gehandhaafd. Hiermee wordt voldaan aan één van de wijzigingsregels (zie § 1.3, sub c).

Het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid heeft geen invloed op de parkeervraag. Zowel op het perceel zelf als in de omliggende openbare ruimte zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig. Tevens gaat het niet om een toevoeging van een horeca-functie, maar om het mogelijk maken van de daadwerkelijke situatie die reeds voor lange tijd aanwezig is. De parkeervoorzieningen zijn daarom reeds afgestemd op functies die in de omgeving aanwezig zijn, waaronder ook partycentrum 'De Troubadour'. In de omgeving van het wijzigingsperceel zijn derhalve voldoende parkeervoorzieningen aanwezig, waarmee wordt voldaan aan de hierover gestelde wijzigingsregel (zie § 1.3, sub d).

2.3 Juridische planbeschrijving

In dit wijzigingsplan is enkel de functieaanduiding 'horeca' aan voorliggend perceel toegevoegd. In de verbeelding behorende bij dit plan zijn alle bestemmingen en aanduidingen uit het moederplan een op een overgenomen. Daarnaast is hieraan de functieaanduiding 'horeca' toegevoegd. In dit wijzigingsplan worden de regels van het onderliggende bestemmingsplan 'Kom Hoeven', zoals vastgesteld op 14 maart 2013, van toepassing verklaard. In de regels van dit wijzigingsplan wordt direct verwezen naar de regels van het moederplan.

3 UITVOERBAARHEID

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op het (weer) planologisch mogelijk maken van een horecafunctie ter plaatse van de Sint Janstraat 23. Hiermee wordt partycentrum 'De Troubadour', die reeds voor een lange tijd hier is gevestigd, weer als zodanig bestemd en wordt de omissie in het vigerend bestemmingsplan te hersteld. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van plan in relatie tot beleid en de omgevingsaspecten. Ook wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

3.1 Beleidskader

Partycentrum de Troubadour is al lange tijd gevestigd aan de Sint Janstraat. Dit wijzigingsplan resulteert derhalve niet in een nieuwe situatie; de bestaande situatie, die per abuis is weg bestemd in het vigerend bestemmingsplan, wordt weer planologisch mogelijk gemaakt. Omdat geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, is toetsing aan het beleidskader niet aan de orde. Volledigheidshalve wordt hieronder toch kort ingegaan op de gemeentelijke structuurvisie, omdat de nieuwe gebruiksmogelijkheden naadloos aansluiten bij de geformuleerde visie voor Hoeven.

In de structuurvisie Halderberge is voor elke kern een toekomstbeeld geschetst voor 2025. Specifiek voor de kern Hoeven is beschreven dat de Sint Janstraat de huiskamer van Hoeven is voor dorpsbrede activiteiten en voor het onthalen van recreanten. Partycentrum 'De Troubadour' draagt bij aan de (recreatieve) aantrekkingskracht van de Sint Janstraat. Het weer planologisch mogelijk maken van deze horecavoorziening is derhalve in lijn met het in de structuurvisie beschreven toekomstbeeld.

3.2 Omgevingsaspecten

Door de toevoeging van de functieaanduiding 'horeca' wordt de horecafunctie van partycentrum 'De Troubadour', die reeds jaren aan de Sint Janstraat is gevestigd, weer planologisch mogelijk gemaakt. Deze toevoeging resulteert daardoor niet in een nieuwe ontwikkeling; de bestaande bebouwing en aanwezige functie blijft gehandhaafd. Gezien het kleinschalige karakter van het plan en de beperkte invloed op de omgeving, is een uitgebreide beschrijving van de omgevingsaspecten niet aan de orde. Hierna wordt kort ingegaan op de relevante omgevingsaspecten.

3.2.1 Bodemkwaliteit

Er is geen sprake van een functiewijziging; het perceel is reeds als 'centrum' bestemd en de horecafunctie is al jaren op de locatie aanwezig. Bovendien vinden geen bodemverstorende werkzaamheden plaats. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit in het kader van de ruimtelijke procedure is derhalve niet aan de orde. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de wijziging van de gebruiksmogelijkheden.

