

Raadsvoorstel

Agendapunt:

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan *Heisteeg* en ongewijzigd vaststellen beeldkwaliteitsplan *Heisteeg* (Riel)

<u>Datum voorstel</u>	<u>Datum raadsvergadering</u>	<u>Bijlagen</u>	<u>Ter inzage</u>
15 mei 2012	19 juni 2012	Geen	5 1. Ontwerp-bestemmingsplan Heisteeg. 2. Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Heisteeg. 3. Nota ambtshalve wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan Heisteeg. 4. Ontwerp-beeldkwaliteitsplan Heisteeg. 5. Eindverslag inspraakprocedure beeldkwaliteitsplan Heisteeg. 6. Grondexploitatie Heisteeg Riel.

Aan de gemeenteraad,

0. Samenvatting

Het bestemmingsplan *Heisteeg* en het gelijknamige beeldkwaliteitsplan zijn gereed om door uw raad te worden vastgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in woningbouw in het zuiden van de kern Riel. Ten noorden van het plangebied ligt de Alphenseweg die overgaat in de Kerkstraat, in het oosten ligt een deels verhard, deels onverhard pad (Heisteeg). Ten zuiden/zuidoosten van het plangebied bevindt zich het sportpark De Krim. In het westen wordt het plangebied begrensd door de Alphenseweg 1. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding (plankaart).

Het beeldkwaliteitsplan *Heisteeg* geeft richting aan de nadere uitwerking van bouwpannen in het plangebied en zal fungeren als welstandtoetsingskader voor de aanvragen om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

1. Wat is de aanleiding / wat is het probleem?

De gemeente Goirle, de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte C.V. en Van Wanrooij Projectontwikkeling zijn voornemens om, deels met toepassing van de zogenaamde 'Ruimte-voor-Ruimte' regeling, een woningbouwlocatie aan de zuidzijde van de kern Riel te realiseren. Om de ontwikkeling van deze woningbouwlocatie mogelijk te maken en te voorzien in een actueel juridisch kader, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Met het bestemmingsplan wordt een bijzonder maatschappelijk belang gediend. In het kader van de aanpak van de mestproblematiek hebben agrariërs in reconstructiegebieden in Noord-Brabant een sloopvergoeding van de provincie ontvangen om hun veehouderijbedrijf te beëindigen en de leegkomende stallen te slopen. Om die uitgekeerde stallenloopsubsidies terug te verdienen, is de provincie Noord-Brabant met private partijen (NIBC, BNG Gebiedsontwikkeling en Grontmij) een publiek-private samenwerking aangegaan op grond waarvan de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV is opgericht. Ruimte voor Ruimte CV heeft tot doel circa 2.700 woningbouw kavels in Noord-Brabant te ontwikkelen waarop particulieren hun eigen woning realiseren.

Het bestemmingsplan *Heisteeg* voorziet in 64 woningen waarvan 18 Ruimte voor Ruimte kavels, 26 kavels voor vrijstaande woningen en 20 kavels voor projectmatige ontwikkeling van twee-onder-een-kapwoningen door Van Wanrooij Projectontwikkeling. Met het realiseren van onderhavig plan kan de dorpsrand van Riel kwalitatief hoogwaardig worden afgewerkt, milieuwinst worden behaald en worden voorzien in hoogwaardige woningbouw.

2. Wat willen we bereiken?

Doelstelling van onderhavig bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van woningbouw in het plangebied. Door vaststelling van het beeldkwaliteitsplan wordt ingevolge het welstandbeleid voor de uitwerking van concrete bouwplannen in het plangebied een toetsingskader voor de welstandsbeoordeling gecreëerd.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Om de nieuw beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan *Heisteeg* te worden vastgesteld. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan is het een toetsingskader voor onder meer aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten. Voor de welstandsbeoordeling dient het beeldkwaliteitsplan *Heisteeg* te worden vastgesteld.

4. Wat mag het kosten?

Het project wordt ontwikkeld door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV, Van Wanrooij Projectontwikkeling en de gemeente Goirle. Met deze twee partijen zijn overeenkomsten gesloten. Elke partij heeft een eigen financiële verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van de eigen kavels. Ook de gemeente draagt het risico van de ontwikkeling en verkoop van de eigen kavels. De gemeente is eigenaar van alle gronden. Op deze manier is het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd. De gemeentelijke kosten zijn verdisconteerd in de grondprijs. Een en ander is vertaald in een grondexploitatie die door uw raad vastgesteld dient te worden. Wij verwijzen u hiervoor naar de bijlage, die voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage ligt.

