

Raadsvoorstel

Agendapunt:

Zaaknummer: 2017-005339

Onderwerp

Ongewijzigd vaststellen bestemmingsplan Leijoever (Riel)

Datum voorstel

XX-XX-2020

Datum raadsvergadering

XX-XX-2020

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

Maximaal 14 woningen mogelijk te maken op het voormalige terrein van het Skolgebouw te Riel, en daartoe:

1. het vastgestelde eindverslag van de inspraakprocedure voor kennisgeving aan te nemen;
2. in te stemmen met de "Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Leijoever";
3. 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;
4. het bestemmingsplan "Leijoever", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0785.BP2017005Leijoever-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 de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2017-04-26), basisregistratie kadaster (BRK) (2017-04-26).

Inleiding / maatschappelijke behoefte

Het bestemmingsplan "Leijoever" voorziet in de bouw van maximaal 14 woningen op de locatie van het voormalige Skolgebouw, globaal gelegen tussen de Vonderstraat, Leike en Goirleseweg, op de percelen kadastraal bekend gemeente Goirle, sectie F, nummers 1273 en 1274 (gedeeltelijk), te Riel en is gereed om aan uw raad ter vaststelling te worden aangeboden. De beoogde woningen passen binnen het gemeentelijk ruimtelijk beleid om daar waar dat stedenbouwkundig aanvaardbaar is medewerking te verlenen aan woningbouwinitiatieven. De door het plan extra te realiseren woningen passen eveneens binnen het woonbeleid.

Onderhavige bouwontwikkeling (tweekappers en patiobungalows) voorziet in een stedenbouwkundige verantwoorde en kwalitatieve invulling van het terrein van het voormalige Skolgebouw. Het betreft een geprioriteerde woningbouwlocatie en het beoogde woonmilieu ('landelijk wonen in een dorps woonmilieu') voorziet in een aantoonbare behoefte aan gewenste woningen (patiobungalows en tweekappers). Voor alle woningen is een programma op de begane grond mogelijk, waardoor de woningen ook geschikt zijn voor senioren. Aan dit woningtype (patiobungalows en tweekappers) voor verschillende doelgroepen is de behoefte aangetoond in het Kwalitatief Woning Behoefte Onderzoek 2018. De realisatie van deze woningen draagt bij aan doelstelling 2 (zorgen voor kansen voor huishoudens die willen doorstromen) en het gewenste woningbouwprogramma uit de Woonvisie 2019. Daarmee voorziet dit bestemmingsplan in een grote maatschappelijke behoefte. Met deze ontwikkeling wordt tevens een bestaande verouderde bedrijfslocatie opgeheven, alsmede zal de aanwezige bodemverontreiniging worden gesaneerd.

Ambtelijke bijstand: Jeroen Ludwig

Zaaknummer 2017-005339

Agendapunt:

Deze nieuwe woonbuurt krijgt een groen karakter waarbij bestaand groen zoveel mogelijk blijft behouden. Bomen in de bestaande houtwal, die in verband met de noodzakelijke bodemsanering moeten verdwijnen, worden binnen het plan gecompenseerd. Met het behoud van een groen speelplein, als ruimte omsloten door bestaande en nieuwe bebouwing, wordt niet alleen een positieve bijdrage geleverd aan een prettige woonomgeving, maar wordt de nieuwe buurt ook binnen het bestaand stedelijk weefsel betrokken. De gewenste groene zone langs de Leij, waarin het ommetje een plaats blijft houden, wordt aangelegd.

Argumenten

2.1. De ontvangen zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

De zienswijzen zijn in de "Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Leijoever" 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 naam". Deze nota maakt deel uit van het vast te stellen raadsbesluit.

De indieners van de zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen mondeling toe te lichten in een gesprek met de portefeuillehouder. Hiervan hebben alle indieners gebruik gemaakt.

3.1. 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 aan de raad te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. In onderhavige situatie kan de raad daartoe besluiten.

