

Raadsbesluit



VERGADERING GEMEENTERAAD

d.d. 28 februari 2012

Agendapunt 10

De raad van de gemeente Strijen;

Overwegende,

dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Agrarisch bouwperceel Broekseweg', de bijbehorende stukken en een ontwerp-besluit vanaf 21 november 2011 gedurende 6 weken voor een ieder zowel in het gemeentehuis als langs de elektronische weg ter inzage hebben gelegen;

dat van de ter inzage legging op 18 november 2011 mededeling is gedaan in de Staatscourant en het huis-aan-huisblad "Het Kompas" en dat de bekendmaking tevens langs de elektronische weg is geschied;

dat binnen de daarvoor gestelde termijn een zienswijze van de provincie Zuid-Holland is ontvangen;

dat de zienswijze aanleiding geeft om de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen, doch dat de zienswijze geen aanleiding geeft om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;

dat voor het bouwplan een anterieure overeenkomst over grondexploitatie (artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening) is gesloten waardoor het vaststellen van een exploitatieplan overbodig is geworden;

gelezen het bijgaande raadsvoorstel d.d. 16 februari 2012 inzake het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan 'Agrarisch bouwperceel Broekseweg';

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst;
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze van provincie Zuid-Holland zoals onder het kopje 'zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan' van het raadsvoorstel is opgenomen en de toelichting van het bestemmingsplan hierop aan te passen;



3. Het ontwerp bestemmingsplan 'Agrarisch bouwperceel Broekseweg' met bijbehorende toelichting, regels, bijlagen en verbeelding (plankaart) ongewijzigd vast te stellen;
4. Het plan dat in overeenstemming met de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd onder de plannaam 'Agrarisch bouwperceel Broekseweg' en met planidentificatie 'NL.IMRO.0617.bpbw-on01' ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Strijen, gehouden op 28 februari 2012.

de plv. griffier,

A.O. Mol

de voorzitter,

Huub A. van der Meer

Raadsvoorstel



VERGADERING GEMEENTERAAD
d.d. 28 februari 2012
Agendapunt 10

Aan
de raad van de gemeente
Strijen

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan
'Agrarisch bouwperceel Broekseweg'

Strijen: 16 februari 2012

Ten behoeve van het verplaatsen van een agrarisch bouwperceel aan de Broekseweg is het bestemmingsplan 'Agrarisch bouwperceel Broekseweg' opgesteld. Het nieuwe agrarisch bouwperceel wordt ter hoogte van het perceel Broekseweg 1 (aan de overzijde daarvan) gerealiseerd. Het verplaatsen van het agrarisch bouwperceel is nodig vanwege het feit dat de bedrijfsvoering op het bestaande bouwperceel door de aanleg van de randweg wordt belemmerd.

Voorontwerp bestemmingsplan

Een voorontwerp bestemmingsplan heeft in het kader van inspraak vanaf 11 juli 2011 tot 22 augustus 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden ingezetenen en belanghebbenden een schriftelijke of mondelinge zienswijze over het voorontwerp bestemmingsplan kenbaar maken. Hiervan heeft één inwoner gebruik gemaakt.

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is tevens overleg gepleegd met diverse (overheids)instanties. In dit kader zijn reacties ontvangen van de VROM-inspectie, Kamer van Koophandel Rotterdam, Tennet en Waterschap Hollandse Delta. Zij hadden geen opmerkingen op het plan. Daarnaast zijn inhoudelijke reacties ontvangen van de provincie Zuid-Holland, Stichting Archeologie Hoeksche Waard en Hoekschewaards Landschap.

Ontwerp bestemmingsplan

In navolging van het bovenstaande is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. De inspraak- en overlegreacties en de beantwoording daarvan zijn in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. Voor de volledigheid verwijzen wij u in dit kader naar het ontwerp bestemmingsplan. Naar aanleiding van de inspraak- en overlegreacties is het bestemmingsplan op een enkel punt aangepast.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Agrarisch bouwperceel Broekseweg' heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 21 november 2011 tot 2 januari 2012 ter inzage gelegen. Het ontwerp bestemmingsplan met plannaam 'Agrarisch bouwperceel Broekseweg' en met planidentificatie NL.IMRO.0617.bsbw-on01 is in overeenstemming met de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastgelegd.

Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan

Gedurende de ter inzage termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan kenbaar maken. Er is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is afkomstig van provincie Zuid-Holland.

De zienswijze van de provincie heeft betrekking op het toelaten van een nieuwe agrarische bedrijfswoning. Bij het bestaande agrarisch bouwvlak was een bedrijfswoning aanwezig welke is afgestoten naar de burgersector. Het anti-dubbeltelbeginsel brengt met zich mee dat er dan niet weer een nieuwe bedrijfswoning gebouwd mag worden. Uit de plantoelichting blijkt naar de mening van de provincie onvoldoende dat er in dit geval steekhoudende argumenten zijn om hier toch aan mee te werken. Men verzoekt het plan hierop aan te passen.

Naar aanleiding van de zienswijze wordt de conclusie van hoofdstuk 2.2 (provinciaal beleid) van de toelichting van het bestemmingsplan als volgt aangepast:

Er is sprake van verplaatsing van een agrarisch bouwperceel. Per saldo neemt het aantal bouwvlakken niet toe. Het bestemmingsplan dient aan de gestelde voorwaarden van lid 1 en 7 van artikel 4 'Agrarische bedrijven' van de Verordening te voldoen. Aan de voorwaarden wordt middels de bestemmingslegging en de bijbehorende regels voldaan. Binnen het nieuwe agrarische bouwperceel wordt een bedrijfswoning toegestaan. Omdat er sprake is van een agrarisch bedrijf is de bedrijfswoning in overeenstemming met de Verordening. Daarnaast draagt de verplaatsing van het bouwvlak bij aan de verbetering van de landbouwstructuur (Zie Herziening Agenda Landbouw, ontwerp 2010).

