

No.:

De raad van de gemeente Tholen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 9 juli 2013;

overwegende, dat een bestemmingsplan is voorbereid voor het toepassen van de 'ruimte voor ruimte'-regeling voor de locatie aan de Langeweg 62 te Anna Jacobapolder, inhoudende sanering van een intensieve veehouderij en het ter compensatie terug bouwen van woningen;

dat met het oog op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 19 april 2013 gedurende een periode van zes weken (derhalve tot en met 30 mei 2013) het ontwerpplan ter inzage heeft gelegen;

dat van de terinzagelegging tevoren mededeling is gedaan in de Staatscourant en de Eendrachtbode van 18 april 2013, terwijl de mededeling van terinzagelegging en het ontwerpplan tevens zijn geplaatst op de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl;

dat tegen het ontwerpplan een zienswijze is ingediend door DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V., namens de heer F.T.M. Krijnse Locker, Langeweg 59 te Anna Jacobapolder;

dat de zienswijze binnen de daartoe in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 3.16 van de Algemene wet bestuursrecht gestelde termijn is ingediend en ontvankelijk is;

dat burgemeester en wethouders in hun eerdergenoemd voorstel de zienswijze van commentaar hebben voorzien;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht,

besluit:

- I. in te stemmen met de becommentariëring van de zienswijze zoals verwoord in het voorstel van burgemeester en wethouders, deze tot de zijne te maken en onderdeel te doen zijn van dit besluit;
- II. de zienswijze van DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V., namens de heer F.T.M. Krijnse Locker, Langeweg 59 te Anna Jacobapolder, ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;
- III. het bestemmingsplan Langeweg 62, Anna Jacobapolder, ongewijzigd vast te stellen;
- IV. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Tholen in zijn openbare vergadering van 12 september 2013.

, voorzitter

, griffier

De raad van de gemeente Tholen

Tholen, 9 juli 2013

Onderwerp: Voorstel om de tegen het bestemmingsplan Langeweg 62, Anna Jacobapolder, ingediende zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren, het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Geachte raad,

Aanleiding, doelstellingen en gewenste resultaten

Bij ons is in november 2009 een verzoek ingediend om in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling medewerking te verlenen aan de sanering van het agrarische bedrijf (varkensbedrijf) aan de Langeweg 62 te Anna Jacobapolder. Het initiatief behelst sloop van de bedrijfsgebouwen en het terugbouwen van woningen als compensatie. In ons voorstel aan uw raad van 2 oktober 2012, behandeld in uw vergadering van 13 december 2012, hebben wij u geïnformeerd over dit initiatief en het tot dan doorlopen proces. Tevens hebben wij u toen voorgesteld om het betreffende initiatief te behandelen volgens de ruimte-voor-ruimteregeling zoals die gold vóór uw besluit van 23 september 2010 tot aanscherping van die regeling. U heeft op 13 december 2012, gelet op de door ons aangevoerde motieven, ingestemd met ons voorstel. Korthedshalve verwijzen wij u naar dat voorstel. Uw besluit van 13 december 2012 moet worden gezien als overgangsbeleid voor dit specifieke geval.

Gevolgde procedure

Na uw besluit van 13 december 2012 hebben wij de procedure om te komen tot een bestemmingsplan voortgezet en het ontwerp daarvan met ingang van 19 april 2013 gedurende een periode van zes weken (derhalve tot en met 30 mei 2013) ter inzage gelegd. Een ieder had de mogelijkheid om gedurende deze periode zienswijzen bij uw raad kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Er is een zienswijze ingediend door DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V., namens de heer F.T.M. Krijnse Locker, Langeweg 59 te Anna Jacobapolder. Deze zienswijze is binnen de daarvoor geldende termijn ontvangen en ontvankelijk.

Voor wat betreft de inhoud van de zienswijze merken wij het volgende op.

