



Dongen, 26 oktober 2010

d.d.

09 DEC 2010



201000943

Aan de gemeenteraad,

Nummer raadsvoorstel	10/63
Portefeuillehouder	J. Velthoven
Inlichtingen bij (beh. ambtenaar)	J.H. Rijken-de Haan

Raadsvergadering	9 december 2010
Voorstel tot	Vaststellen bestemmingsplan "Eindsestraat 82-82a"

Programma	Ruimtelijke ontwikkeling	
Beoogd maatschappelijk effect	Positieve waardering van gemeentelijk grondgebied door het duurzaam versterken van de ruimtelijke kwaliteit en door te voorzien in de ruimtebehoefte van burgers voor wonen, werken, verkeer en (recreatieve) voorzieningen.	
Wat willen we bereiken?	Het scheppen van een planologisch juridisch kader voor het plangebied.	
Wat gaan we daarvoor doen?	Het bestemmingsplan "Eindsestraat 82-82a" vaststellen en gebruiken als planologisch juridisch toetsingskader voor bouwaanvragen in het plangebied.	
Wat mag het kosten?	Niet van toepassing	
Wijziging programmabegroting		Ja
	x	Nee
Juridische consequenties	x	Ja
		Nee
Beleidsvrijheid		Geen
		Beperkt
	x	Ruim

Samenvatting voorstel
Het bestemmingsplan "Eindsestraat 82-82a" voorziet in de sanering van de intensieve veehouderij op het perceel Eindsestraat 82-82a en het realiseren van een nieuwe woning op de locatie waar de bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Het betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Dongen. Het ontwerpbesluit en het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken hebben van 3 september tot en met 14 oktober 2010 ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ontvangen van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. De zienswijze is ontvankelijk en deels gegrond en leidt tot aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan. Aan uw raad wordt voorgesteld in te stemmen met onderstaand besluit.

Besluit:
1. de zienswijze van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant ontvankelijk en deels gegrond verklaren; 2. vaststellen het bestemmingsplan "Eindsestraat 82-82a" met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en kaart, zoals bij dit besluit gevoegd; 3. geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen voor de gronden van het onder 2 genoemde plan, omdat het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd, namelijk via het afsluiten van een anterieure grondexploitatieovereenkomst; 4. het college van burgemeester en wethouders dan wel een door haar aan te wijzen ambtenaar te machtigen tot afwikkeling namens de gemeenteraad van eventuele beroepsprocedures tegen het bestemmingsplan en/of het instellen van beroep tegen een eventuele reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.



1. Aanleiding

Van de heer A. van den Corput is een verzoek om medewerking ontvangen voor het saneren van zijn intensieve veehouderij op het perceel Eindsestraat 82a en het bouwen van een woning op de locatie die vrijkomt na sloop van de bedrijfsgebouwen. Teneinde deze ontwikkeling mogelijk te maken, is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

2. Bestuurlijk kader

- **Wettelijk kader** (relevante landelijke wet- en regelgeving)

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht

- **Bestuurlijk** (relevante gemeentelijke regelgeving en eerder genomen besluiten)
 - Raadsbesluit d.d. 5 november 2009 tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Dongen, waarin aan de locatie de bestemming Agrarisch, functieaanduiding intensieve veehouderij is toegekend.
 - Raadsbesluit d.d. 10 december 2009 tot vaststelling van de Structuurvisie Dongen 2020, waarin de locatie en de direct omgeving als bebouwingslint is aangemerkt.

3. Probleemstelling/beleidsruimte

- **Probleembeschrijving**

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op verzoek van de heer Van den Corput.

