

Raadsvoorstel

Agendapunt:

Zaaknummer: 2023-011589

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Hoogstraat

Datum voorstel	Datum raadsvergadering
	17 september 2024

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

De huidige detailhandelsbestemming van het perceel Hoogstraat 62 in Goirle, kadastraal bekend als gemeente Goirle, sectie B, nummers 7062 en 7063, te wijzigen naar een woonbestemming ten behoeve van de realisatie c.q. herontwikkeling van maximaal 4 grondgebonden woningen (gesitueerd aan het Scheerdershofje en 2 appartementen in de voormalige bedrijfswoning (gesitueerd aan de Hoogstraat) en daartoe:

1. Het vastgestelde "eindverslag inspraakprocedure Hoogstraat" en het "eindverslag ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening, Hoogstraat" voor kennisgeving aan te nemen;
2. Op grond van de artikelen 6.12 Wet ruimtelijke ordening juncto 6.2.1 en 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan "Hoogstraat", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0785.BP2023Hoogstraat-vg01, met de bijbehorende bestanden, conform het bepaalde in de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, langs elektronische weg (digitaal) en analoog (papieren versie) ongewijzigd vast te stellen, en te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan basisregistratie kadaster (2018-03-15).
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming 'Detailhandel' van het perceel Hoogstraat 62 in Goirle, kadastraal bekend als gemeente Goirle, sectie B, nummers 7062 en 7063, in een woonbestemming. De bestemmingswijziging moet de realisatie/herontwikkeling van 4 grondgebonden woningen (gesitueerd aan het Scheerdershofje) en 2 appartementen in de voormalige bedrijfswoning (gesitueerd aan de Hoogstraat 62) mogelijk gaan maken. De realisatie/herontwikkeling van de appartementen wordt uitgevoerd binnen de bestaande muren en volume van de bestaande bedrijfswoning. Op de locatie waar de 4 grondgebonden woningen zijn gesitueerd staat nu een loods/schuur. Deze wordt geamoveerd. De wenselijkheid/noodzakelijkheid om mee te werken aan dit initiatief, is gelegen in het feit daar waar dat stedenbouwkundig aanvaardbaar is, medewerking te verlenen aan dit soort inbreidingslocaties.

Verder past de beoogde ontwikkeling binnen het gemeentelijk ruimtelijk/provinciaal beleid en vindt er een stedenbouwkundig aanvaardbare verdichting plaats. Met de ontwikkelaar zijn overigens

Ambtelijke bijstand: Theo Li
Zaaknummer 2023-011589

Agendapunt:

afspraken gemaakt in welke prijs categorie wordt ontwikkeld. De vier grondgebonden woningen vallen in de prijs categorie ‘middeldure koop’ en voor de twee appartementen wordt de prijsklasse “middeldure huur” gehanteerd. Dit is middels een anterieure overeenkomst geborgd. Het bestemmingsplan heeft de noodzakelijke formele processtappen doorlopen en is gereed om aan uw raad ter vaststelling te worden aangeboden.

Argumenten.

2.1. De raad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

De Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) geven de mogelijkheid van de raad te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. In onderhavige situatie kan de raad daartoe besluiten.

3.1. geen zienswijzen en geen ambtshalve wijzigingen

De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft tot 1 zienswijze geleid. De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan op enkele punten aan te passen. Het betreft met name aanpassingen die de verkeersveiligheid ten goede komen, parkeerdruk en het behoud van groen. Voor de volledigheid wordt verwezen naar de bijgevoegde “Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hoogstraat”.

Verder behoeft het ontwerpbestemmingsplan geen ambtshalve aanpassingen. Aan uw raad wordt dan ook voorgesteld om het bestemmingsplan “Hoogstraat” gewijzigd vast te stellen.

3.2. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet de analoge verbeelding worden vastgesteld.

De wet verplicht om gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan ook een volledige verbeelding op papier vast te stellen.

4.1. voorspoedige bekendmaking van het vaststellingsbesluit.

Nu het bestemmingsplan in ongewijzigde vorm wordt vastgesteld, dient de bekendmaking van het vaststellingsbesluit, binnen twee weken na de vaststelling te geschieden. Dit heeft als positieve uitwerking dat de inwerkingtreding en onherroepelijkheid van het bestemmingsplan sneller vormt krijgt.

Kanttekeningen

1.1 Beroepsmogelijkheid tegen vastgesteld bestemmingsplan en nog te verlenen omgevingsvergunning.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS). Ook kan bij de Voorzitter van de AbRS een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. Als voorwaarde voor het instellen van beroep geldt wel dat men belanghebbende moet zijn in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Aangezien er geen zienswijzen naar voren zijn gebracht over het ontwerpbestemmingsplan, is de verwachting dat er ook geen beroep zal worden ingesteld. Het is ook nog mogelijk dat beroep wordt ingesteld door belanghebbenden die kunnen aantonen dat ze niet eerder in staat zijn geweest om een zienswijze in te dienen. Dit komt echter zelden voor. Ook tegen de nog te verlenen omgevingsvergunning kan bezwaar worden gemaakt bij het college van burgemeester en wethouders en vervolgens beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de AbRS worden ingesteld.

