

Raadsvoorstel

Agendapunt: 09

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan *Zandeind 35* (Riel)

Datum voorstel	Datum raadsvergadering	Bijlagen	Ter inzage
25 januari 2011	15 maart 2011		<ol style="list-style-type: none">1. Ontwerp-bestemmingsplan <i>Zandeind 35</i> (Riel)2. Eindverslag inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan <i>Zandeind 35</i> (Riel).

Aan de gemeenteraad,

0. Samenvatting

Het bestemmingsplan *Zandeind 35* (Riel) is gereed om door uw raad vastgesteld te worden. Dit plan voorziet in het de bouw van een aantal nieuwe woningen (maximaal 9) omvat 2 bestaande woningen op de percelen *Zandeind 30* en *35* te Riel.

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

Op 16 januari 2008 heeft de gemeente een ontwikkelingsovereenkomst gesloten met de eigenaar van percelen kadastraal bekend gemeente Goirle, sectie K, nummers 82 en 178, plaatselijk bekend *Zandeind 35* te Riel en tegenover gelegen perceel, waarin is geregeld dat de ter plaatse uitgeoefende intensieve agrarische activiteiten beëindigd worden. Verder is in deze overeenkomst geregeld dat ter plaatse woningen ontwikkeld mogen worden en dat de agrarische activiteiten verplaatst zullen worden naar het perceel kadastraal bekend gemeente Goirle, sectie G, nummer 54, plaatselijk bekend *Vijfhuizenbaan* ong. te Riel. In deze overeenkomst heeft de gemeente de bereidheid uitgesproken om dit planologisch mogelijk te maken. Aanleiding voor deze overeenkomst was een aanvraag voor een forse uitbreiding van deze intensieve veehouderij op de locatie aan het *Zandeind*.

Dit heeft geleid tot ontwikkelingen op een tweetal locaties, te weten de locatie aan het *Zandeind* waar de bedrijfsactiviteiten beëindigd dienen te worden, ten gunste van herontwikkeling met woningbouw en de locatie aan de *Vijfhuizenbaan* (in het Landbouwontwikkelingsgebied) waar de intensieve veehouderij gevestigd kan worden. Er is voor gekozen om beide locaties los te koppelen van elkaar. De beëindiging van de intensieve veehouderij aan het *Zandeind* leidt tot verbetering van het leefklimaat ter plaatse. De herontwikkeling tot woningbouw (9 nieuwe

Ambtelijke bijstand: J. Bolt

woningen, al dan niet in bestaande gebouwen) past binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid.

Voor de Vijfhuizenbaan wordt een bestemmingsplan opgesteld met als doel om de vestiging van de intensieve veehouderij ter plaatse mogelijk te maken. Dit perceel ligt in het Landbouwontwikkelingsgebied en is conform het reconstructieplan bij uitstek geschikt voor dit soort bedrijven, met de totale ontwikkeling wordt dan ook invulling gegeven aan de afwaartse beweging. Het bestemmingsplan voor de Vijfhuizenbaan wordt te zijner tijd nog aan uw raad ter vaststelling voorgelegd. Vanwege de megastal-discussie en de hernieuwde inzichten en spelregels inzake Landbouwontwikkelingsgebieden kost de procedure voor dit bestemmingsplan meer tijd.

Het voorliggend bestemmingsplan omvat dus de eerder genoemde percelen aan het Zandeind. Eerder heeft uw raad al een voorbereidingsbesluit genomen voor deze percelen om te voorkomen dat nog (ongewenste) intensieve agrarische ontwikkelingen konden plaatsvinden en vervolgens zijn in het bestemmingsplan Buitengebied geen bouwblokken meer opgenomen op deze percelen. Het bedrijf is daarmee in feite wegbestemd (de huidige activiteiten vallen nog onder het overgangsrecht). Daarop is het voorliggend bestemmingsplan in procedure gebracht. Ook de milieurechten worden reeds ingetrokken.

2. Wat willen we bereiken?

Doelstelling van onderhavig plan is het mogelijk maken van de ontwikkeling van de betreffende percelen tot woningbouw. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de gemaakte afspraken in de Ontwikkelingsovereenkomst.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient het vigerende bestemmingsplan gewijzigd te worden.

4. Wat mag het kosten?

Planschadeverhaalsovereenkomst.

Met initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Als tengevolge van onderhavig bestemmingsplan door de gemeente planschade zou moeten worden toegekend dan zal deze op initiatiefnemer worden verhaald.

Anterieure overeenkomst.