De heer Van den Corput exploiteert ter plaatse van het perceel Eindsestraat 82a een intensief veehouderijbedrijf (varkens). Naast het bedrijf in Dongen heeft initiatiefnemer ook een intensief veehouderijbedrijf in Raamsdonk. De locatie in Raamsdonk biedt betere mogelijkheden om het bedrijf op een duurzame wijze door te ontwikkelen. Verplaatsing van de veehouderij van Dongen naar Raamsdonk en daarmee de sanering van de agrarische bedrijfsgebouwen aan de Eindsestraat en de mogelijkheid om op het perceel aan de Eindsestraat een woning te bouwen vormt voor zowel de initiatiefnemer als voor de gemeente Dongen een positieve ontwikkeling. Met deze ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd en wordt milieuwinst geboekt. Er wordt in totaal circa 2.200 m² bedrijfsbebouwing gesloopt. De milieuvergunning voor 790 zeugen, 516 biggen en 1 beer wordt ingetrokken. De ammoniakemissie wordt hiermee gereduceerd van 2.235 kg naar 0 kg.

- **Beleidsruimte voor de gemeente**

Het primaat van regelgeving op het vlak van de ruimtelijke ordening ligt bij de gemeenteraad. Bij het formuleren en uitvoeren van ruimtelijk beleid is de gemeentelijke beleidsvrijheid behoorlijk ruim. Wel dient rekening te worden gehouden met rijks- en provinciaal beleid.

4. Financiën

- **Subsidiemogelijkheden**

Het betreft een particulier initiatief. Initiatiefnemer maakt gebruik van de provinciale "Beleidsregels Verplaatsing Intensieve Veehouderijen 2008" (VIV). Op basis van deze beleidsregels kunnen Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant een bijdrage verlenen ten behoeve van het verplaatsen van intensieve veehouderijen die zijn gelegen in extensiveringsgebied. Initiatiefnemer heeft overeenstemming met de provincie over het toekennen van deze subsidie. Het gebruik maken van de subsidie en het bouwen van een nieuwe woning maken het mogelijk om de verplaatsing van het bedrijf naar Raamsdonk te financieren.

- **Overig**

De kosten van alle benodigde onderzoeken en rapportages (akoestisch onderzoek, ecologisch onderzoek, e.d.) en de planologische procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Ten aanzien van mogelijke planschadeclaims op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Verder is de Legesverordening van toepassing.

5. Juridische aspecten

Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro is de gemeenteraad in beginsel verplicht om tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. In afwijking hiervan kan besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen. Aangezien in onderhavig geval de grondexploitatie op andere wijze is verzekerd (anterieure overeenkomst) is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.



Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom zes weken ter visie gelegd, waarbinnen belanghebbenden, mits tijdig een zienswijze naar voren is gebracht, beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. Bestuurlijke afwegingen

Het bestemmingsplan heeft als doel de agrarische bestemming van de aanwezige voormalige bedrijfswoning op het perceel Eindsestraat 82 te wijzigen in een bestemming wonen, de huidige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Eindsestraat 82a te saneren en de mogelijkheid te bieden om op het perceel een nieuwe woning te bouwen.

Zienswijzen

Op grond van artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht hebben het ontwerpbesluit en het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken van 3 september tot en met 14 oktober 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren worden gebracht. Tijdens deze periode is een zienswijze ontvangen van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Ontvankelijkheid

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening diende de zienswijze uiterlijk 14 oktober 2010 bij de gemeenteraad te zijn ingediend. De zienswijze is op deze datum ontvangen en is derhalve ontvankelijk.

Inhoud zienswijze

Hieronder is de zienswijze samengevat en van een antwoord voorzien. Daarbij is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan en welke aanpassing, indien noodzakelijk, is doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Zienswijze