Samenvatting zienswijze

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat reeds tegen het voorontwerp een zienswijze is ingebracht. Verzocht wordt deze zienswijze als herhaald en ingelast te beschouwen. Bedoeld wordt hier de inspraakreactie d.d. 19 december 2011. De inhoud daarvan zal in het onderstaande worden meegenomen. Aan DAS is gevraagd of er behoefte bestaat om de zienswijze tijdens een openbare hoorzitting ten overstaan van de commissie Ruimte toe te lichten. Per e-mail van 10 juni 2013 heeft DAS ons, na overleg met de heer Krijnse Locker, bericht dat men geen gebruik wenst te maken van de mogelijkheid om de zienswijze toe te lichten.

De zienswijze kan, met inachtnaam van hetgeen in de inspraak reactie van 19 december 2011 is aangevoerd, als volgt worden samengevat:

1. Appellant is van mening dat getoetst dient te worden aan het beleid met betrekking tot toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeling zoals dat geldt vanaf 23 september 2010. Daarbij wordt verwezen naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de

Raad van State d.d. 11 juli 2012, nummer, 201104624/1/R2. Deze uitspraak geeft aanknopingspunten om het toepasselijke recht vast te stellen, aldus de zienswijze.

Omdat het ontwerp-bestemmingsplan pas per 19 april 2013 ter inzage is gelegd, derhalve ruim na de inwerkingtreding van het op 23 september 2010 vastgestelde beleid, wordt niet ingezien waarom omwille van de redelijkheid en rechtszekerheid thans van de hoofdregel zou moeten worden afgeweken dat het beleid van na 23 september 2010 dient te worden gehanteerd. Appellant is van mening dat rechtszekerheid niet alleen op de rechtszekerheid van de initiatiefnemer maar ook op de belangen van derden ziet, waarbij de rechtszekerheid inhoudt dat het beleid wordt toegepast dat geldt op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan, zijnde het eerste formeel voorgeschreven stadium van de bestemmingsplanprocedure. Dat uw raad heeft besloten dat het beleid van voor 23 september 2010 moet worden toegepast kan daar naar de mening van appellant niet aan af doen.

2. Appellant blijft van mening dat niet wordt voldaan aan de eis van een "kwalitatief hoogstaand ensemble" als bedoeld in het bestemmingsplan Buitengebied, 5^e herziening. Het wordt onvoldoende geacht om te veronderstellen dat aan deze eis wordt voldaan indien aan de welstandsnota wordt voldaan. Nu de eis in het onderliggende bestemmingsplan wordt gesteld om tot uitvoering van de ruimte-voor-ruimteregeling te komen dient in het bestemmingsplan dat wordt opgesteld ter uitvoering van die regeling gewaarborgd te worden dat ook daadwerkelijk aan die eis wordt voldaan.
3. Appellant vreest dat met de komst van een viertal burgerwoningen de mogelijkheden om weer detailhandelsactiviteiten te gaan ontplooiën op zijn perceel danig worden beperkt. Op het perceel van appellant rust een detailhandelsbestemming. Op dit moment vinden geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, maar het is wel de bedoeling dat in de toekomst weer van die bestemming gebruik gemaakt gaat worden.

Becommentariëring zienswijze

Ad 1.

De uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarnaar wordt verwezen betreft de uitspraak inzake het bestemmingsplan Buitengebied, 6^e herziening (Mosselhoekseweg 5). Dit bestemmingsplan is door uw raad vastgesteld op 3 maart 2011, dus na de aanscherping van het ruimte-voor-ruimtebeleid. Tijdens de zitting op 15 mei 2012 is namens u aangevoerd dat het aangescherpte gemeentelijke beleid niet van toepassing wordt geacht nu de behandeling van het verzoek van de initiatiefnemer en de uitwerking daarvan in het ontwerpbestemmingsplan hebben plaatsgevonden voordat het aangescherpte beleid was vastgesteld. Naar het oordeel van de Afdeling Bestuursrechtspraak heeft u in redelijkheid het beleid, zoals dat gold voor 23 september 2010, aan het bestemmingsplan ten grondslag kunnen leggen, aangezien de onderhavige procedure zich op dat moment reeds in een vergevorderd stadium bevond en toepassing van het aangescherpte beleid in dit geval tot rechtsonzekerheid voor de initiatiefnemer zou leiden.

