Gemeente Bergen op Zoom

RVB24-0013

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Voornemen verklaring van geen bedenkingen voor de planologische wijziging van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning ter hoogte van de De Mére 9 te Halsteren
Nummer voorstel	:	RVB24-0013
Datum voorstel	:	4 maart 2024
Portefeuillehouder(s)	:	Dhr. J.G.P. van Aken
Contactpersoon	:	T. Otten
Afdeling	:	Ruimtelijke Ontwikkeling en Vergunningverlening
Contactpersoon Email	:	t.otten@bergenopzoom.nl
Programmanummer en -naam	:	4. Woon- en leefomgeving (fysiek domein)

Voorstel:

1. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven waarmee de omgevingsvergunning ter inzage kan worden gelegd die benodigd is voor de planologische wijziging van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning ter hoogte van De Mére 9 te Halsteren.
2. Indien gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen worden ingediend tegen het voornemen om de verklaring af te geven, wordt de verklaring geacht definitief door u te zijn afgegeven.

Type voorstel:

☐ Kaderstellend
☑ Controlerend
☐ Rest

Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

	Ja	Nee
Zijn doelen en/of effecten beschreven	☐	☑
Financiële consequenties	☐	☑
Gevolgen voor de schuldenlast	☐	☑
Inspraakverordening van toepassing	☐	☑

Communicatieparagraaf:

Omgevingsdialoog
Het betreft hier enkel een planologische wijziging aan een agrarische bedrijfswoning. Dit betekent dat er geen fysieke wijzigingen plaatsvinden. De bedrijfswoning kon al worden bewoond en door de herbestemming naar 'Plattelandswoning' verandert dit niet. Het plan heeft in niet betekenende mate effect op de omgeving en daarom is geen omgevingsdialoog gevoerd.

Communicatie tijdens de procedure
Voor de ontwikkeling is 16 juni 2023 een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer. Hierin worden de plankosten en de afwenteling van planschade opgenomen. Als de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage wordt gelegd, bestaat er gedurende zes weken de mogelijkheid om hier een zienswijze tegen in te dienen.

Vervolg
Als er geen zienswijzen worden ontvangen, wordt de ontwerpverklaring als definitief beschouwd. Als er wel ziensijzen binnenkomen krijgen de indieners van zienswijzen een kopie van het raadsbesluit toegezonden en worden zij gewezen op de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Samenvatting:

Aan de De Mère 9 in Halsteren is een agrarische bedrijfswoning gesitueerd. De bedrijfswoning is momenteel deel van een paardenfokkerij. Initiatiefnemer heeft de bedrijfswoning aangekocht en is voornemens hier te gaan wonen. Initiatiefnemer heeft geen banden met de paardenfokkerij, waardoor de functie bedrijfswoning dient te worden gewijzigd. Het voornemen is om het planologische gebruik van de agrarische bedrijfswoning te wijzigen in een plattelandswoning. De woning wordt daarbij niet fysiek gewijzigd of uitgebreid. Dit voornemen kan procedureel worden afgewikkeld nadat de raad besluit de ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven.

Bijlagen: (geef aan of een bijlage is bijgevoegd of ter inzage is gelegd; benoem en nummer deze bijlagen)

Bijlage nr.	Omschrijving	Bijgevoegd/Ter inzage
1	Goede ruimtelijke onderbouwing De Mere 9	Bijgevoegd

Gemeente Bergen op Zoom

RVB24-0013

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering	:	18-04-2024
Nummer	:	RVB24-0013
Onderwerp	:	Voornemen verklaring van geen bedenkingen voor de planologische wijziging van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning ter hoogte van de De Mére 9 te Halsteren

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven waarmee de omgevingsvergunning ter inzage kan worden gelegd die benodigd is voor de planologische wijziging van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning ter hoogte van De Mére 9 te Halsteren.
2. Indien gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen worden ingediend tegen het voornemen om de verklaring af te geven, wordt de verklaring geacht definitief door u te zijn afgegeven.

Inleiding

Op 19 juli 2022 heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor het wijzigen van de aanduiding Plattelandswoning op de agrarische bedrijfswoning aan De Mère 9. Het college heeft hier 15 februari 2023 een positief besluit op genomen. De wijziging kan planologisch worden geborgd door middel van een verklaring van geen bedenkingen, waarop dit advies toeziet.