Gedeputeerde Staten (GS) zijn van mening dat het bestemmingsplan op onderdelen in strijd is met de ontwerp Verordening ruimte, 2^e fase. GS stellen vast dat de beleidsnota's Buitengebied in ontwikkeling (BIO) en Ruimte-voor-ruimte verbreed inmiddels zijn vervallen. Bij de toetsing aan artikel 3.8.5, met name derde lid, van de ontwerp Verordening Ruimte, fase 2 kunnen deze beleidsnota's nog als leidraad dienen bij de beoordeling of in ruil voor de twee nieuwe burgerwoningen voldoende kwaliteitsverbetering en investering in het landschap heeft plaatsgevonden. Dat betekent dat gerekend dient te worden met een waardevermeerdering van de ondergrond van de bestemming woondoeleinden tot minstens € 140,00 per m². De waarde van de te slopen gebouwen, vast te stellen door middel van een taxatierapport, alsmede de sloopkosten kunnen van de kwaliteitsverbetering worden afgetrokken. Het saldo zal dan ingezet moeten worden voor een kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied, eventueel door een bijdrage in een gemeentelijk groenfonds. Volgens ambtelijke contacten zou ca 2.200 m² bebouwing worden gesloopt. GS verzoeken om in de toelichting aan te geven welke bebouwing dit is. Voorts dient verzekerd te zijn dat de sloop daadwerkelijk plaats zal hebben.

Reactie

De toelichting op het bestemmingsplan zal voor wat betreft het provinciaal beleid worden aangepast. De daadwerkelijk sloop van de bebouwing is door middel van participatie aan de VIV-regeling (Verplaatsing Intensieve Veehouderijen) verzekerd. In de zienswijze wordt voorbij gegaan aan het feit dat de initiatiefnemer gebruik maakt van de VIV- en BIO-regeling. Het is niet noodzakelijk om voor de bouw van de extra woning een bijdrage te doen aan een landschapsfonds zoals bedoeld in artikel 1.2.2 van de ontwerp Verordening ruimte, fase 2 omdat initiatiefnemer gebruik maakt van de VIV- en BIO-regeling. Ook artikel 1.2.2 lid 5 van de verordening impliceert dat een financiële bijdrage niet nodig is omdat in dit geval kwaliteitsverbetering anderszins is verzekerd. Door het saneren van het bedrijf en het slopen van de bedrijfsgebouwen wordt aanzienlijke ruimtelijke- en milieuwinst geboekt. Voorts wordt in artikel 1.2.2 onder 7 een uitzondering gemaakt voor bestemmingsplannen waarvoor een ontwerp voor 1 januari 2011 ter inzage is gelegd. Het staat vast dat de provincie in het voortraject reeds ambtelijk heeft ingestemd met de voorgestane ontwikkeling en er juist op heeft aangestuurd om onderhavig bestemmingsplan op te stellen.



Zienswijze

GS achten bij de woonbestemming de ontheffingsmogelijkheid tot het bouwen van bijgebouwen tot in totaal 400 m² op gespannen voet staan met het vereiste van kwaliteitsverbetering en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik. Gesteld wordt dat een groot gedeelte van de woonbestemming (buiten het bouwblok) op de te slopen bedrijfsgebouwen ligt. Nu hier kennelijk een onbebouwd gebied beoogd wordt, dient dit perceelsgedeelte de bestemming 'tuin' of 'agrarisch onbebouwd' te krijgen.

Reactie

De ontheffingsmogelijkheid voor de bijgebouwen, maximaal 200 m² per woning, achten wij, gezien de huidige situatie, zeker niet strijdig met het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering. Alle bestaande opstallen worden immers gesloopt en hier komt in zeer beperkte mate nieuwe bebouwing voor terug.

Nu de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in combinatie met het Besluit omgevingsrecht het reeds mogelijk maken om 150 m² aan bijgebouwen op te richten, zien wij niet in dat een ontheffing tot 200 m² onaanvaardbaar zou zijn, zeker gelet op de ruime oppervlakte van de bouwpercelen. Wij benadrukken nog dat het hier om een ontheffingsmogelijkheid gaat. Het college van burgemeester en wethouders zal bij toepassing hiervan niet uit het oog verliezen dat van een kwaliteitsverbetering sprake dient te zijn.

