

Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:

Agenda nr:

Onderwerp vaststelling bestemmingsplan Slagveld 17

Van: Raymond Bos

Telefoonnummer: 4354

Email: Raymond.Bos@etten-leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. De indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren in hun zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan Slagveld 17;
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze zoals verwoord in de bijlage "Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Slagveld 17" en opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan 'Slagveld 17';
3. Het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand met planidentificatie NL.IMRO.0777.0152SLAGVELD17-3001 met bijbehorende bestanden waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland en kadastrale ondergrond als vervat in het bestand o_NL.IMRO.0777.0152SLAGVELD17-0000.dxf;
4. Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor het plangebied Slagveld 17.

Inleiding

Op 15 augustus 2019 stuurden wij u de ontwerpkaarten voor de ontwikkeling aan Slagveld 17. U heeft niet om behandeling gevraagd. De kaarten zijn op 28 augustus 2019 definitief geworden en hebben een planologisch-juridische vertaling gekregen in het bestemmingsplan 'Slagveld 17'. Dit plan maakt wonen in de bestaande monumentale langgevelboerderij en Vlaamse schuur mogelijk. Daarmee verdwijnt de agrarische functie. De overige bedrijfsgebouwen worden gesloopt en het perceel wordt landschappelijk ingepast.

De planologische procedure is gevolgd. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend.

Beoogd effect en evaluatie:

Met een onherroepelijk bestemmingsplan kan het plangebied in ontwikkeling worden genomen, zoals hierboven in de inleiding is beschreven, onder de voorwaarden zoals opgenomen op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan 'Slagveld 17'.

Argumenten*1.1 De zienswijze is tijdig ingediend en gemotiveerd*

Een zienswijze komt voor behandeling in aanmerking als deze wordt ingediend binnen de periode van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast moet de zienswijze gemotiveerd zijn. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen voldoen aan deze voorwaarden.

2.1 De zienswijze is beoordeeld

De zienswijzen zijn door ons beoordeeld in de bijlage 'Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Slagveld 17'. Conclusie is dat de zienswijzen geen aanleiding geven wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Een zienswijze is afkomstig van de provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van de wettelijk vooroverlegreactie van de provincie is het ontwerpbestemmingsplan deels aangepast. Ook heeft de gemeente in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan uitgebreid gereageerd. Vervolgens heeft overleg plaatsgehad met de vertegenwoordiger van de provincie. Dit heeft ertoe geleid dat de provincie een aantal van hun bezwaren heeft laten varen. Hun zienswijze heeft alleen nog betrekking op onze keuze om bij de herbouw van de monumentale Vlaamse schuur deze schuur - onder voorwaarden - te kunnen verplaatsen. Wij constateren echter dat hiermee geen provinciaal (cultuurhistorisch) belang in het geding is en dat de regels van het bestemmingsplan voldoende borgen dat het cultuurhistorisch belang van de Vlaamse schuur en van het boerderijcomplex, ook bij een eventuele verplaatsing, niet (onevenredig) aangetast wordt.

De tweede zienswijze gaat ervan uit dat de voorziene woningbouw belemmerend werkt voor de bedrijfsvoering van de in Etten-Leur gevestigde geitenhouderij, omdat er binnen een straal van 2 kilometer woningen mogelijk worden gemaakt, terwijl uit onderzoek is gebleken dat mensen binnen die afstand meer kans hebben op longontsteking. Wij vinden dat er geen sprake is van een verslechtering van het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners omdat de huidige gezondheidslast voor omwonenden van de geitenhouderij voorlopig aanvaard wordt en niet wijzigt. Belangrijke overweging daarbij is dat er nog steeds geen causaal verband is gevonden tussen longontsteking en geitenhouderijen in de omgeving. Daarnaast liggen tussen de voorziene woningen en de geitenhouderij andere burgerwoningen die vanuit milieuhygiënisch oogpunt bepalend zijn voor de uitbreidingsmogelijkheden van de geitenhouderij.

Voor een uitgebreide beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar de bijlage 'Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Slagveld 17'. De conclusie is dat de zienswijze geen aanleiding geeft om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

3.1 De beoogde ontwikkeling is strijdig met het geldend bestemmingsplan

De nieuwe woonfuncties zijn strijdig met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden een agrarische bestemming. Voor de verlening van medewerking aan de functiewijziging moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. Dit heeft geresulteerd in het bestemmingsplan 'Slagveld 17'.