De bedrijfswoning is deel van een agrarisch perceel met een paardenfokkerij. Initiatiefnemer heeft niet de intentie om het bedrijf over te nemen of op een andere manier betrokken te zijn. De wens is enkel te wonen in het pand dat is aangekocht. De woning zal dus geen functionele verbinding meer hebben met het agrarisch bedrijf. Initiatiefnemer wil daarom de aanduiding 'Plattelandswoning' krijgen op het pand. Er zullen geen fysieke wijzigingen aan het pand worden doorgevoerd.

De aanduiding ‘Plattelandswoning’ biedt de mogelijkheid om een bestaande bedrijfswoning te laten bewonen door derden. Een plattelandswoning is een voormalige agrarische bedrijfswoning die door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, mag worden bewoond. De gedachte hierachter is dat een reguliere woonbestemming niet mogelijk is in verband met milieuwetgeving (gevoelige functie), maar een agrarische bedrijfswoning ook niet meer wenselijk is in verband met het beëindigen van een agrarisch bedrijf. Er is op 19

juni 2023 een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal en risico voor de ontwikkeling geborgd.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

De ontwikkeling heeft ten doel het bewoonbaar maken van een bestaande woning in de kernrandzone van het dorp Halsteren. Hiermee wordt ook een deel van een agrarische bestemming binnen deze kernrandzone ten einde gebracht, wat de leefbaarheid ten goede komt.

Plangebied
Het plangebied is gelegen in de kernrandzone van het dorp Halsteren. De locatie De Mère 9, 4661 PH te Halsteren is kadastraal bekend gemeente Halsteren, sectie I, nummer 318. Er bevindt zich een paardenfokkerij en een tweede bedrijfswoning op dit adres. De paardenfokkerij blijft bestaan maar de bijbehorende bedrijfswoning wordt opgeheven.

Uitgangspunten verklaring van geen bedenkingen
Het belangrijkste uitgangspunt van de verklaring van geen bedenkingen betreft het duurzaam omgaan met vastgoed en het mogelijk maken van bewoning in bestaande bouw. Daarnaast wordt de leefbaarheid in de kernrandzone van het dorp Halsteren verbeterd.

Procedure
De ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is het mogelijk om een zienswijze in te dienen tegen de verklaring. Als er geen zienswijzen worden ontvangen, wordt de ontwerpverklaring als definitief beschouwd. Als er wel ziensijzen binnenkomen krijgen de indieners van zienswijzen een kopie van het raadsbesluit toegezonden en worden zij gewezen op de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Consequenties van het voorstel
Er vinden geen fysieke wijzigingen plaats aan de woning. De milieuaspecten die voor plattelandswoningen gelden, zijn onderbouwd en akkoord bevonden door de omgevingsdienst. Hierdoor zijn er geen noemenswaardige consequenties aan het voorstel te koppelen.

Duurzaamheid
Het initiatief maakt gebruikt van de bestaande woningvoorraad binnen de gemeente Bergen op Zoom. Hiermee wordt op duurzame wijze voorzien in woonruimte.

Risico paragraaf

Geïdentificeerde risico's

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
1. Realiseren maatschappelijke effecten		X		
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak		X		
3. Imago gemeente		X		
4. Algemene en externe omgeving		X		
5. Veiligheid		X		
6. Financiën		X		
7. Juridisch		X		
8. Planning		X		
9. Kwaliteit uitvoering		X		
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners		x		

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,

mr. drs. ing. M. van Vliet

De burgemeester,

drs. M. Mulder MSc.

RVB24-0013

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 4 maart 2024, nr. RVB24-0013;

BESLUIT:

1. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven waarmee de omgevingsvergunning ter inzage kan worden gelegd die benodigd is voor de planologische wijziging van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning ter hoogte van De Mére 9 te Halsteren.
2. Indien gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen worden ingediend tegen het voornemen om de verklaring af te geven, wordt de verklaring geacht definitief door u te zijn afgegeven.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 18 april 2024

De griffier,	De voorzitter,
drs. E.P.M. van der Meer	drs. M. Mulder MSc.