

RAADSVOORSTEL



Raadsvergadering d.d. 22 juni 2017
Collegevergadering d.d. 9 mei 2017
Portefeuillehouder: J.C.M. Wierikx

Agendanummer: 14
Registratienummer: 359507

Voorstel

De planregels behorende bij het bestemmingsplan Rietmade Hoeven aan te vullen, teneinde de aanleg van een wadi zeker te stellen.

Samenvatting

Op 26 mei 2016 heeft de raad het bestemmingsplan Rietmade Hoeven vastgesteld. In een tussenuitspraak heeft de Raad van State vastgesteld dat de aanleg van een wadi onvoldoende zeker is gesteld in de planregels. Het college stelt daarom de raad voor om de planregels aan te vullen met een voorwaardelijke verplichting, die inhoudt dat een omgevingsvergunning voor de woningen slechts kan worden verleend als in deze vergunning de aanleg van een wadi is zekergesteld.

Inleiding

Op 26 mei 2016 heeft u het bestemmingsplan Rietmade Hoeven vastgesteld. Volgens dit bestemmingsplan kunnen tien nieuwe woningen worden gerealiseerd. Naast de bestemming Wonen komen in dit postzegelplan ook de bestemmingen Verkeer en Groen voor. In de plantoelichting en in de aangehechte anterieure overeenkomst is vastgelegd dat een wadi zal worden gerealiseerd binnen de groenbestemming. Een wadi is een systeem voor afvoer en opvang van hemelwater en plaatselijke opslagcapaciteit van de bodem.

Tegen het bestemmingsplan is beroep aangetekend bij de Raad van State. Dit betekent dat het bestemmingsplan wel in werking is getreden, maar nog niet onherroepelijk van kracht is. Op 12 april 2017 heeft de Raad van State, naar aanleiding van ingesteld beroep, in een tussenuitspraak bepaald dat aan het plan een gebrek kleeft, nu de aanleg van de wadi onvoldoende publiekrechtelijk is vastgelegd. De plantoelichting, waarin de wadi is vermeld, heeft daarom geen rechtskracht. Binnen 16 weken kan dit gebrek worden hersteld, waarna een einduitspraak zal worden gedaan. Dit is de zogenoemde Bestuurlijke lus. Een ander ingediend beroepsschrift is reeds niet-ontvankelijk verklaard, vanwege te late indiening.

Aan de uitspraak van de Raad van State kan worden voldaan door de planregels alsnog met een voorwaardelijke verplichting aan te vullen.

Effecten

Het bestemmingsplan, door middel van het aanvullen van de regelset, gewijzigd vaststellen zodat definitief een bouwtitel voor de woningen ontstaat.

Overwegingen

De Raad van State vindt het onvoldoende dat in de bestemming Groen weliswaar watervoorzieningen mogelijk zijn, echter dat deze niet verplicht worden gesteld. Weliswaar is de aanleg van de wadi ook in de anterieure overeenkomst met initiatiefnemer Heijmans Vastgoed B.V. opgenomen, maar niet is gebleken dat de gemeente het in haar macht heeft om de wadi zelf aan te leggen als de overeenkomst niet wordt nageleefd. De appellant kan de aanleg ervan niet afdwingen.

De totale omvang van het plangebied bedraagt overigens 4998 m². Door de toevoeging van een bebouwingsvlak wordt circa 2304 m² bebouwd oppervlak toegevoegd. Daarvan loost 1925 m² in openbaar gebied. Er geldt geen formele verplichting voor de opvang van het hemelwater op de planlocatie, de grenst ligt op 2000 m² nieuw verhard oppervlak. Desondanks is toch besloten de wadi aan te leggen, om de bestaande overlast buiten het plangebied mee op te lossen.

Door een toevoeging in de planregels kan alsnog worden geregeld dat de woningen alleen kunnen worden gebouwd als ook de wadi wordt gerealiseerd. In art. 3.1.1 onder e (bestemmings-omschrijving Groen) en 5.4.3 (specifieke gebruiksregels) zal de aanvulling gestalte krijgen.

