

Raadsvergadering van 12-1-2017.

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte ontwikkeling Groenstraat-Laar te Berlicum".

Samenvatting:

Ten behoeve van het gebied in de oksel Laar/Groenstraat is een partieel bestemmingsplan opgesteld voor de realisering van 4 Ruimte voor Ruimte woningen. Thans vragen wij u het bestemmingsplan vast te stellen.

Inleiding:

Voor de gronden die zijn gelegen in de oksel van de Laar/Groenstraat is door de provincie in samenwerking met een particulier het initiatief ingediend voor de bouw van in totaal 4 woningen. Al deze woningen maken onderdeel uit van één integrale stedenbouwkundige ontwikkeling. Het gaat om 1 vrijstaande solitaire woning en een cluster van 3 woningen. De verkaveling van het cluster is geïnspireerd op de wijze waarop boerenerven zijn ingericht.

In de structuurvisie 'Buitengebied' hebben bebouwingsconcentraties een bijzondere plek gekregen waar meer mogelijkheden zijn tot ruimtelijke ontwikkeling. Bij bebouwingsconcentraties gaat het om kernrandzones, bebouwingsclusters en bebouwingslinten.

De projectlocatie ligt in de kernrandzone "Oostzijde Berlicum/Middelrode". Inpassing van stedelijke functies, zoals wonen, is hier mogelijk als onder meer het groene karakter van de zone gewaarborgd blijft. De zichtrelatie tussen de kernrand en het buitengebied is in de visie specifiek benoemd, waarbij zichtlijnen concreet zijn aangegeven.

Het huidige ontwerp is na een zorgvuldig ontwerpproces tot stand gekomen, waarbij rekening is gehouden met de visie voor het gebied zoals uitgewerkt in de 'Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel'. De opzet is juist zo gekozen dat van een vervagen van de kernrand geen sprake is. Het huidige plan is ontworpen vanuit de kwaliteit van het landelijk gebied (openheid, zichtlijnen) en niet vanuit een stedelijke context. De provincie is mede initiatiefnemer van de ontwikkeling van deze locatie.

Er is in dit geval gekozen om dit plan als partieel bestemmingsplan, dus los van de actualisatierondes, in procedure te brengen. Reden hiervoor was dat de percelen die de provincie ontwikkelt in beeld zijn geweest als alternatieve woonlocatie voor woningen die in het kader van de integrale gebiedsontwikkeling Laar – Oud Laar verplaatst moesten worden. Later tijdens dit proces zijn er voor andere oplossingsrichtingen gekozen. De provincie heeft toen besloten dit perceel als separate Ruimte voor Ruimte ontwikkeling te voltooien, mede gezien het feit dat het proces om te komen tot de integrale gebiedsontwikkeling voor Laar – Oud Laar meer tijd nodig had dan destijds voorzien. Het was op dat moment echter te laat om de vier woningen aan de Laar/Groenstraat nog mee te laten liften met de eerste ronde van het bestemmingsplan actualisatieplan buitengebied. Een partiële herziening was toen dan ook het enige realistische zijn aanatief dat overbleef.

Het perceel betreft een gebied met een omvang van circa 1,65 hectare. In de huidige situatie is deze in gebruik als grasland. De grond is deels in eigendom van de provincie Noord-Brabant en deels in particulier bezit.

Via de Ruimte-voor-Ruimteregeling worden op de locatie aan de Laar-Groenstraat vier woningen gerealiseerd. Om deze regeling toe te passen is per woning een bouwtitel aangekocht. Het grootste gedeelte van het gebied blijft in gebruik als grasland en maakt dan ook geen onderdeel uit van het plangebied. Op het perceel worden in totaal 4 woningen gerealiseerd, waarvan 3 in een cluster. De noordelijke woning wordt ontsloten via de Groenstraat, de drie zuidelijk gelegen woningen worden ontsloten door Laar.

Wat willen wij bereiken?

Vaststellen van het bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte ontwikkeling Groenstraat-Laar te Berlicum". ten behoeve van de realisering van een viertal Ruimte voor Ruimte woningen.

Wat gaan wij daarvoor doen?

Het bestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 eerste lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) de formele Uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene Wet bestuursrecht doorlopen.

Het plan heeft ter inzage gelegen van vrijdag 16 september 2016 tot en met donderdag 27 oktober 2016. In het kader van deze procedure zal dit bestemmingsplan na vaststelling opnieuw ter inzage worden gelegd.

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan gedurende de inzage termijn beroep worden ingesteld door belanghebbenden die tijdig, overeenkomstig artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening, een zienswijze hebben ingediend bij de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel. Ook kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden die kunnen aantonen daartoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest. Het besluit van de gemeenteraad treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Het besluit treedt in dat geval niet in werking, voordat op het verzoek is beslist.

Wat gaat het kosten?

