

Zienswijzennota OR392387

Samenvatting en beantwoording

wijzigingsplan 'Vierschaarstraat ong. naast 28 te Oud Gastel'

Ter inzage termijn ontwerp-wijzigingsplan

Vanaf donderdag 13 december 2018 gedurende zes weken, tot en met 23 januari 2019, na bekendmaking in de Halderbergse Bode en de Staatscourant van woensdag 12 december 2018. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

Ingediende zienswijze

Dhr. A. Rijsdijk, Vierschaarstraat 11 te 4751 RP Oud Gastel, mondeling op 18 januari 2019 waarna nog mailwisseling heeft plaatsgevonden.

De zienswijzen is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. De zienswijze wordt als volgt samengevat:

Er wordt voorbij gegaan aan de uitspraak van de Raad van State in 2011 dat er geen ruimte-voor-ruimte woning mag worden gebouwd. Deze uitspraak is niet ongedaan gemaakt. De woning is voorzien vóór de woning nr. 11, daar waar er voldoende ruimte is de woning zuidelijker te realiseren. De woning daalt in waarde. De bestemmingsplannen uit 2011 en 2017, waarbij de basis zou zijn gelegd voor het wijzigingsplan, zijn niet bekend. Is de provincie akkoord met de planvorming?

Aan het realiseren van de ruimte-voor-ruimte woning kan nu medewerking worden verleend aangezien de locatie én gelegen is in het bestemmingsplan met een aanduiding 'bebouwingconcentratie' en in de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties is aangemerkt als zoeklocatie voor extra bebouwing. Aan de wijzigingsvoorwaarden uit art. 38.3 van het bestemmingsplan wordt voldaan.

Bij de beoordeling van de zienswijze is het tijdspad van plannen en besluiten doorslaggevend.

In maart/november 2007 heeft de gemeente al haar principemedewerking gegeven aan een artikel 19 WRO-vrijstellingsprocedure voor de realisering van een ruimte-voor-ruimte woning. In maart 2009 heeft de provincie Noord-Brabant geweigerd een verklaring van geen bezwaar af te geven; het woningbouwplan was strijdig met de uitgangspunten uit de provinciale nota Buitengebied in Ontwikkeling (BiO) uit 2004; de bebouwingsconcentraties werden niet door de provincie erkend. Inderdaad heeft de Raad van State in april 2011 uitspraak gedaan en het provinciale standpunt overgenomen.

De Raad van State trekt nooit haar eigen uitspraken in én doet uitspraak ex tunc, dat wil zeggen naar de omstandigheden van toen. In dit geval naar de omstandigheden uit maart 2009. De Raad van State heeft geoordeeld dat de provincie terecht de verklaring heeft geweigerd maar heeft niet gezegd dat woningbouw nooit mogelijk zou zijn; dit kan en mag zij ook niet.

Op dat moment was weliswaar de Gebiedsvisie in voorbereiding, maar nog niet vastgesteld.

De Gebiedsvisie is vastgesteld in juni 2009 en daarna juridisch verankerd in het bestemmingsplan Buitengebied Halderberge van september 2011.

Hoewel vanwege de ex-tunc-toets minder relevant, dit bestemmingsplan is vastgesteld ná de uitspraak van de Raad van State. De voorbereidingen zijn in 2009 begonnen.

In het bestemmingsplan is in algemene bewoordingen een toelichting op de Gebiedsvisie gegeven en is er kortheidshalve naar verwezen; het bestemmingsplan geeft geen toelichting op perceelsniveau.

Het bestemmingsplan uit 2011 is door uitspraken van de Raad van State van november 2013 in werking getreden. Over de bebouwingsconcentraties was geen discussie meer met de provincie. Het bestemmingsplan uit 2017 is daarom 1-op-1 ongewijzigd vastgesteld, voor wat betreft de bebouwingsconcentratie.

Beide plannen uit 2011 en 2017 zijn in een voorontwerp- en ontwerpfase terinzage gelegd, met diverse publicaties en flyers. Een inspraakreactie en/of zienswijze hebben we niet ontvangen noch van bezwaarmaker noch van de provincie Noord-Brabant.

De provincie heeft zich kunnen vinden in de bebouwingsconcentratie, aangezien ook het provinciale beleid (eerder struikelblok) in die periode is veranderd. In 2010 is voor de eerste maal een Verordening ruimte vastgesteld, in 2014 is een Structuurvisie vastgesteld (inmiddels in december 2018 door de Omgevingsvisie vervangen). De Verordening ruimte is sindsdien een aantal maal geactualiseerd. Ruimte-voor-ruimte woningen zijn realiseerbaar en de nota BiO geldt niet langer.

