

Raadsvoorstel

Agendapunt: 9

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan *Hoogen Dries* (Goirle)

Datum voorstel
16 maart 2010

Datum raadsvergadering
20 april 2010

Bijlagen
geen

Ter inzage

1. *Ontwerp-bestemmingsplan Hoogen Dries.*
2. *Eindverslag inspraakprocedure voor-ontwerpbestemmingsplan Hoogen Dries.*

Aan de gemeenteraad,

0. Samenvatting

Het bestemmingsplan *Hoogen Dries* is gereed om door uw raad te worden vastgesteld. Dit plan voorziet in de bouw van één woning op het perceel kadastraal bekend gemeente Goirle, sectie B, nummer 6452, plaatselijk bekend Hoogen Dries (ongenummerd) te Goirle.

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

Initiatiefnemer is voornemens een woning te bouwen op het perceel voornoemd. Ingevolge het vigerende bestemmingsplan *Wildackers-Abcoven* is de bouw van een woning ter plaatse niet toegestaan. Het perceel heeft weliswaar een woonbestemming maar er is geen bouwvlak opgenomen. Om aan het initiatief medewerking te kunnen verlenen is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

2. Wat willen we bereiken?

Met onderhavig bestemmingsplan wordt beoogd het juridisch-planologisch mogelijk maken van de bouw van één woning op voornoemde locatie.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Om de nieuw beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

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 kan deze op initiatiefnemer worden verhaald.

Ambtelijke bijstand: J. Bolt

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 bouwen van een woning). 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 contract tussen de gemeente en een particuliere eigenaar, de zogenaamde anterieure overeenkomst.

Het project wordt op kosten van de initiatiefnemer gerealiseerd. De kosten van aansluiting op het openbaar gebied (inritconstructie) zijn door middel van een anterieure overeenkomst afgewenteld op de initiatiefnemer. Het bestemmingsplan wordt opgesteld op kosten van de initiatiefnemer. Alleen de kosten voor begeleiding van de planologische procedure komen voor rekening van de gemeente. Omdat het verhaal van kosten daarmee is verzekerd, is het opstellen van een exploitatieplan niet vereist en kan als zodanig worden besloten.

5. Inspraak en communicatie

Op 21 oktober 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 heeft met ingang van 22 oktober 2009 gedurende zes weken (tot en met 2 december 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. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Conform het bepaalde in de *Inspraakverordening Goirle* is van de gevolgde inspraakprocedure een eindverslag opgesteld. Het *Eindverslag inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan Hoogen Dries*, is door ons college op 15 december 2009 vastgesteld. Dit eindverslag hebben wij u medio december 2009 al toegestuurd.

6. Zienswijzen

Op grond van artikel 3.8 Wro heeft het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 24 december 2009 tot en met 3 februari 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden naar keuze, schriftelijk of mondeling, zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan bij uw raad naar voren worden gebracht. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door de heer A. Klerken, Kerkstraat 35, 5051 LA Goirle, bij brief van 28 (ontvangen 29) januari 2010.

Vóórdat tot een inhoudelijk beoordeling van de zienswijze kan worden overgegaan, moet worden beoordeeld of deze zienswijze tijdig, dat wil zeggen binnen de daarvoor in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht genoemde termijn van zes weken, bij de gemeenteraad naar voren zijn gebracht.

Het ontwerp-bestemmingsplan *Hoogen Dries* heeft met ingang van 24 december 2009 zes weken ter visie gelegen. Dit betekent concreet dat 3 februari 2010 (om 00.00 uur) de laatste dag was om omtrent het ontwerp-

bestemmingsplan bij de gemeenteraad een zienswijze naar voren te brengen. De ontvangen zienswijze is naar voren gebracht bij brief van 28 (ontvangen 29) januari 2010. De zienswijze is binnen de daarvoor in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht genoemde termijn naar voren gebracht bij de gemeenteraad en kan derhalve inhoudelijk worden beoordeeld.

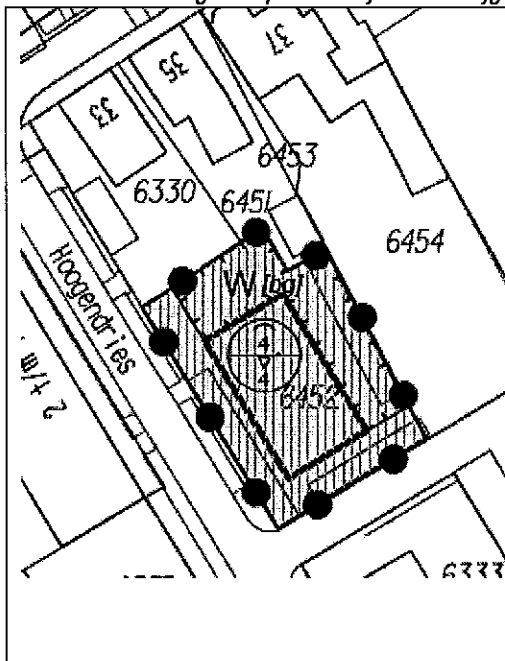
De zienswijze wordt hierna samengevat en beoordeeld. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de zienswijze, die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling zouden worden betrokken. De zienswijze wordt in zijn geheel beoordeeld.