Met de eigenaren van het perceel is een anterieure overeenkomst gesloten. Door middel van deze overeenkomst worden de kosten verhaald. Daarnaast is met de eigenaren een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Voorstel college:

Het bestemmingsplan Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling Groenstraat - Laar te Berlicum ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegd ontwerpbesluit.

Interactiviteit	: Het ontwerp bestemmingsplan "Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling Groenstraat - Laar te Berlicum" heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er is door een omwonende aan de Laar 9 een zienswijze ingediend. In bijgaande nota van zienswijzen treft u een samenvatting aan van deze zienswijze en doen wij tevens een voorstel voor een inhoudelijke reactie en naar aanleiding daarvan een aanpassing van het landschappelijk inpassingsplan. Daarnaast heeft de provincie in het ambtelijk overleg een voorstel gedaan om de bouwgrenzen iets op te schuiven. Eén kavel was namelijk te smal en daardoor niet verkoopbaar. We hebben daarom één bouwvlakgrens aangepast conform bijgaande tekening.
Procedure	: Het bestemmingsplan zal na vaststelling wederom zes weken ter inzage worden gelegd ten behoeve van het beroep bij de Raad van State.
BTW-compensatiefonds	: n.v.t.
Kostendekking	: De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemers en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemers. Met initiatiefnemers is een anterieure en een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.
Toets aanbestedingsnota	: n.v.t.
Advies OR	: n.v.t.
Geheimhouding gewenst	: Nee
Voorstel	: 1. De ingekomen zienswijze ontvankelijk te verklaren; 2. In te stemmen met de overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijze; 3. Het bestemmingsplan "Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling Groenstraat - Laar te Berlicum" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorende bestemmingsplan; 4. Het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening binnen zes weken na dagtekening van het raadsbesluit voor eenieder ter inzage leggen.

Sint-Michielsgestel,
Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,

de secretaris,

de burgemeester,



[Redacted text]


[Redacted text]

Bijlagen:

1. Concept-raadsbesluit.
2. Toelichting en regels Bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte ontwikkeling Groenstraat-Laar te Berlicum".
3. Verbeelding Bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte ontwikkeling Groenstraat-Laar te Berlicum".
4. Nota van zienswijzen;
5. Aangepaste landschappelijke inpassing;

Ter inzage:

Alleen ter inzage voor raadsleden:

Ambtelijke coördinatie:

Afdeling: FY-Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandeld door: [Redacted]
073 - 55 31

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 december 2016;

gelet op de Wet Ruimtelijke Ordening;

B E S L U I T :

1. De ingekomen zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijze;
3. Het bestemmingsplan "Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling Groenstraat - Laar te Berlicum" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorende bestemmingsplan;
4. Het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening binnen zes weken na dagtekening van het raadsbesluit voor eenieder ter inzage leggen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel in zijn openbare vergadering van 12 januari 2017.

De raad voornoemd.

de voorzitter,




Nota van zienswijze bestemmingsplan Laar/Groenstraat.

 , Laar 9 te Berlicum

Samenvatting zienswijze:

Maximaal toekomstvaste vastlegging van behoud van het open karakter en uitstraling van het gebied en huidige zichtlijnen in de structuurvisie.

Het gebied Groenstraat/Laar heeft nu een open karakter. Toekomstige concessies aan dit open karakter door bijvoorbeeld eventuele bebouwing van (delen) van resterende agrarische gebied passen hier niet bij. Ook in het bestemmingsplan moeten aanvullende waarborgen ingebouwd worden om de visie die er nu is op het gebied ook voor toekomstige generaties te waarborgen. In ieder geval het aspect "openheid" zou in het bestemmingsplan geborgd moeten worden;

Bescherming van belangrijke zichtlijnen vanuit de woning Laar 9.

De woning aan het Laar 9 is architectonisch zo vormgegeven dat er vanuit de woning maximaal gebruik wordt gemaakt van de bestaande vrije zichtlijnen aan de voor- en achterzijde van de woning. Door de geplande groenstrook en hoogstam fruitbomen in het inrichtingsplan zou deze zichtlijn volledig worden belemmerd. Het inrichtingsplan zou hiermee meer rekening moeten houden;

Ontwatering van het plangebied.

Door de relatieve lage ligging van het gebied moet extra aandacht worden geschonken aan de ontwatering ervan. In tegenstelling tot hetgeen in het bestemmingsplan staat omschreven zijn er minder sloten in het gebied en zijn belangrijke afvoersloten niet met elkaar verbonden.

Ten behoeve van een herstel en optimalisatie van de waterafvoer dringt reclamant aan op het vastleggen van een sloot langs het perceel Laar 9, zoals is ingetekend op de bijlage bij de ingediende zienswijze. Daarbij moet rekening worden gehouden met het onderhoud van de Beukenhaag op de grens van het perceel Laar 9;

Herstel van de loop van de Wambergse Beek.