Omdat het verhaal van kosten daarmee is verzekerd, is het op- en vaststellen van een exploitatieplan niet vereist en kan als zodanig worden besloten.

Met betrekking tot eventuele planschade is met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte een afzonderlijke planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Eventuele planschade wordt tussen Ruimte voor Ruimte en de gemeente verdeeld op basis van de verhouding van de uitgeefbaar grond.

5. Inspraak en communicatie

Op 18 februari 2009 is in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad *Goirles Belang*, alsmede op de in de gemeente Goirle gebruikelijke wijze door middel van aankondiging op het gemeentelijk publicatiebord, een bekendmaking gepubliceerd waarin melding is gemaakt van de start van de inspraakprocedure. Het voorontwerpbestemmingsplan *Heisteeg* heeft vervolgens met ingang van 19 februari 2009 gedurende zes weken (tot en met 1 april 2009) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden ingezetenen van de gemeente Goirle en belanghebbenden schriftelijk een zienswijze bij het college van burgemeester en wethouders naar voren brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Conform het bepaalde in de *Inspraakverordening Goirle* is van de gevolgde inspraakprocedure een eindverslag opgesteld. Het *Eindverslag inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan Heisteeg*, is door ons college op 7 december 2010 vastgesteld.

Het ontwerp-beeldkwaliteitsplan *Heisteeg* heeft de inspraakprocedure op grond van het *Inspraakverordening Goirle* doorlopen en heeft van 16 februari 2012 tot en met 28 maart 2012 ter visie gelegen met de mogelijkheid voor inwoners van de gemeente Goirle en belanghebbenden om daarover naar keuze, mondeling of schriftelijk, een zienswijze naar voren te brengen bij het college van burgemeester en wethouders. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Van de gevolgde inspraakprocedure is eveneens een eindverslag opgesteld.

6. Vooroverleg

Het bestemmingsplan is voor overleg gestuurd naar de provincie, de Inspectie Leefomgeving & Transport (voorheen de Inspectie VROM) en waterschap De Dommel. Van het overleg is een verslag gemaakt dat als bijlage in de plantoelichting is opgenomen. Naar aanleiding van het overleg is het plan aangepast.

7. Zienswijzen

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 16 februari 2012 tot en met 28 maart 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 2 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht bij de gemeenteraad. De zienswijzen zijn in de *Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Heisteeg* samengevat en van een beoordeling voorzien. Tevens is aangegeven of, en zo ja hoe, de zienswijzen gevolgen hebben voor het bestemmingsplan. Korthedshalve verwijzen wij hier naar de *Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Heisteeg*. Deze nota maakt deel uit van het vast te stellen raadsbesluit.

8. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve aanpassingen kunnen hebben betrekking op aanpassingen van de toelichting, de regels en/of de verbeelding van het bestemmingsplan en hebben voornamelijk tot doel onvolkomenheden te corrigeren. De ambtshalve aanpassingen zijn weergegeven in de *Nota ambtshalve wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan Heisteeg*. Korthedshalve verwijzen wij hier naar de *Nota ambtshalve wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan Heisteeg*. Deze nota maakt deel uit van het vast te stellen raadsbesluit.

9. Vervolgtraject besluitvorming

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal worden bekendgemaakt in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad *Goirles Belang* en in de *Staatscourant*, alsmede op de in de gemeente Goirle gebruikelijk wijze door middel van aankondiging op het gemeentelijke publicatiebord. Tevens wordt het langs elektronische weg beschikbaar gesteld (= op de gemeentelijke website). Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de bekendmaking zal worden gewezen op de ter beschikking staande rechtsbeschermingsmogelijkheden.

10. Fatale beslisdatum

De gemeenteraad dient binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze termijn eindigde op 28 maart 2012. Dat betekent dat de gemeenteraad op uiterlijk 20 juni 2012 dient te beslissen over de vaststelling om de 12 weken termijn te halen. Deze termijn is in zoverre niet fataal dat de gemeenteraad ook nadien nog bevoegd blijft om een besluit te nemen. Een sanctie op overschrijding van deze termijn is wel dat een eventuele aanhouding van een aanvraag om een omgevingsvergunning komt te vervallen.