Samenvatting zienswijze.

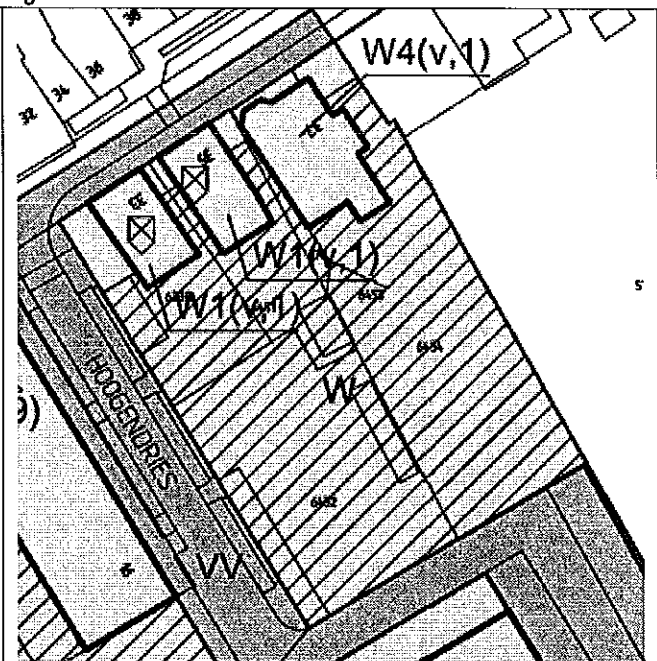
Indiener heeft bezwaar tegen het plan. Begin 2000 is hiervoor ook een aanvraag voor gedaan en deze werd afgewezen omdat dit binnen de vastgestelde geluidsgrens van Van Besouw viel. Nadat indiener vele gesprekken met vertegenwoordigers van de gemeente over dit perceel gevoerd had, over wat wel en niet kon, werd in 2007 aangegeven dat ingevolge het nieuwe bestemmingsplan op het perceel alleen nog een klein bijgebouw kon worden gebouwd. Daarna heeft indiener bij Houtepen geïnformeerd naar de prijs van de grond. Indiener had toen de grond al ongeveer 7 jaar in gebruik om verwaarlozing tegen te gaan. Hij kon de grond evenwel niet kopen. Thans wordt indiener geconfronteerd met het onderhavige bestemmingsplan. Hij voelt zich in zijn planning zeer benadeeld en als men overgaat tot het verstrekken tot een vergunning dan is hij genoodzaakt om een planschadeclaim in te dienen van € 25.000.

Beoordeling.

Indiener woont aan de Kerkstraat 35 te Goirle. Ten zuiden van het perceel voorziet onderhavig bestemmingsplan in een bouwmogelijkheid voor het bouwen van één woning. Het bouwen van een woning op onderhavig perceel is ingevolge het vigerende bestemmingsplan Wildackers-Abcoven niet toegestaan omdat op de plankaart geen bouwvlak is weergegeven. Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan Wildackers-Abcoven een woonbestemming. Ter plaatse zijn alleen bijgebouwen toegestaan.



Ontwerp-bestemmingsplan Hoogen Dries.



Vigerende bestemmingsplan Wildackers-Abcoven

Het bestemmingsplan Wildackers-Abcoven, dat op 4 maart 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 5 juni 2008 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is goedgekeurd, is op 12 augustus 2008 inwerking getreden en onherroepelijk geworden. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Wildackers-Abcoven is de bestaande situatie als uitgangspunt genomen. Medewerking aan initiatieven voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied zal in principe slechts door middel van een separate planologische procedure worden verleend, aldus de plantoelichting in paragraaf 1.2. Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen meegenomen als deze voldoende concreet zijn uitgewerkt en door de gemeente zijn geaccepteerd. Ten tijde van de totstandkoming van het bestemmingsplan Wildackers-Abcoven was er nog geen initiatief voor het bouwen van een woning, zodat dit niet is meegenomen. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen. In onderhavig bestemmingsplan is dat gebeurd. Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan dienen alle relevante feiten en af te wegen belangen die bij het desbetreffende plan een rol spelen, onderzocht worden. In de plantoelichting bij het bestemmingsplan is verantwoording afgelegd over de uitkomsten van dit onderzoek. Het Bro verwijst op dit punt naar artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht, waarin het algemene beginsel van zorgvuldige voorbereiding is opgenomen. Conclusie van de uitgevoerde onderzoeken is dat er geen belemmeringen zijn tot realiseren van onderhavig bestemmingsplan.