4.1. 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.

Kanttekeningen

1.1. Er kan beroep worden ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan en de nog te verlenen omgevingsvergunning.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan door een ieder die een zienswijze over het ontwerp-bestemmingsplan bij uw raad naar voren heeft gebracht, beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 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.

Ook tegen de nog te verlenen omgevingsvergunning(en) 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.

1.2. Crisis- en herstelwet is van toepassing

Dit bestemmingsplan valt onder de werking van de Crisis- en herstelwet (Chw). Bijlage I bij de Chw geeft een lijst met categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid Chw. Hierin staat dat woningbouwlocaties van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied, waarvan hier sprake is, wordt aangemerkt als project onder de Chw. Vanuit procedureel aspect impliceert dit onder andere een aanzienlijk kortere proceduretijd in geval van beroep bij de AbRS.

Agendapunt:

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 (het instellen van pro forma beroep is dus niet mogelijk).

Financiën

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 is verzekerd. Als deze laatste situatie zich voordoet kan uw raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Van 'anderszins verzekerd' is onder andere sprake wanneer de gemeente de grond in eigendom heeft en de kosten voor haar rekening neemt of met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst is gesloten. Daarvan is hier sprake. Het project wordt op kosten van de initiatiefnemer gerealiseerd. 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 planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

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 een eerder stadium hebben omwonenden (verenigd in Buurtbelang Citadel) schriftelijk gereageerd op de door projectontwikkelaar in het voorjaar van 2017 gepresenteerde plannen. Hierop is meerdere keren overleg gevoerd met een aantal vertegenwoordigers van de omwonenden en is twee keer een informatieavond voor de buurt gehouden. De zorgen van de omwonenden richtten zich met name op het aantal woningen, de hoogte van de woningen, het verdwijnen van groen en uitzicht en de voorgestelde verkeersoplossingen.

Naar aanleiding hiervan is het plan op een aantal punten gewijzigd, waaronder:

- het vervallen van de vrijstaande woning naast Leike 10;
 - de tweekappers worden uitgevoerd als één laag met kap met garage in plaats van twee lagen met kap;
 - de route naar de Vonderstraat wordt ingericht als een langzame verkeersontsluiting.
- Ondanks de aanpassingen is weerstand tegen het plan blijven bestaan en hebben de omwonenden eerder per brief laten weten niet achter het plan te staan. De omwonenden willen:
- a. beperking van het plangebied tot het reeds bebouwde terrein van de Citadel;
 - b. het creëren van een kleinschalige en groene woonomgeving (6-8 woningen);
 - c. een beperking van de maximale bouwhoogte tot één bouwlaag;
 - d. behoud van het bestaande groen en minimale overlast voor de natuur.

Agendapunt:

Op 27 februari 2019 is een informatieavond georganiseerd door de gemeente om de plannen nogmaals met de buurt door te nemen. Uit deze avond is gebleken dat er vooralsnog onvoldoende draagvlak bij de buurt kan worden gevonden voor het voorliggende plan.

De omstandigheid dat de omgevingsdialog niet tot draagvlak bij alle omwonenden heeft geleid betekent op zichzelf niet dat uw raad niet tot vaststelling kan overgaan. Er is geen wettelijke regel die bepaalt dat een ruimtelijk plan een ontwikkeling alleen mogelijk mag maken als daarvoor voldoende draagvlak in de omgeving bestaat. Bij woningbouwprojecten als onderhavige dient uw raad een afweging te maken tussen het volkshuisvestelijk belang om te voorzien in voldoende woningen waaraan behoefte is (en die op een stedenbouwkundige verantwoorde wijze worden ingepast) en de belangen van de omwonenden. Het ontbreken van draagvlak is in die belangenafweging niet zonder meer het meest zwaarwegend en het bestaan van draagvlak is dan ook niet beslissend voor de rechtmatigheid van het besluit. Daarbij komt ook dat (deels) tegemoet is gekomen aan de bezwaren uit de omgeving.