11. Crisis- en herstelwet

Dit bestemmingsplan valt onder de werking van de Crisis- en herstelwet. Bijlage I bij de Crisis- en herstelwet geeft een lijst met categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid van deze wet. Hierin staat dat woningbouwlocaties van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied, waarvan hier sprake is, wordt aangemerkt als project onder de Crisis- en herstelwet. Vanuit procedureel aspect impliceert dit onder andere een aanzienlijk kortere proceduredtijd in geval van beroep bij de Raad van State. Tevens betekent dit dat de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

12. Vervroegde publicatie vaststellingsbesluit bestemmingsplan.

De bekendmaking van het vaststellingsbesluit geschiedt in beginsel binnen twee weken na de vaststelling. De termijn van twee weken wordt zes weken als door gedeputeerde staten of de minister een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen (hier niet het geval) of indien de raad om een andere reden het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld (hier het geval). In het verleden kon aan de Inspectie-VROM (thans: de Inspectie Leefomgeving & Transport) worden verzocht voor een eerdere bekendmaking van gewijzigd vastgestelde bestemmingsplannen. De Inspectie Leefomgeving & Transport is gestopt met haar adviserende en coördinerende rol en verzoeken voor een eerdere bekendmaking van gewijzigd vastgestelde bestemmingsplannen worden niet meer behandeld. Toch bestaat er een mogelijkheid om het vaststellingsbesluit eerder bekend te mogen maken dan de zes wekentermijn die in de wet is gesteld.

De periode van zes weken houdt verband met de bevoegdheid van de minister van Infrastructuur & Milieu om een reactieve aanwijzing te geven als bedoeld in artikel 3.8, zesde lid en artikel 3.11, tweede lid, Wet ruimtelijke ordening. Als de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld mag het besluit tot vaststelling van het plan pas zes weken na de vaststelling bekend te worden gemaakt.

In de brief van 22 december 2011 heeft het Ministerie van Infrastructuur & Milieu aangekondigd dat door de betrokken rijksdiensten alleen gemeentelijke ruimtelijke plannen vooraf worden beoordeeld waarbij directe rijksbelangen aan de orde zijn vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensie terreinen (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatie-regeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van energie-infrastructuur (ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie). Heeft een gemeentelijke ruimtelijk plan, dat gewijzigd wordt vastgesteld, betrekking op één van deze belangen dan dient de gemeente de publicatie met voornoemde zes weken op te houden. Of dat het geval is, is ter beoordeling van de gemeente. Als deze belangen niet spelen dan stemt het Rijk in met vervroegde publicatie van het gemeentelijk plan.

De wijziging in onderhavig plan heeft geen betrekking op een van voornoemde rijksbelangen, zodat het Rijk geacht wordt te hebben ingestemd met vervroegde publicatie. Deze toestemming van het Rijk laat echter de rechten van de provincie onverlet. Gedeputeerde staten hebben in dit kader namelijk dezelfde bevoegdheden. Pas in het geval als Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant ook akkoord gaan met eerdere bekendmaking, kan daartoe worden overgegaan.

Wij stellen u derhalve voor om Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

12. Voorstel

Gelet op het vorenstaande stellen wij uw raad voor:

1. het *Eindverslag inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan Heisteeg* en het *Eindverslag inspraakprocedure beeldkwaliteitsplan Heisteeg* voor kennisgeving aan te nemen;
2. in te stemmen met de *Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Heisteeg* ;
3. in te stemmen met de *Nota ambtshalve wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan Heisteeg*;
4. op grond van artikel 6.12 Wro besluiten geen exploitatieplan vast te stellen;
5. de grondexploitatie Heisteeg 2012 vast te stellen, zoals in het raadsbesluit is aangegeven
6. het bestemmingsplan *Heisteeg* gewijzigd vast te stellen, zoals in het raadsbesluit is aangegeven;
7. het beeldkwaliteitsplan *Heisteeg* ongewijzigd vast te stellen, zoals in het raadsbesluit is aangegeven.
8. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Burgemeester en wethouders van Goirle,
mevrouw M.G. Rijdsdorp, burgemeester
de secretaris, ing. J.M. Tromp.