3.2 Het bestemmingsplan voldoet aan de ontwerpkaders

Het bestemmingsplan voldoet aan de door uw raad vastgestelde ontwerpkaders voor het bestemmingsplan. Voor de toetsing verwijzen wij u naar de bijlage 'Toetsing bestemmingsplan Slagveld 17 aan de raadsaders'.

3.3 De vaststelling van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van uw raad

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de vaststelling van een bestemmingsplan een bevoegdheid van de raad. De zienswijze geeft geen aanleiding voor wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, ambtshalve zijn er evenmin wijzigingen doorgevoerd. De raad wordt gevraagd het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

3.4 Het is een wettelijke verplichting om een bestemmingsplan zowel langs digitale weg als analoog vast te stellen.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan zowel langs digitale weg als analoog te worden vastgesteld. Een analoge versie van het bestemmingsplan is bijgevoegd. Het digitale plan wordt na vaststelling gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Mocht er een verschil bestaan tussen het digitale exemplaar en het analoog vastgestelde bestemmingsplan dan gaat het digitale bestemmingsplan voor. Naar onze mening is het analoge exemplaar identiek aan het digitale exemplaar en doet de hiervoor geschetste situatie zich niet voor.

4.1 Het kostenverhaal is verzekerd

Voor ontwikkelingen als onderhavige moet de gemeente op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast stellen. De ontwikkeling betreft een bouwplan waarvoor deze plicht geldt. Die verplichting geldt niet als het kostenverhaal 'anderszins is verzekerd'. Hiervan is sprake doordat een anterieure overeenkomst is afgesloten met de initiatiefnemer.

Alternatieven/varianten

Alternatieven zijn niet aan de orde. Het bestemmingsplan past binnen de ontwerpkeaders. De ontwikkeling is positief ontvangen door de omgeving. Een variant zou zijn om het verplaatsen van de Vlaamse schuur planologisch alsnog niet toe te staan. Daarmee zou de zienswijze van de provincie gehonoreerd worden. Omdat er echter sprake is van een gemeentelijk monument die zo snel mogelijk hersteld moet worden en onze monumentencommissie in principe en onder nader uit te werken voorwaarden heeft ingestemd met een eventuele verplaatsing, wordt de zienswijze niet gehonoreerd. In het kader van de vergunningverlening moet de monumentencommissie om advies worden gevraagd, waarmee het cultuurhistorische belang van het behoud en herstel van het gemeentelijk monument voldoende gewaarborgd is. Bovendien is er geen provinciaal cultuurhistorisch belang in het geding.

Kanttekeningen en risico's

Door de zienswijze niet te honoreren zou de provincie een zogenaamde reactieve aanwijzing kunnen geven. Artikel 3.8, zesde lid, Wro geeft het college van gedeputeerde staten (GS) de bevoegdheid om met betrekking tot een onderdeel van een vastgesteld bestemmingsplan een zogenaamde reactieve aanwijzing te geven. Daarvoor dient sprake te zijn van provinciale belangen die het geven van een reactieve aanwijzing noodzakelijk maken.

In het kader van ruimtelijke ordening geldt het uitgangspunt dat wat lokaal geregeld kan worden, ook lokaal geregeld wordt. Dit is slechts anders indien sprake is van provinciale of (inter)nationale belangen. In de zienswijze stelt de provincie dat de (eventuele) verplaatsing van de Vlaamse schuur in strijd is met artikel 3.29 van de Interim omgevingsverordening (IOV). Omdat Slagveld 17 op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie niet is opgenomen als cultuurhistorisch vlak in een cultuurhistorisch landschap kan geen sprake zijn van strijd met artikel 3.29 IOV. Daarom is er geen sprake van een provinciaal belang. Wat ons betreft volgt dit ook uit de casuïstiek van het bestemmingsplan. Het gaat om een gemeentelijk monument. De gemeente stelt zich daarom op het standpunt dat een eventuele verplaatsing van de Vlaamse schuur een aangelegenheid is van het gemeentebestuur van Etten-Leur. Daarbij zal advies ingewonnen worden bij de gemeentelijke monumentencommissie. Wij vinden dat er geen bovengemeentelijke aspecten spelen waardoor het cultuurhistorische belang van dit bestemmingsplan zich niet leent voor behartiging op provinciaal niveau.