Financiën

Agendapunt:

Op grond van artikel 6.12 Wro moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien, tenzij het verhaal van grondexploitatiekosten over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins, zoals bijvoorbeeld door middel van een overeenkomst, is verzekerd, of, zoals hier het geval is, er geen kosten in het openbaar gebied worden gemaakt. Nu deze laatste situatie zich voordoet kan uw raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Het project wordt op kosten van initiatiefnemer gerealiseerd. Het bestemmingsplan is opgesteld op kosten van de initiatiefnemer. Alleen de kosten voor begeleiding van de planologische procedure komen voor rekening van de gemeente, waarvoor bij initiatiefnemer leges in rekening worden gebracht.

Omdat het verhaal van kosten daarmee is verzekerd, is het op- en vaststellen van een exploitatieplan niet vereist en kan als zodanig worden besloten. Tevens is met initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst gesloten zodat eventuele ontstane planschade afgewenteld kan worden op de initiatiefnemer.

Samenwerking

Niet van toepassing.

Communicatie

• *Vooroverleg*

Het voorontwerpbestemmingsplan is voor overleg gestuurd naar onder meer de provincie Noord-Brabant en het waterschap. Van het overleg is een verslag gemaakt dat als bijlage in de plantoelichting is opgenomen.

• *Omgevingsdialoog*

In onze gemeente is het gebruik dat bij bestemmingsplannen een omgevingsdialoog wordt gevoerd. Dit betekent dat de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling in een vroeg stadium met de betrokkenen/omwonenden communiceert over zijn plannen, waardoor de ruimte bestaat om inbreng van derden mee te nemen. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het op deze manier betrekken van burgers bij zijn plan. Zo wordt bij de besluitvorming door de gemeente duidelijk welke belangen er zijn en hoe deze door de initiatiefnemer zijn gewogen. Een neveneffect hiervan kan zijn dat met een goede omgevingsdialoog draagvlak gecreëerd wordt en de besluitvorming soepeler verloopt.

De omgevingsdialoog verandert niets aan de rechtszekerheid die burgers op grond van wet- en regelgeving hebben om hun eigen belangen te behartigen. Zij kunnen in het kader van de inspraakprocedure nog steeds een inspraakreactie indienen over het voorontwerpbestemmingsplan en bij de gemeenteraad een zienswijze naar voren brengen over het ontwerpbestemmingsplan. Ook de beroepsgang naar de Raad van State blijft open. Dit geldt eveneens voor de rechtsgang ten aanzien van de te verlenen omgevingsvergunning. Bezwaar, beroep en hoger blijft tot de mogelijkheden behoren.

Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling, heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog gehouden. Hiervan is een verslag gemaakt en is als bijlage bijgevoegd bij dit voorstel.

• *Inspraakprocedure*

Agendapunt:

Op 3 mei 2023 is in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad "Goirles Belang" een bekendmaking gepubliceerd waarin melding is gemaakt van de start van de inspraakprocedure. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 4 mei 2023 gedurende drie weken (tot en met 24 mei 2023) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden ingezetenen van de gemeente Goirle en belanghebbenden schriftelijk een inspraakreactie bij het college van burgemeester en wethouders naar voren brengen. Gedurende deze termijn is er één inspraakreactie ontvangen. Conform het bepaalde in de "Inspraakverordening Goirle" is van de gevolgde inspraakprocedure een eindverslag opgesteld, dat als bijlage in de bestemmingsplantoelichting is opgenomen.

Ook in het kader van het vooroverleg (ex artikel 3.1.1. Bro) met de (semi) overheidsinstanties zijn er eveneens geen reacties/opmerkingen ingediend. Het eindverslag hiervan is eveneens als bijlage opgenomen bij het vast te stellen bestemmingsplan.

• *Vaststellingsprocedure*

Op grond van artikel 3.8 Wro heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 6 juli 2023 gedurende zes weken (tot en met 16 augustus 2023) ter inzage gelegen. Binnen deze termijn bestond voor een ieder de mogelijkheid om bij uw raad over het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze naar voren brengen. Er is één zienswijze ontvangen.

Uitvoering

• *Digitaal vaststellen van het bestemmingsplan*

Ingevolge wet- en regelgeving gelden er digitale verplichtingen ten aanzien van onder andere bestemmingsplannen. Deze digitale verplichtingen hebben betrekking op vormgeving, inrichting beschikbaarstelling, bekendmaking en terinzagelegging van bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan is overeenkomstig deze verplichtingen in procedure gebracht. In het Bro is bepaald dat bestemmingsplannen digitaal moeten worden vastgesteld. Ook is in het Bro voorgeschreven dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet worden aangegeven welke ondergrond voor de digitale verbeelding is gebruikt.

