

31 JAN 2020



Gemeente
Halderberge

van Dun advies B.V.
t.a.v. J. van de Pas
Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten

Uw brief van :
Uw kenmerk :
Nadere informatie bij : A. Schut
Telefoonnummer : 140165
Ons kenmerk : 32520
Onderwerp : Wijzigingsplan-procedure Bovenstraat 55

VERZONDEN 30 JAN 2020

Oudenbosch, 30 januari 2020

Geachte mevrouw/heer,

Bijgaand ontvangt u zonder begeleidend schrijven:

- ☒ Ter kennisneming
- ☐ Voor akkoord
- ☐ Gaarne uw antwoord
- ☐ In dank terug
- ☐ Volgens afspraak d.d.
- ☐ Ter behandeling
- ☐ Ter bespreking op:
- ☐

Hoogachtend,

Gemeente Halderberge

bijlage : Afschrift Wijzigingsplan-procedure Bovenstraat 55
cc :

Parklaan 15 - Postbus 5 - 4730 AA Oudenbosch - Tel.: 140165
E-mail: gemeente@halderberge.nl - www.halderberge.nl
Bankrekeningnummer: NL42 BNGH 028.50.74.547 - KvK-nr: 20164480



Gemeente
Halderberge

Familie van den Maagdenberg
Bovenstraat 55
4741 TP Hoeven

Uw brief van : 4 november 2019
Uw kenmerk : -
Nadere informatie bij : A. Schut
Telefoonnummer : 140165
Ons kenmerk : 32520
Onderwerp : wijzigingsplan-procedure Bovenstraat 55

VERZONDEN 30 JAN 2020

Oudenbosch, 22 januari 2020

Geachte heer en mevrouw van den Maagdenberg,

In november 2019 heeft u een principe-verzoek ingediend voor het omzetten van de agrarische bestemming in een (burger)woonbestemming en het realiseren van een bijgebouw van maximaal 450m2 voor de locatie Bovenstraat 55 in Hoeven. Het geldend bestemmingsplan laat dit momenteel niet toe. Op 21 januari 2020 hebben we besloten in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek onder een aantal voorwaarden. Onder meer om verpaupering en verloedering te voorkomen. We hebben hierbij het volgende overwogen.

Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie valt met een agrarische bestemming binnen de kaders van het bestemmingsplan Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge van 12 oktober 2017, in werking per 24 mei 2018. In artikel 3.6.9 en artikel 24.7.5 van het plan is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen om, voorwaardelijk, de agrarische bestemming om te zetten naar Wonen met VAB-aanduiding en vervolgens het vergroten van oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. Via een wijzigingsplan artikel 3.6 Wro kan de bestemming worden omgezet mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

De gemeente wil ontwikkelingen in het buitengebied stimuleren en verloedering tegengaan. Maar tegelijkertijd verstening tegengaan en terugdringen. Ook is één van de voorwaarden het toepassen van zuinig ruimtegebruik en het bestemmingsvlak zoveel mogelijk te verkleinen.

Het college heeft dan ook besloten om medewerking te verlenen aan het vergroten van het aantal m2 aan bijgebouwen tot maximaal 380m2, zoals de wijzigingsbevoegdheid onder artikel 24.7.5 bedoeld is. In het kader van zuinig ruimtegebruik dient het bestemmingsvlak Wonen verkleind te worden

bijlage : Anterieure overeenkomst
Concept-overeenkomst landschappelijke inpassing
van Dun advies B.V.
t.a.v. J. van de Pas
c.c. Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten

Wijzigingsplan

U wordt uitgenodigd om een wijzigingsplan aan te leveren ten behoeve van de planologische procedure, waarbij het plan -na toetsing- voor vooroverleg wordt vrijgegeven en voor zienswijzen terinzage wordt gelegd. De kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan, met bijbehorende onderzoeken, komen voor uw eigen rekening en risico. Gezien de (inrichtings)eisen waaraan een wijzigingsplan moet voldoen, dient u dit -bij voorkeur- op te laten stellen door een deskundig stedenbouwkundig bureau. In het kader van het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving kan onderzoek noodzakelijk zijn.

Na de totstandkoming van het wijzigingsplan is het mogelijk een vervangende loods te realiseren tot maximaal 380m². Het doelmatig gebruik van de nieuwe loods is het stallen van bijzondere voertuigen.

In de procedure wordt het plan ook voor vooroverleg gestuurd aan de provincie; we moeten derhalve nadrukkelijk een voorbehoud maken ten aanzien van de haalbaarheid, vanwege het streven naar zuinig ruimtegebruik en tegengaan van verstening. Het aantal m² aan bestemmingsvlak Wonen dient zodanig verlaagd worden totdat er maximaal 1800m² aan bebouwingsgebied over blijft. U dient dit zelf aan te tonen en te verwerken in het wijzigingsplan.

Leges

Volledigheidshalve willen wij u meedelen dat wij voor het volgen van de procedure genoodzaakt zijn om legeskosten in rekening te brengen. De legeskosten zijn volgens de Legesverordening 2019 €1071,80 voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het vaststellen van een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

Overeenkomst

De definitieve verlening van planologische medewerking is onder andere afhankelijk van de akkoordverklaring van u met de financiële risico's beschreven in de 'Anterieure Overeenkomst'. Bijgevoegd treft u deze in tweevoud aan. Wij verzoeken u binnen een termijn van vier weken na het verzenden van deze brief, de stukken ondertekend te retourneren; hierna ontvangt u een mede-ondertekend exemplaar van ons.

Kwaliteitsverbetering

Tot slot is in de provinciale Interim omgevingsverordening bepaald dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard moet gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. De gemeente Halderberge heeft met de provincie afspraken in een regionale uitwerking gemaakt om hieraan invulling te geven. Een kwaliteitsverbetering is noodzakelijk, welke gelijk staat aan 20% van de bestemmingswinst of een compensatie die dezelfde waarde vertegenwoordigt (categorie 3). Deze inpassing zullen we vastleggen in de overeenkomst Kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze overeenkomst sturen wij in concept met deze brief mee; ondertekening is nog niet noodzakelijk. U dient in het plan te onderbouwen hoe aan de kwaliteitsverbetering dan wel landschappelijke inpassing vorm wordt gegeven. Een en ander moet ook planologisch worden geborgd. Dit in het verlengde van de wijzigingsvoorwaarde uit het bestemmingsplan omtrent landschappelijke inpassing en verbetering.

Mocht u nog vragen hebben, dan kun u altijd contact opnemen met de behandelend ambtenaar mevrouw A. Schut. Zij is te bereiken via het algemene telefoonnummer of a.schut@halderberge.nl. Separaat ontvangt u nog een factuur inzake de legeskosten voor het in behandeling nemen van het principeverzoek (€327,95).