Er ligt een kans om in het plangebied te oorspronkelijke loop van de Wambergse beek te herstellen. Dit zou ook meegenomen kunnen worden met de te ontwikkelen gebiedsvisie voor het gebied Laar. Reclamant vraagt de gemeente om de ontwikkelaars hiervan op de hoogte te stellen en hun rol hierin te pakken.

Beantwoording zienswijze:

Maximaal toekomstvaste vastlegging van behoud van het open karakter en uitstraling van het gebied en huidige zichtlijnen in de structuurvisie.

De bedoelde openheid is als zodanig vastgelegd in het landschappelijk inrichtingsplan behorende bij de ontwikkeling Laar/Groenstraat. De verplichting tot het feitelijk naleven en aanleggen van dit plan is via een voorwaardelijke bepaling opgenomen in de regels (artikel 3.4.1). Een dergelijke bepaling heeft tot gevolg dat er strijdigheid met het bestemmingsplan ontstaat op het moment dat het inrichtingsplan niet wordt uitgevoerd. Als extra zekerheid is in de anterieure overeenkomst eveneens de verplichting opgenomen de landschappelijke inpassing te realiseren. Aan het niet naleven hiervan is een boetebeding gekoppeld.

Met deze regelingen doen wij het maximale om de gewenste openheid te borgen. Juridisch gezien is het niet mogelijk om het gebied planologisch helemaal op slot te zetten. Voor een aanpassing van de planologische regeling zal echter altijd een uitgebreide belangenprocedure nodig zijn met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen en beroep.

Wij merken ook nog op dat we nú de kans pakken om het gebied op een stedenbouwkundig hoogwaardige wijze in te vullen. Als we het terrein zouden laten zoals het is, zal op een bepaald moment in de toekomst opnieuw de discussie worden aangezwengeld óf en op welke wijze het terrein voor woningbouw ontwikkeld kan worden. Het is dan maar afwachten of dat dan op dezelfde wijze ingevuld gaat worden als nu of dat er voor een intensievere variant wordt gekozen.

Bescherming van belangrijke zichtlijnen vanuit de woning Laar 9.

Het inrichtingsplan is zodanig aangepast dat meer rekening wordt gehouden met zichtlijnen vanuit de woning Laar 9.

Ontwatering van het plangebied.

In tegenstelling tot wat reclamant aangeeft ligt het plangebied niet bijzonder laag ten opzichte van de weg. Het causale verband tussen het rooien van bomen en de mogelijke verlaging van het terrein is niet aangetoond. Het is ons ook niet bekend of pakweg in de afgelopen tien jaar bomen zijn gerooid. Het bodemonderzoek geeft daarnaast aan dat de bodem van het plangebied "redelijk droog" is en dat regenwater "makkelijk kan infiltreren" (zie Toelichting pagina 36). Bij het bepalen van de (minimum) peilhoogte van de nieuwe woningen houden wij rekening met de hoogteligging van de woningen in verband met de vereiste drooglegging en de aansluitmogelijkheden voor nutsvoorzieningen en riolering. De terrein en afwateringssituatie wijzigt nauwelijks. Om deze reden is het niet nodig dat de ontwatering extra aandacht krijgt.

Reclamant geeft vervolgens aan dat er minder sloten in het gebied zijn dan aangegeven in het ontwerpbestemmingsplan. Bovendien zijn belangrijke afvoersloten in werkelijkheid niet met elkaar verbonden. Volgens pagina 36 van de toelichting van het bestemmingsplan zorgen echter de watergangen die aan het plangebied grenzen voor de afwatering van het terrein. In de nieuwe situatie zal dat niet anders zijn. Deze watergangen voeren allemaal (regen)water af.

Voor wat betreft de wens van reclamant een sloot te graven langs het perceel Laar 9, merken wij op dat deze sloot niet nodig is voor herstel of optimalisatie van de waterafvoer. De inritten worden namelijk voorzien van duikers en de grond is makkelijk doorlaatbaar. De feitelijke afwateringssituatie verandert mede daardoor niet.

Herstel van de loop van de Wambergse Beek.

Bij de gebiedsontwikkeling aan het Laar zal invulling worden gegeven aan een integrale ontwikkeling van het gebied dat globaal wordt begrensd door Laar, Nieuw Laar, Schellekesveld, Groenstraat en de agrarische bedrijven aan Laar 11 en 31. De wens van een alternatieve loop van de Wambergse beek wordt in dit proces meegenomen.

Een eventuele alternatieve loop van de Wambergse beek staat echter los van onderhavige bestemmingsplanprocedure.

Conclusie:

De ingediende zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het inrichtingsplan, zodanig dat meer rekening wordt gehouden met de zichtlijnen vanuit de woning Laar 9. Voor het overige leidt de zienswijze van reclamant niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.