De raad van de gemeente Goirle;

overwegende, dat het voorontwerpbestemmingsplan *Heisteeg* in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 19 februari 2009 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat conform het bepaalde in de *Inspreekverordening Goirle* het eindverslag van de inspraakprocedure is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 7 december 2010;

dat de inspraakprocedure aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan *Heisteeg*;

overwegende voorts, dat het ontwerp-bestemmingsplan *Heisteeg* op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan *Heisteeg* met ingang van 16 februari 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage hebben gelegen;

dat de voorgeschreven kennisgevingen hebben plaatsgevonden op 18 februari 2009 in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad *Goirles Belang* en op de in de gemeente Goirle gebruikelijke wijze door middel van aankondiging op het gemeentelijke publicatiebord ten aanzien van de inspraakprocedure en op 15 februari 2012 op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad *Goirles Belang* en in de *Staatscourant*, alsmede door middel van aankondiging op het gemeentelijke publicatiebord, en dat het ontwerpbesluit met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar zijn gesteld;

dat er gedurende genoemde periode over het ontwerp-bestemmingsplan *Heisteeg* twee (schriftelijke) zienswijzen naar voren zijn gebracht, allen binnen de daarvoor in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening genoemde periode;

dat de zienswijzen zijn samengevat in de *Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Heisteeg*, en dat de zienswijzen voorzien zijn 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 ontwerp-bestemmingsplan Heisteeg* geacht wordt deel uit te maken van dit besluit;

dat er aanleiding is ambtshalve wijzigingen in het ontwerp-bestemmingsplan *Heisteeg* aan te brengen;

dat in de *Nota ambtshalve wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan Heisteeg* door het college van burgemeester en wethouders alle wijzigingen zijn opgenomen die ambtshalve dienen te worden aangebracht;

dat zijn raad zich kan vinden in de voorgestelde ambtshalve wijzigingen en deze tot de zijne maakt en dat de *Nota ambtshalve wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan Heisteeg* geacht wordt deel uit te maken van dit besluit;

dat er gedurende genoemde periode over het ontwerp-beeldkwaliteitsplan *Heisteeg* geen zienswijzen naar voren zijn gebracht;

dat conform het bepaalde in de *Inspreekverordening Goirle* het eindverslag van de inspraakprocedure is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 15 mei 2012;

dat het wenselijk is de grondexploitatie voor het bestemmingsplan *Heisteeg* vast te stellen zoals uiteengezet in het document "Grondexploitatie Heisteeg Riel";

dat het bestemmingsplan *Heisteeg* een project is als bedoeld in bijlage I, onder 3.1. (de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied) van de Crisis- en herstelwet (waarvoor afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is) en dat het van toepassing zijn van de Crisis- en herstelwet onder betekent dat de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld en een aanzienlijk kortere proceduretijd in geval van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15-05-2012;

gelezen het advies en het verslag van de commissie Ruimte d.d. 30-05-2012;

gelet op de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening, de Crisis- en herstelwet en de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t:

- I. kennis te nemen van het door het college van burgemeester en wethouders op 7 december 2010 vastgestelde *Eindverslag inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan Heisteeg* en van het op 25 mei 2012 vastgestelde *Eindverslag inspraakprocedure beeldkwaliteitsplan Heisteeg*;
- II. in te stemmen met de in het voorstel van burgemeester en wethouders van 15-05-2012 gegeven beoordeling van de naar voren gebrachte zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan *Heisteeg*, zoals uiteengezet in de *Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Heisteeg*, welke geacht wordt van dit besluit deel uit te maken;
- III. in te stemmen met de in het voorstel van burgemeester en wethouders van 15-05-2012 ambtshalve voorgestelde wijzigingen, zoals uiteengezet in de *Nota ambtshalve wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan Heisteeg*, welke geacht wordt van dit besluit deel uit te maken;
- IV. geen exploitatieplan vast te stellen conform art. 6.12 a Wet ruimtelijke ordening;
- V. de grondexploitatie vast te stellen, conform het ter inzage liggende document "Grondexploitatie Heisteeg Riel", welke geacht wordt van dit besluit deel uit te maken;
- VI. het bestemmingsplan *Heisteeg*, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0785.BP2010012Heisteeg-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, met inachtneming van het gestelde in:
 - de *Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Heisteeg* en
 - de *Nota ambtshalve wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan Heisteeg*langs elektronische weg (digitaal) en analoog (papieren versie) gewijzigd vast te stellen;

VII. het beeldkwaliteitsplan *Heisteeg* vast te stellen;

VIII. 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 19-06-2012.

, de voorzitter

, de griffier