• *Vaststellen analoge versie van het bestemmingsplan*

Op grond van artikel 1.2.3. Bro dient gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan ook een volledige verbeelding op papier te worden vastgesteld. Daarom is ook een analoge versie van het bestemmingsplan ter besluitvorming voorgelegd. Mocht de inhoud van het digitale en analoge bestemmingsplan aanleiding geven tot een verschil in uitleg dan is de inhoud van het digitale plan beslissend.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal worden bekendgemaakt in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad "Goirles Belang" en digitaal op www.overheid.nl. In de bekendmaking staat dat het besluit en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en wat de rechtsbeschermingsmogelijkheden zijn. Gelijktijdig met de bekendmaking wordt de kennisgeving daarvan digitaal verzonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, het waterschap en verschillende rijksdiensten. Tevens wordt het besluit met bijbehorende stukken digitaal aan hen beschikbaar gesteld.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld volgt de beroepsfase. In de kennisgeving van het besluit tot vaststelling wordt vermeld dat het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage ligt en dat

Agendapunt:

beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS). Het bestemmingsplan treedt inwerking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de AbRS. In dat geval dient eerst de uitspraak van de Voorzitter te worden afgewacht. In die uitspraak wordt aangegeven of de inwerkingtreding van het bestemmingsplan al dan niet wordt opgeschort.

Burgemeester en wethouders van Goirle,

Mark van Stappershoef, burgemeester
Maud de Rooij, loco secretaris

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan “Hoogstraat”;
2. Ontwerpbestemmingsplan “Hoogstraat”;
3. Nota zienswijzen en ontwerpbestemmingsplan Hoogstraat;
4. eindverslag ex artikel 3.1.1. Bro “Hoogstraat”;
5. eindverslag inspraakprocedure “Hoogstraat”;
6. verslag omgevingsdialoog.

Agendapunt:

De raad van de gemeente Goirle;

overwegende, dat het voorontwerpbestemmingsplan “Hoogstraat” in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 4 mei 2023 gedurende drie weken (tot en met 24 mei 2023) ter inzage heeft gelegen;

dat van de mogelijkheid om een inspraakreactie naar voren te brengen over het voorontwerpbestemmingsplan geen gebruik is gemaakt;

dat conform het bepaalde in de "Inspraakverordening Goirle" van de gevolgde inspraakprocedure een eindverslag is vastgesteld dat als bijlage in de bestemmingsplantoelichting is opgenomen;

dat de inspraakprocedure geen aanleiding heeft gegeven om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen;

overwegende voorts, dat het ontwerpbestemmingsplan “Hoogstraat”, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 6 juli 2023 gedurende zes weken (tot en met 16 augustus 2023) voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat de voorgeschreven kennisgevingen hebben plaatsgevonden op 3 mei 2023 in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad "Goirles Belang" ten aanzien van de inspraakprocedure en 5 juli 2023 op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad "Goirles Belang" en op www.overheid.nl en dat het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar zijn gesteld;

dat er van de mogelijkheid om een zienswijze naar voren te brengen over het ontwerpbestemmingsplan éénmaal gebruik is gemaakt;

dat de zienswijze is samengevat in de "Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hoogstraat", en dat de zienswijze is voorzien van een inhoudelijke beoordeling door het college van burgemeester en wethouders;

dat zijn raad zich kan vinden in deze inhoudelijke beoordeling en deze tot de zijne maakt en dat de "Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hoogstraat" geacht wordt deel uit te maken van dit raadsbesluit

dat er verder geen aanleiding is ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 juni 2024;

gelet op de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

Agendapunt:

b e s l u i t:

- I. kennis te nemen van de vastgestelde eindverslagen van de inspraakprocedure en vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro, welke als bijlagen in de bestemmingsplantoelichting zijn opgenomen;
- II. in te stemmen met de in het voorstel van burgemeester en wethouders gegeven beoordeling van de naar voren gebrachte zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan "Hoogstraat", zoals uiteengezet in de "Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hoogstraat", welke geacht wordt van dit raadsbesluit deel uit te maken;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen conform art. 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
- IV. het bestemmingsplan "Hoogstraat", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0785.BP2023Hoogstraat-vg01, met de bijbehorende bestanden, conform het bepaalde in de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening, langs elektronische weg (digitaal) en analoog (papieren versie) ongewijzigd vast te stellen, en te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan basisregistratie kadaster (2018-03-15);
- V. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren;

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 17 september 2024.

de raadsgriffier,

de voorzitter,

Frits Harteveld

Mark van Stappershoef