Het eerste lid van artikel 6.12 Wro bevat de verplichting voor de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen, wanneer binnen het exploitatiegebied bepaalde

bouwplannen kunnen worden gerealiseerd. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan ziet alleen op bouwplannen, die worden genoemd in artikel 6.2.1. Bro (waaronder het realiseren van dit soort voorzieningen). In bepaalde gevallen kan de gemeenteraad bij vaststelling van een bestemmingsplan besluiten dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Wanneer het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen. De Memorie van Antwoord stelt dat het begrip 'anderszins verzekerd' ziet op de situatie dat de kosten verbonden aan de grondexploitatie al op een andere manier gedekt worden. Dikwijls gaat het om een contact tussen de gemeente en een particuliere eigenaar. In onderhavig geval is met initiatiefnemer een dergelijk contract (een exploitatieovereenkomst) gesloten. Het project wordt op kosten van de initiatiefnemer gerealiseerd. De gemeentelijke kosten zijn door middel van een anterieure overeenkomst afgewenteld op de initiatiefnemer. Het bestemmingsplan wordt opgesteld op kosten van de initiatiefnemer. Omdat het verhaal van kosten daarmee is verzekerd, is het opstellen van een exploitatieplan niet vereist en kan als zodanig worden besloten.

5. Communicatie en participatie /inspraak

Op 18 november 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 Zandeind 35 heeft met ingang van 19 november 2009 gedurende zes weken (tot en met 30 december 2009) 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. Er is gedurende deze periode een reactie ingediend.. Conform het bepaalde in de *Inspraakverordening Goirle* is van de gevolgde inspraakprocedure een eindverslag opgesteld. Het *Eindverslag inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan Zandeind 35*, is door ons college op 22 juni 2010 vastgesteld.

Het plan is voor overleg gestuurd naar de provincie, Inspectie VROM en waterschap De Brabantse Delta. De ontvangen reacties zijn opgenomen in het verslag van het gevoerde overleg, dat in de plantoelichting is opgenomen.

Op grond van artikel 3.8 Wro heeft het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 23 september 2010 tot en met 3 november 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om bij de gemeenteraad over het ontwerp-bestemmingsplan, naar keuze schriftelijk of mondeling, een zienswijze naar voren te brengen. Hiervan is door niemand gebruik gemaakt.

6. Vervoltraject besluitvorming

Tegen het vastgestelde plan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. Fatale beslisdatum

De gemeenteraad dient binnen 12 weken na de termijn van terinzageligging te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. De termijn van terinzageligging eindigde op 3 november 2010. Dat betekent dat de gemeenteraad uiterlijk op 26 januari 2011 dient te beslissen over de vaststelling om de 12 weken termijn te halen. Dit betreft een termijn van orde. Zoals hiervoor reeds is gemeld, is de voorliggende ontwikkeling een gevolg van een verplaatsing van het bedrijf dat ter plaatse gevestigd was. Aangezien het onduidelijk was in hoeverre de verplaatsing doorgang zou vinden, is de totale ontwikkeling vertraagd. Besloten is om beide locaties afzonderlijk van elkaar te zien, waardoor dit plan nu reeds vastgesteld kan worden. Het plan aan de Vijfhuizenbaan zal op een later moment aan uw gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden, dit is nog mede afhankelijk van het provinciale standpunt. Ten opzichte van de herontwikkeling van de voorliggende percelen aan het Zandeind tot woningbouw heeft de provincie geen bezwaren.

8. Voorstel

Gelet op het vorenstaande stellen wij uw raad voor:

1. het *Eindverslag inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan Zandeind 35*, voor kennisgeving aan te nemen;
2. op grond van artikel 6.12 Wro besluiten geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het bestemmingsplan *Zandeind 35* vast te stellen zoals in het raadsbesluit is aangegeven.

Burgemeester en wethouders van Goirle,
mevrouw M.G. Rijsdorp, burgemeester
Ing. J.M. Tromp, secretaris

Agendapunt: 09

De raad van de gemeente Goirle;

overwegende, dat het voorontwerpbestemmingsplan Zandeind 35 in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 19 november 2009 gedurende zes weken (tot en met 30 december 2009) ter inzage heeft gelegen;

dat conform het bepaalde in de 'Inspraakverordening Goirle' het eindverslag van de inspraakprocedure is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 22 juni 2010;

dat de inspraakprocedure aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan Zandeind 35;

overwegende voorts, dat het ontwerp-bestemmingsplan Zandeind 35 op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 23 september 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat de voorgeschreven kennisgevingen hebben plaatsgevonden op 18 november 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 22 september 2010 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 geen zienswijzen naar voren zijn gebracht;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 januari-2010;

gelezen het advies van de commissie Ruimte d.d. 16 februari 2010;

gelet op de Gemeentewet;

b e s l u i t :

- I. kennis te nemen van het door het college van burgemeester en wethouders op 22 juni 2010 vastgestelde 'Eindverslag inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan Zandeind 35';
- II. geen exploitatieplan vast te stellen conform art. 6.12 a Wet ruimtelijke ordening;
- III. het bestemmingsplan *Zandeind 35*, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GMLbestand NL.IMRO.0785.BP2010005Zandeind-vg01 met de bijbehorende bestanden, langs elektronische weg (digitaal) en analoog (papieren versie) gewijzigd vast te stellen

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 15 maart 2010.

, de voorzitter

, de griffier