De situatie Langeweg 62 te Anna Jacobapolder is qua proces wezenlijk anders dan de situatie Mosselhoekseweg 5. Beide verzoeken om toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeling dateren wel van voor 23 september 2010, maar het verzoek Mosselhoekseweg verkeerde al in een veel verder gevorderd stadium (ontwerpbestemmingsplan had al ter inzage gelegen). Juist om te voorkomen dat er discussie ontstaat over het toepasselijke beleid hebben wij u op 2 oktober 2012 een voorstel daarover gedaan. In dat voorstel hebben wij ook gerefereerd aan voornoemde uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak. Op 13 december 2012 besloot u voor dit specifieke geval om de ruimte-voor-ruimteregeling, zoals die gold voor uw besluit van 23 september 2010, van toepassing te verklaren.

Uw raad bezit op het gebied van de ruimtelijke ordening een grote mate van beleidsvrijheid. U bent bevoegd om gemotiveerd van eerder vastgesteld beleid af te wijken dan wel, zoals hier, voor een specifiek geval alsnog overgangsbeleid vast te stellen. In ons voorstel van 2 oktober 2012 hebben wij argumenten aangedragen op grond waarvan wij van mening zijn dat toepassing gegeven zou moeten worden aan het beleid zoals dat gold voor 23 september 2010. Deze argumenten zijn voor u aanleiding geweest voor het nemen van uw besluit zoals hiervoor verwoord.

Ad 2.

In hoofdstuk 7.1 zijn de inspraakreacties verwerkt en is al ingegaan op dit onderwerp. Korthedshalve verwijzen wij u daarnaar. De welstandsnota is een belangrijk kader om een kwalitatief hoogwaardig geheel te verkrijgen. Uiteraard is dat niet alleen die nota. Ook het ruimtelijk plan speelt hierin een rol.

Dat komt met name tot uitdrukking in het gegeven dat er sprake is van ruime bouwkavels (totale oppervlakte voor de 3 nieuw te bouwen woning circa 1,5 ha en voor bestaande woning circa 2.500 m²) en een aan te brengen groengordel aan de west-, noord en oostzijde.

Ad 3.

Op een gedeelte van het perceel van appellant rust volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied een detailhandelsbestemming. Hier was tot enige jaren geleden een detailhandelsbedrijf (tegelboerderij) gevestigd. Dit bedrijf is beëindigd maar appellant is wel voornemens een nieuw detailhandelsbedrijf te vestigen.

In hoofdstuk 5.7 van de toelichting is onder het opschrift Langeweg 59 ingegaan op de detailhandelsbestemming van dat perceel. Kortheidshalve verwijzen wij u daarnaar. Het bouwen van de woningen betekent geen belemmering voor de uitoefening van detailhandelsactiviteiten op de locatie Langeweg 59.

Vaststelling exploitatieplan

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt uw raad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast voor de gronden waarop een bij het Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro wordt de bouw van een of meer woningen aangemerkt als een bouwplan als hiervoor bedoeld.

Uw raad is bevoegd af te zien van de vaststelling van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Die situatie doet zich hier voor. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over de kosten. Alle aan het bestemmingsplan verbonden kosten (o.a. het maken van een bestemmingsplan en mogelijke planschade) komen voor rekening van de initiatiefnemer. De realisering van de bouwplannen vindt in eigen beheer (dus voor diens rekening) plaats. Een afzonderlijk exploitatieplan is in dat geval niet nodig.

Voorstel

Het bestemmingsplan kan thans door uw raad worden vastgesteld. U wordt voorgesteld om:

- * de zienswijze van DAS, namens de heer F.T.M. Krijnse Locker, Langeweg 59 te Anna Jacobapolder, ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;
 - * het bestemmingsplan vervolgens ongewijzigd vast te stellen;
 - * geen exploitatieplan vast te stellen
- een en ander conform bijgevoegd ontwerp-besluit.

Het bestemmingsplan en de ingediende zienswijze zijn voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Tholen,
de secretaris de burgemeester

S. Nieuwkoop

W. Nuis