Aanvullend wordt opgemerkt dat hoewel het aantal agrarische bouwvlakken niet toeneemt, er wel sprake is van een toename van het aantal (bedrijfs)woningen. De oorspronkelijk bij het agrarisch bedrijf behorende bedrijfswoning is in het verleden door de vorige eigenaar afgesplitst van het agrarisch bedrijf en in het bestemmingsplan Buitengebied bestemd als burgerwoning. In het algemeen is het niet wenselijk dat het afstoten van een bedrijfswoning ten behoeve van een burgerwoning vervolgens leidt tot een nieuwe bedrijfswoning bij een bedrijf zodat het aantal (bedrijfs)woningen blijft toenemen. Er is echter sprake van een bijzondere éénmalige situatie die het toestaan van een (nieuwe) bedrijfswoning bij het te verplaatsen bedrijf rechtvaardigt. De verplaatsing van het bedrijf is nodig in verband met de aanleg van de randweg. De randweg vertegenwoordigt een groot maatschappelijk belang omdat de verkeerssituatie in de kern daarmee aanzienlijk verbetert. Ten behoeve van de aanleg zijn gronden nodig van de betreffende agrariër. In het kader van de aankoop stelde de eigenaar eisen aan de verplaatsing van het bouwvlak in verband met de bereikbaarheid en het realiseren van een bedrijfswoning. De bedrijfswoning is dan ook het resultaat van onderhandelingen over de noodzakelijke grondaankoop. Deze bijzondere éénmalige situatie leidt ertoe dat er geen sprake zal zijn van precedentwerking. In dit kader merken wij tevens op dat gezien is of het tracé van de randweg op andere wijze kon worden aangelegd waardoor geen gronden van de betreffende agrariër nodig waren. Door de reeds in eigendom zijnde gronden, het feit dat op deze manier gebruik kan worden gemaakt van bestaande wegen als onderdeel van de randweg, de aansluiting op het industrieterrein, de ligging nabij het dorp en het feit dat door de huidige ligging van het tracé het minst aantal woningen aangekocht moesten worden was het niet gewenst het tracé te verleggen. Hierdoor is het noodzakelijk de gronden van de betreffende agrariër te verwerven.

Het bestemmingsplan is derhalve niet in strijd met het provinciaal beleid.

De zienswijze heeft niet tot gevolg dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld. De toelichting maakt juridisch gezien geen deel uit van het bestemmingsplan. Omdat het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan niet wijzigt, kan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad in beginsel een exploitatieplan vaststellen voor het mogelijk maken van bovengenoemde ontwikkeling.

Artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit kan bijvoorbeeld door het sluiten van een zogenaamde anterieure overeenkomst.

Voor de onderliggende ontwikkeling is een anterieure overeenkomst over grondexploitatie (artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening) gesloten. Het sluiten van een dergelijke overeenkomst heeft tot gevolg dat geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vastgesteld hoeft te worden.

Ontwerp besluit 'hogere grenswaarde'

De Wet geluidhinder geeft aan dat de geluidsbelasting op de buitengevel van een woning bij voorkeur niet hoger mag zijn dan 48 dB. Deze voorkeursgrenswaarde wordt aan de gevel van de te bouwen bedrijfswoning op het nieuwe agrarisch bouwperceel aan de Broekseweg overschreden. Deze overschrijding is het gevolg van verkeer op de randweg. Ten gevolge van de Broekseweg is geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

Omdat er redelijkerwijs geen maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting aan de gevel van de te bouwen woning te reduceren moest door ons college een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Deze hogere grenswaarde is op 24 januari 2012 door ons college vastgesteld. Dit besluit treft u als bijlage bij dit voorstel aan en moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Voorstel

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor:

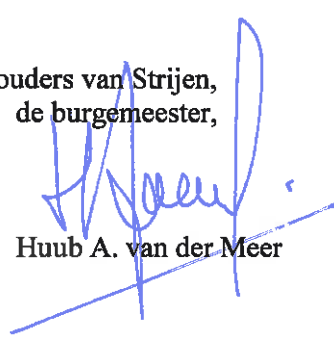
1. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst;
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze van provincie Zuid-Holland zoals onder het kopje 'zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan' van dit raadsvoorstel is opgenomen en de toelichting van het bestemmingsplan hierop aan te passen;
3. Het ontwerp bestemmingsplan 'Agrarisch bouwperceel Broekseweg' met bijbehorende toelichting, regels, bijlagen en verbeelding (plankaart) ongewijzigd te stellen;

4. Het plan dat in overeenstemming met de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd onder de plannaam 'Agrarisch bouwperceel Broekseweg' en met planidentificatie 'NL.IMRO.0617.bpbw-on01' ongewijzigd vast te stellen.

De commissie Wonen en Werken heeft in haar vergadering van 7 februari 2012 unaniem positief geadviseerd over dit voorstel.

Burgemeester en wethouders van Strijen,
de secretaris, de burgemeester,


C.J. de Visser


Huub A. van der Meer