• *Inspraakprocedure*

Op 5 juni 2019 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 6 juni 2019 gedurende drie weken (tot en met 26 juni 2019) 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. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen ontvangen. Conform het bepaalde in de "Inspraakverordening Goirle" is van de gevolgde inspraakprocedure een eindverslag opgesteld, dat als bijlage in de bestemmingsplantoelichting is opgenomen.

• *Vaststellingsprocedure*

Op grond van artikel 3.8 Wro heeft het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 22 mei 2020 gedurende zes weken (tot en met 2 juli 2020) ter inzage gelegen. Binnen deze termijn bestond voor een ieder de mogelijkheid om bij uw raad over het ontwerp-bestemmingsplan naar keuze, mondeling of schriftelijk, een zienswijze naar voren brengen. Van de mogelijkheid om mondeling een zienswijze naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt.

Van de mogelijkheid om schriftelijk een zienswijze naar voren te brengen is wel gebruik gemaakt. De volgende schriftelijke zienswijzen zijn ontvangen:

Nr.	Naam:	Ingediend bij brief van :
1.	Stichting Biodiversiteit Goirle-Riel	16 (ontvangen 17) juni 2020
2.	Particulieren (54 personen)	17 (ontvangen 25) juni 2020
3.	Particulier (2 personen)	23 (ontvangen 25) juni 2020
4.	Particulier (1 persoon)	23 (ontvangen 23) juni 2020

De zienswijzen zijn samengevat in de "Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Leijoever", en daarin voorzien van een inhoudelijke beoordeling. Voorgesteld wordt om naar aanleiding van de zienswijzen het ontwerp-bestemmingsplan niet aan te passen.

Agendapunt:

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", de "Staatscourant" en digitaal via de gemeentelijke website www.goirle.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 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.

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan
2. Ontwerp-bestemmingsplan
3. Zienswijzen.
4. Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Leijoever.

burgemeester en wethouders van Goirle

Mark van Stappershoef, burgemeester
Jolie Hasselman, secretaris

Agendapunt:

De raad van de gemeente Goirle;

overwegende, dat het voorontwerpbestemmingsplan "Leijoever" in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 6 juni 2019 gedurende drie weken (tot en met 26 juni 2019) ter inzage heeft gelegen;

dat van de mogelijkheid om een inspraakreactie naar voren te brengen over het voorontwerpbestemmingsplan 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 tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan;

overwegende voorts, dat het ontwerp-bestemmingsplan "Leijoever", 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 22 mei 2020 gedurende zes weken (tot en met 2 juli 2020) voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat de voorgeschreven kennisgevingen hebben plaatsgevonden op 5 juni 2019 in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad "Goirles Belang" ten aanzien van de inspraakprocedure en op 20 mei 2020 op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad "Goirles Belang" en in de "Staatscourant" 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 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 Leijoever", 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 Leijoever" geacht wordt deel uit te maken van dit raadsbesluit;

overwegende dat het bestemmingsplan 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 meer betekent dat de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld (het instellen van pro forma beroep is dus niet mogelijk);

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. ~~XX-XX-2020~~;

Agendapunt:

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

b e s l u i t:

- I. kennis te nemen van het vastgestelde eindverslag van de inspraakprocedure dat als bijlage in de bestemmingsplantoelichting is opgenomen;
- II. in te stemmen met de in het voorstel van burgemeester en wethouders gegeven beoordeling van de naar voren gebrachte zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan "Leijoever", zoals uiteengezet in de "Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Leijoever", 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 "Leijoever", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0785.BP2017005Leijoever-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 de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2017-04-26), basisregistratie kadaster (BRK) (2017-04-26);
- V. conform het bepaalde in artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet bij de bekendmaking van dit besluit te vermelden dat afdeling 2, van hoofdstuk 1, van de Crisis- en herstelwet, van toepassing is.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van **XX-XX-2020**

, de voorzitter

, de griffier