Voor zover indiener met zijn zienswijze beoogt aan te geven dat het bestemmingsplan zijn woon- en leefgeenot aantast wijzen wij op het volgende. Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied in het centrum van de kern Goirle. Het plan voorziet in het bouwen van laagbouw. Ingevolge het op de plankaart opgenomen bouwvlak (waarbinnen de woning dient te worden gebouwd mag de maximale goot- en bouwhoogte niet meer dan 4 meter bedragen. Het bouwvlak ligt op een afstand van ongeveer 7 meter ten opzichte van indieners perceel en op een afstand van ongeveer 15 meter ten opzichte van indieners woning. Dergelijke afstanden zijn in een stedelijke omgeving niet ongebruikelijk. Gelet op deze afstanden, alsmede gelet op de beperkte maximale goot- en bouwhoogte kan in redelijkheid meer belang worden toegekend aan het belang dat is gemoeid met het realiseren van het bestemmingsplan dan aan het indieners belang. Daarbij nemen wij ook in aanmerking dat ingevolge het vigerende bestemmingsplan Wildackers-Abcoven aan de achterzijde van indieners perceel bijgebouwen konden worden gebouwd met een goothoogte van maximaal 3 meter en een hoogte (zijnde ingevolge dat plan de nokhoogte) van maximaal 5 meter.

Voor zover indiener met zijn zienswijze beoogt aan te geven dat de woning van vanuit milieuoogpunt niet toelaatbaar is, merken wij het volgende op.

De geluidnormen uit de milieuvergunning van het bedrijf van Van Besouw gelden op een afstand van 50 meter vanaf de terreingrens van het bedrijf. De nieuw te bouwen woning is gelegen op circa 23 meter van de terreingrens. Binnen de straal van 50 meter vanaf de terreingrens zijn evenwel reeds meerdere woningen gelegen. Bij de woningen aan de Hoogen Dries 3 en 5 zijn destijds zodanige voorzieningen getroffen dat van overschrijding van binnenniveaus geen sprake kan zijn (volgens de vigerende milieuvergunning van het bedrijf). Dezelfde voorwaarde geldt ook voor de te bouwen woning. Door het verbinden van voorwaarden aan de te verlenen bouwvergunning zal dit juridisch worden afgedwongen. Het bedrijf dient te voldoen aan de in de milieuvergunning gestelde geluidsnormen. De bouw van de woning vormt dan ook geen belemmering voor eventuele ontwikkelingen van het bedrijf.

Ten aanzien van geurhinder is het beleid dat dit (zoveel als mogelijk) voorkomen dient te worden. Indien er geen sprake is van hinder (klachten) hoeven er geen aanvullende maatregelen te worden getroffen.

Het bedrijf Van Besouw Kunststoffen B.V. aan de Kerkstraat 51 is in het vigerende bestemmingsplan Wildackers-Abcoven bestemd als "Bedrijfsdoeleinden" (artikel 6). Binnen deze bestemming zijn bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten algemeen toelaatbaar. Gezien de ligging van de bedrijven in een woongebied worden op de bedrijfspercelen in het plangebied maximaal bedrijven uit categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toelaatbaar geacht. Bij categorie 2-bedrijven gaat het om bedrijven die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn in woonwijken. Het bedrijf Van Besouw Kunststoffen B.V. valt in een hogere categorie. Het gaat hierbij om een bedrijf dat behoort tot categorie 4(A) van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dergelijke bedrijven zijn in beginsel niet aanvaardbaar op een korte afstand (minder dan 100 meter) van een gebied waarin overwegend wordt gewoond. Het gaat hierbij echter om een indicatief in acht te nemen afstand. Afhankelijk van de aard en omvang van het concrete bedrijf en eventueel specifiek getroffen maatregelen, kan een dergelijk bedrijf op kortere afstand dan 100 meter van woningen wel aanvaardbaar zijn. Aangezien het hier gaat om van oudsher gevestigde bedrijven (historisch gegroeide situatie), is dit bedrijf als zodanig bestemd.