In tegenstelling tot wat GS stellen, wordt met de bestemming Wonen buiten het bouwvlak geen onbebouwd gebied beoogd. Dit bestemmingsvlak is namelijk bedoeld voor de bouw van bijgebouwen. Op grond van artikel 5.2 sub a en b zijn bijgebouwen namelijk wel degelijk buiten het bouwvlak toegestaan. Alleen de hoofdgebouwen met bijbehorende aan- en uitbouwen zijn uitsluitend op het bouwvlak toegestaan. Bijgebouwen zijn derhalve ook buiten het bouwvlak toegestaan. Om die reden ligt achter het bouwvlak ook de bestemming Wonen. Het gebruiken van een bijgebouw voor bewoning is op basis van artikel 5.4 sub c uitgesloten, mocht daarvoor worden gevreesd.

De ligging van de woonbestemming volgt uit de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied Dongen. In dit plan hebben alle woningen een woonbestemming, waarbij binnen het bouwvlak de woning is toegestaan en daarbuiten bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd. Aangezien GS in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied Dongen hier geen opmerkingen op hebben gemaakt, is het vreemd dat dit nu wel gebeurt. De diepte van het bestemmingsvlak is afgestemd op de diepte van de bouwvlakken van omliggende woningen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de toelichting op het bestemmingsplan aan te passen. Voorgesteld wordt de zienswijze ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.

7. Conclusie

Er zijn geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen. De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding om de toelichting op het bestemmingsplan aan te passen. Dit leidt in juridische zin echter niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, omdat de toelichting juridisch gezien geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan. De aanpassing van de toelichting heeft derhalve geen juridische betekenis.

8. Voorstel/voorgenomen besluit

Wij stellen uw raad voor:

1. de zienswijze van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
2. vast te stellen het bestemmingsplan "Eindsestraat 82-82a" met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en verbeelding, zoals bij dit besluit gevoegd;
3. geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor de gronden van het onder 2 genoemde plan, omdat het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd, namelijk via het afsluiten van een anterieure grondexploitatieovereenkomst;
4. het college van burgemeester en wethouders dan wel een door haar aan te wijzen ambtenaar te machtigen tot afwikkeling namens de gemeenteraad van eventuele beroepsprocedures tegen het bestemmingsplan en/of het instellen van beroep tegen een eventuele reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.



9. Communicatie

In het voortraject:

Op grond van de inspraakverordening Dongen 2007 heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf vrijdag 28 mei 2010 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 3 september 2010 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Na besluitvorming:

Het raadsbesluit wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DONGEN,

De secretaris,

Mr. H.L.M. van Noort

Bijlagen

- Conceptbesluit

Ter inzage:

- B&W-advies c.q. collegebesluit
- Bestemmingsplan Eindsestraat 82-82a
- Zienswijze

De burgemeester,

S.P.H.M. Dirven-van Aalst



DE RAAD VAN DE GEMEENTE DONGEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 oktober 2010;

overwegende dat met ingang van 3 september 2010 het ontwerpbestemmingsplan "Eindsestraat 82-82a" gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn een zienswijze is ontvangen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 oktober 2010 en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijze;

overwegende dat hij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijze en de conclusies tot ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaring kan verenigen;

gelet op artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. de zienswijze van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
2. vast te stellen het bestemmingsplan "Eindsestraat 82-82a" met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en kaart, zoals bij dit besluit gevoegd;
3. geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor de gronden van het onder 2 genoemde plan, omdat het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd, namelijk via het afsluiten van een anterieure grondexploitatieovereenkomst;
4. het college van burgemeester en wethouders dan wel een door haar aan te wijzen ambtenaar te machtigen tot afwikkeling namens de gemeenteraad van eventuele beroepsprocedures tegen het bestemmingsplan en/of het instellen van beroep tegen een eventuele reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Dongen, 9 december 2010.

DE RAAD VOORNOEMD,

Raadsvergadering d d			
	CDA	DP	PvdA
voor	3	2	2
tegen			
	SP	Volkspartij	VVD
voor	4	3	4
tegen			
besluit	aangenomen	verworpen	ingetrokken

,voorzitter

,griffier