3.2.2 Flora en fauna

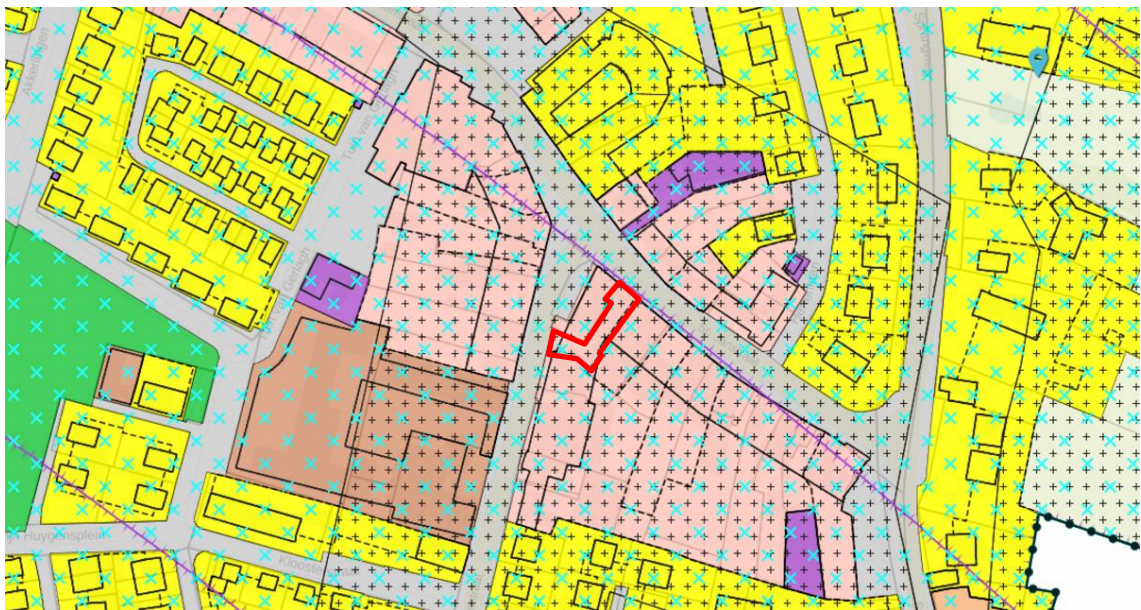
Dit wijzigingsplan heeft geen effecten op de flora en fauna in en in de omgeving van het plangebied. Een fysieke ontwikkeling wordt namelijk niet voorzien. Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde verruiming van de gebruiksmogelijkheden.

3.2.3 Water

Het plan voorziet in het planologisch mogelijk maken van de feitelijk aanwezige situatie. Hiermee wordt niet gekomen tot een toename aan verharding waardoor geen effecten op de waterhuishouding aanwezig zijn.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Het perceel bevindt zich in een gebied bestemd als 'centrum'. Binnen deze bestemming worden diverse functies mogelijk gemaakt, die onderling ook uitwisselbaar zijn, zoals: detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoor, maatschappelijk en wonen. In het centrumgebied is dus sprake van een functiemening, waarbij het hoofdzakelijk gaat om functies met een milieucategorie 1 of 2. Met de toevoeging van de aanduiding horeca wordt aangesloten op de centrumbestemming. Dit levert geen extra belemmeringen op richting de omgeving.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan + plangebied

3.2.5 Externe veiligheid

In de omgeving van het wijzigingsperceel zijn geen risicovolle inrichtingen, transportroutes en/of buisleidingen gelegen die een belemmering vormen voor de haalbaarheid van het wijzigingsplan.

3.2.6 Geluid

Een horecafunctie is geen geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet aan de orde. Het aspect geluid vormt geen belemmering.

3.2.7 Luchtkwaliteit

Door de toevoeging van de aanduiding 'horeca' wordt de bestaande situatie (weer) in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. De toevoeging resulteert dan ook niet in een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering.

3.2.8 Archeologie

Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie historische bebouwing'. Hierbinnen geldt onder andere een bouwverbod en omgevingsvergunningenstelsel voor gebouwen en werken groter dan 30 m² en dieper dan 60 cm.

De toevoeging van de functieaanduiding 'horeca' brengt geen fysieke ingrepen met zich mee en bodemverstorende activiteiten vinden niet plaats; een archeologisch onderzoek is dan ook niet aan de orde. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie historische bebouwing ' is op de verbeelding overgenomen uit het bestemmingsplan 'Kom Hoeven'.

3.2.9 Luchtvaartverkeerzone

Het perceel heeft in het geldend bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – 9'. Hierdoor zijn ten behoeve van het obstakelvrije vlak beperkingen aanwezig voor de maximale bouwhoogte. Door toevoeging van de horeca-aanduiding leidt niet tot een toename van de bouwhoogte van het bestaande pand. Daarnaast valt de huidige hoogte ver binnen de maximaal vastgestelde bouwhoogtes. De gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – 9' is volledigheidshalve op de verbeelding overgenomen uit het bestemmingsplan 'Kom Hoeven'.

3.2.10 Conclusie

Uit voorgaande paragrafen blijkt dat geen sprake is van milieuhygienische belemmeringen voor de toevoeging van de functieaanduiding 'horeca' ter plaatse van het perceel aan de Sint Janstraat 23; de wijziging levert geen negatieve effecten op voor het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied. Het gaat immers om het herstel van een omissie in het vigerend bestemmingsplan waarmee de feitelijke situatie terug mogelijk wordt gemaakt. De wijziging levert daarom ook geen ernstige c.q. onevenredige hinder op voor het woonmilieu. Ook de belangen van de naburige erven worden niet aangetast. Hiermee wordt voldaan aan de hierover gestelde wijzigingsregels; zie § 1.3, sub a & b.

3.3 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijk ordening bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meer aangewezen bouwplannen, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd. De voorgenomen wijziging is geen bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Kostenverhaal is dan ook niet aan de orde.

3.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan 'Sint Janstraat 23 te Hoeven' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg toegezonden naar de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft aangegeven dat het ingevulde formulier 'inventarisatie ruimtelijke aspecten' geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Verder zijn er geen belanghebbende overheidsdiensten of instanties. Het vooroverleg is hiermee afgerond en heeft niet geleid tot een aanpassing van het ontwerpwijzigingsplan.

Het wijzigingsplan heeft tevens de procedure van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het plan heeft 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.