Omdat het bedrijf in beginsel zwaarder is dan de bedrijven die hier vandaag de dag toelaatbaar worden geacht, is aan dit bedrijf een daarop toegesneden specifieke bestemming toegekend. Voor Van Besouw Kunststoffen B.V. is de aanduiding 'kunststofproducten (ku)' opgenomen. Op deze locatie zijn binnen het op de plankaart betreffende deel van het bestemmingsvlak (opgenomen bouwvlak) naast de algemeen toelaatbare categorieën 1 en 2 tevens bedrijfsactiviteiten toegestaan voor een kunststoffenbedrijf voor zover deze voorkomen in categorie 4A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

In de directe omgeving van Van Besouw Kunststoffen B.V. zijn reeds meerdere woningen (planologisch) aanwezig, waarbij enkele woningen op een kortere afstand tot het bedrijf zijn gelegen dan de woning waarin het bestemmingsplan Hoogen Dries voorziet. Verder kent het bedrijf Van Besouw Kunststoffen B.V. geen ontwikkelingsmogelijkheden voor wat betreft de zwaardere bedrijfsactiviteiten uit categorie 4(A) van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De gronden waarop deze bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan zijn vastgelegd middels het bouwvlak dat 'strak' om de huidige bedrijfsgebouwen is gelegd. Buiten dit bouwvlak zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten toegestaan in categorie 1 en 2. Het bestemmingsplan Wildackers-Abcoven kent verder ook geen uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijfsactiviteiten uit categorie 4(A).

Gelet hierop en de constatering in de plantoelichting bij de aspecten geluid en lucht, is de bouw van de betreffende woning toelaatbaar en zijn geen (extra) belemmeringen voor de uitvoering van het bedrijf Van Besouw Kunststoffen B.V. aanwezig. Wel dient in het kader van de bouwvergunning aangetoond te worden dat een acceptabel (geluid)binnenniveau bereikt kan worden en met welke maatregelen.

Mocht indiener van mening zijn dat er sprake is van schade welke redelijkerwijs niet of niet geheel te zijner laste behoort te blijven, dan biedt de Wet ruimtelijke ordening hem in artikel 6.1 de mogelijkheid bij burgemeester en wethouders een verzoek om tegemoetkoming in schade in te dienen. Wij merken hier nu reeds op dat deze mogelijkheid pas bestaat als het bestemmingsplan Hoogen Dries onherroepelijk is geworden.

Conclusie.

De zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Wij stellen u voor om de beoordeling van de zienswijze over te nemen zoals hiervoor is weergegeven.

7. Vervolgtraject besluitvorming

Tegen het vastgestelde plan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegelijkertijd kan een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de Voorzitter van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8. 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 februari 2010. Dat betekent dat de gemeenteraad uiterlijk op 28 april 2010 dient te beslissen over de vaststelling om de 12 weken termijn te halen. Volgens planning zal de raad op 20 april 2010 beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

9. Voorstel

1. het *Eindverslag inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan Hoogen Dries*, voor kennisgeving aan te nemen;
2. in te stemmen met de beoordeling van de zienswijze, zoals hiervoor uiteengezet onder 6 (Zienswijzen);
3. op grond van artikel 6.12 Wro besluiten geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan *Hoogen Dries* vast te stellen zoals in het raadsbesluit is aangegeven.

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

De raad van de gemeente Goirle;

overwegende, dat het voorontwerpbestemmingsplan *Hoogen Dries* in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 22 oktober 2009 gedurende zes weken 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 15 december 2009;

dat de inspraakprocedure geen aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmings-plan *Hoogen Dries*;

overwegende voorts, dat het ontwerp-bestemmingsplan *Hoogen Dries* op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 24 december 2009 gedurende zes weken (tot en met 3 februari 2010) voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat de voorgeschreven kennisgevingen hebben plaatsgevonden op 21 oktober 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 23 december 2009 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 één zienswijze naar voren is gebracht, binnen de daarvoor in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening genoemde periode, door A. Klerken, bij brief van 28 (ontvangen 29) januari 2010;

dat de zienswijze is samengevat onder punt 6 (6. Zienswijzen) van het op dit besluit betrekking hebbende raadsvoorstel, en dat de zienswijze voorzien is 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 weerlegging van de zienswijze, zoals opgenomen onder punt 6 (6. Zienswijzen) van het op dit besluit betrekking hebben raadsvoorstel, geacht wordt deel uit te maken van dit besluit;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16-03-2010;

gelezen het advies en het verslag van de commissie Ruimte d.d. 31-03-2010;

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

besluit:

- I. kennis te nemen van het door het college van burgemeester en wethouders op 15 december 2009 vastgestelde *Eindverslag inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan Hoogen Dries*;
- II. in te stemmen met de in het voorstel van burgemeester en wethouders van 16-03-2010, onder punt 6 (6. Zienswijzen) gegeven beoordeling van de naar voren gebrachte zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan *Hoogen Dries*, welke geacht wordt van dit besluit deel uit te maken;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen conform art. 6.12 a Wet ruimtelijke ordening;
- IV. het bestemmingsplan *Hoogen Dries* met inachtneming van het gestelde in het voorstel van burgemeester en wethouders van 16-03-2010, vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 20 april 2010.

 de voorzitter

 , de griffier