Novelle

Nadat het raadsvoorstel met ontwerp-raadsbesluit door ons aan de commissie en de raad is voorgelegd, heeft de ontwikkelaar hierop nog gereageerd. Op verzoek van de ontwikkelaar is ervoor gekozen om het moment van de aanleg van de wadi niet te koppelen aan de start van de bouwwerkzaamheden maar aan de oplevering van de woningen. Dit komt ten goede aan de logistieke en praktische werkwijze. Via de af te geven omgevingsvergunning, in de planregels benoemd, kan aan burgers en de gemeente voldoende rechtszekerheid worden geboden, als aanvulling op hetgeen in de overeenkomst met de ontwikkelaar al is opgenomen.

Risico's

De Raad van State zal de aanvulling op de planregels beoordelen en een einduitspraak doen. Tegen de aangevulde regels kan beroep worden ingesteld.

Middelen

Financiële middelen

(Uitvoering van) het bestemmingsplan komt volledig voor rekening van initiatiefnemer Heijmans. Daarvoor is een anterieure overeenkomst gesloten. De (bouw)leges worden in rekening gebracht, evenals een bijdrage bovenwijkse voorzieningen.

Overige middelen

Niet van toepassing.

Administratieve druk

Instemming met dit besluit leidt niet tot een significante toe- of afname van de administratieve lasten bij de gemeente of bij anderen.

Uitvoering / verdere procedure

Het raadsbesluit wordt na bekendmaking zes weken ter inzage gelegd voor beroep, waarna de Raad van State een einduitspraak zal doen.

Overleg gevoerd met

Er is overleg gevoerd met initiatiefnemer Heijmans over de aanvulling van de planregels.

Burgerparticipatie

Het voorgenomen besluit om de planregels aan te vullen, hoeft niet vooraf voor de zienswijzeprocedure ter inzage te worden gelegd. Het besluit komt tegemoet aan de beroepsgronden van appellant.

Communicatie

Het besluit van uw raad wordt medegedeeld aan de initiatiefnemer, appellant en de Raad van State. Het besluit wordt voor beroep gepubliceerd.

Voorstel

Wij stellen uw raad voor om

1. geen exploitatieplan vast te stellen;
2. gevolg te geven aan de uitspraak van 12 april 2017 om de in deze tussenuitspraak genoemde gebreken te herstellen alvorens de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een uiteinduitspraak zal doen (bestuurlijke lus);
3. het besluit van 26 mei 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan Rietmade Hoeven te herstellen, door de planregels behorende bij dit bestemmingsplan NL.IMRO.1655.BP2009-C002 aan te vullen, teneinde de aanleg van een wadi zeker te stellen door:
 - a. in artikel 3.1.1, onder e, de wadi te benoemen;
 - b. in artikel 5.4.3 een voorwaardelijke verplichting, via de omgevingsvergunning, voor de wadi op te nemen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge.

Bijlage: Tussenuitspraak Raad van State 12 april 2017, gewijzigd vast te stellen regelset
Ter inzage: Bestemmingsplan Rietmade Hoeven

RAADSBSLUIT



De raad van de gemeente Halderberge;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 mei 2017;

gelet op het bestemmingsplan Rietmade Hoeven, zoals vastgesteld op 26 mei 2016;

gelet op de tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 12 april 2017;

BESLUIT:

1. geen exploitatieplan vast te stellen;
2. gevolg te geven aan de uitspraak van 12 april 2017 om de in deze tussenuitspraak genoemde gebreken te herstellen alvorens de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een uiteinduitspraak zal doen (bestuurlijke lus);
3. het besluit van 26 mei 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan Rietmade Hoeven te herstellen, door het aanvullen van de planregels behorende bij dit bestemmingsplan NL.IMRO.1655.BP2009-C002, teneinde de aanleg van een wadi zeker te stellen door:
 - a. in artikel 3.1.1, onder e, de wadi te benoemen;
 - b. in artikel 5.4.3 een voorwaardelijke verplichting, via de omgevingsvergunning, voor de wadi op te nemen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Halderberge d.d. 22 juni 2017,

de griffier,

drs. A. Koenen

de voorzitter,

drs. J. Vonk – Vedder