Het gevolg van een reactieve aanwijzing is dat het onderdeel geen deel blijft uitmaken van het bestemmingsplan zoals dat is vastgesteld. Oftewel het desbetreffende onderdeel van het

bestemmingsplan treedt (vooralsnog) niet in werking. Tegen een reactieve aanwijzing kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Toelichting

Financiële toelichting

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin is afgesproken dat de plankosten voor rekening komen van de initiatiefnemer. De in deze overeenkomst bepaalde exploitatiebijdrage is al overgemaakt op de bankrekening van de gemeente.

Juridische toelichting

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan is er een juridische basis voor verlening van de omgevingsvergunningen voor wonen in de bestaande monumentale panden.

Personele toelichting

De werkzaamheden vallen onder de reguliere werkzaamheden van het team ruimtelijke ontwikkeling.

Duurzaamheid

De bestaande agrarische functie (grondgebonden veehouderij) zal worden omgezet naar Wonen. Dit komt omdat de traditionele melkveehouderij die hier gevestigd was, is beëindigd. Daarmee zijn ook eventuele milieubelastende effecten (zoals stikstof, fosfaat, kalium) van dit bedrijf weggevalen.

People

Samen met de directe omgeving dient de initiatiefnemer tot een ruimtelijk aanvaardbaar plan te komen. Uit de gevoerde omgevingsdialoog en het uitblijven van zienswijzen door omwonenden blijkt dat omwonenden geen bezwaren hebben tegen de functiewijzing naar wonen.

Planet

Er zullen twee voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt en twee monumentale panden krijgen een woonfunctie. Dit levert een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op. Tevens zal het perceel landschappelijk ingepast worden en behouden blijven, hetgeen de biodiversiteit ten goede komt. Bij de aanvrager om een omgevingsvergunning zal er op aangedrongen worden om duurzame maatregelen te gebruiken.

Profit

De profit ligt in het behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. In dit geval de langgevelboerderij en de Vlaamse schuur, alsook in hun cultuurhistorische samenhang als waardevol boerderijcomplex.

Planning

Uw vaststellingsbesluit wordt binnen 2 weken bekend gemaakt. Vervolgens ligt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage met de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er kan beroep worden ingesteld door iemand die niet verwijtbaar geen zienswijze heeft ingediend.

Communicatie en participatie

Intern is overleg gepleegd met de betrokken vakdisciplines van ruimtelijke ordening, milieu, natuur en landschap, welstand (monumentencommissie) en vergunningverlening. Zij kunnen met voorliggend bestemmingsplan instemmen. Het waterschap heeft ook ingestemd, de provincie niet. Brabants landschap heeft het landschapsplan opgesteld.

Het bestemmingsplan is in goed overleg met de initiatiefnemer tot stand gekomen. De initiatiefnemer heeft een dialoog met de directe omgeving gevoerd. De omwonenden waren overwegend positief. Gedurende de planprocedure zijn ook geen zienswijzen door omwonenden ingediend. Wel heeft de geitenhouderij aan de Haansberg 146, gelegen op circa 1,1 km van Slagveld 17, een zienswijze ingediend.

Uw besluit wordt opgenomen in de openbare besluitenlijst. Daarnaast vinden er de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen plaats. De initiatiefnemer wordt persoonlijk in kennis gesteld van uw besluit.

Bijlagen

Concept raadsbesluit

Twee zienswijzen

Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Slagveld 17

Kaart omgeving Slagveld 17 met 1,5 en 2,0 km-zone geitenhouderij

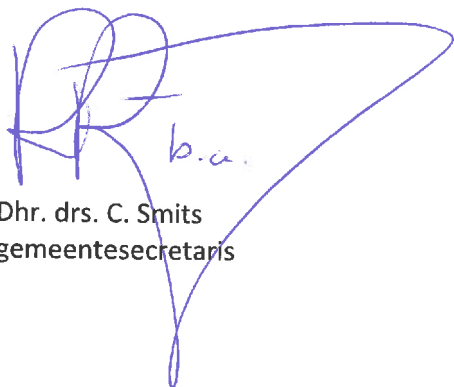
Memo Omgekeerde werking geitenmoratorium

Toetsing bestemmingsplan Slagveld 17 aan de raadskaders

Bestemmingsplan (verbeelding, regels, toelichting)

Etten-Leur, 28 juli 2020

burgemeester en wethouders,



Dhr. drs. C. Smits
gemeentesecretaris



Mw. dr. M.W.M. de Vries
burgemeester