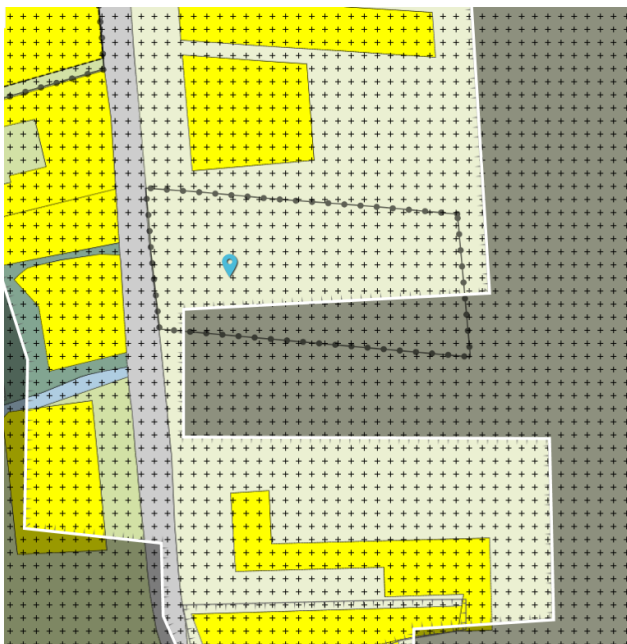
In het ambtelijk voorbereidingstraject om tot het wijzigingsplan te komen heeft de provincie ambtelijk in 2015 de volgende reactie gegeven: "Ik constateer dat het betreffende perceel voor de noordelijke helft als bebouwingsconcentratie is aangemerkt. Ik ga er vanuit dat het betreffende bestemmingsvlak Wonen in zijn geheel binnen de aanduiding bebouwingsconcentratie komt te liggen, waarmee recht wordt gedaan aan de ruimtelijke situatie (en zichtlijn) ter plaatse, de reden waarom hiervoor wij destijds naar de Raad van State zijn gegaan. Onder die conditie kunnen wij ons vinden in de bouw van een ruimte-voor-ruimtewoning binnen de, in het bestemmingsplan van 2011 opgenomen, gebiedsaanduiding 'bebouwingsconcentratie' aan de Vierschaarstraat."

Bestuurlijk is de provincie eveneens akkoord, getuige het uitblijven van een zienswijze en/of vooroverlegreactie tijdens de ontwerpfase.

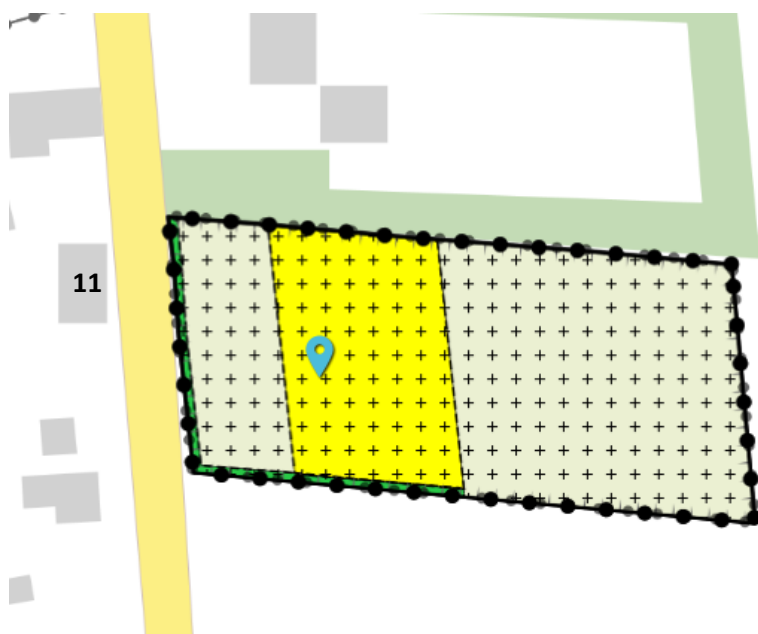
Bij de ligging van de bouwkavel is de grens van de bebouwingsconcentratie bepalend. De kavel kan niet worden verschoven richting nr.28 aangezien dat perceelsdeel niet als bebouwingsconcentratie maar wel specifiek met een aanduiding 'openheid/zichtlijn' in de Gebiedsvisie is aangemerkt.

De woning komt niet pal voor de woning nr. 11 te liggen, getuige onderstaande uitsneden. Anders dan het plan uit 2009, is het wijzigingsplan nu ook voorzien van een landschappelijk inpassingsplan.

Mocht u van mening zijn dat de uw eigendom in waarde daalt, kunt u te zijner tijd een verzoek om planschadevergoeding indienen.



Uitsnede bestemmingsplan 2017, met begrenzing van de bebouwingsconcentratie én ligging van de wijzigingslocatie



Uitsnede ontwerp-wijzigingsplan

11

Uitsnede ligging van de woning

Het initiatief is getoetst aan bestaande wet- en regelgeving alsmede is getoetst aan sectorale aspecten. Er is, na afweging van belangen, sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.