

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

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

gelet op ;

B E S L U I T :

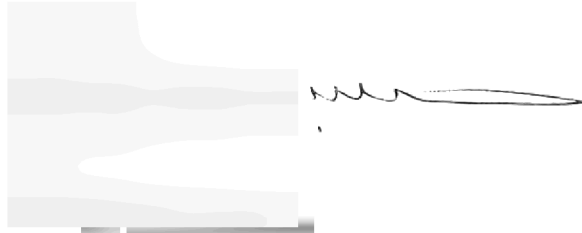
- De ingekomen zienswijze van de provincie ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- In te stemmen met de overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijze;
- Het bestemmingsplan "de Wolfsgaard" t.o.v. het ontwerp (<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn= NL.IMRO.0845.BP2016BGSMGWOLFDR-ON01>) gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegde nota van wijzigingen;

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel in zijn openbare vergadering van 8 juni 2017

De raad voornoemd.



de voorzitter,



Raadsvergadering van 8-6-2017.

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "De Wolfsgaard".

Samenvatting:

Het bestemmingsplan is gericht op het oprichten van een wijngaard, gecombineerd met een wijnmakerij, kleinschalige recreatief-toeristische voorzieningen in vorm van ondersteunende horeca en detailhandel en tevens drie recreatieverblijven aan de Wolfsdreef 1 te Sint-Michielsgestel: 'De Wolfsgaard'. Beoogd wordt het onderhavige plan in de tijd naar voren te halen, zodat deze niet hoeft te wachten op de procedure van het actualisatieplan. Thans wordt u gevraagd het bestemmingsplan vast te stellen.

Inleiding:

De initiatiefnemer heeft als primaire doelstelling één van de grotere (duurzame) wijnproducenten van Nederland te worden door het produceren van een kwaliteitswijn. Hiermee wil initiatiefnemer een serieuze bijdrage leveren aan de duurzame Nederlandse wijn(landbouw). De initiatiefnemer wil dit doen onder de volgende randvoorwaarden:

1. *Lokaal:* gebruik maken van zoveel mogelijk lokale toeleveranciers en dienstverleners;
2. *Biologisch/biologisch-dynamisch:* biologische wijn en gebruik van biologisch dynamische wijnbouwtechnieken;
3. *Samenspel met natuur:* natuurlijk geheel in de wijngaard door gebruik te maken van 'hot spots', groenbemesting van de paden en beplanting van de grenzen van de wijngaard;
4. *Duurzaam:* klimaat neutrale wijnmakerij door gebruik te maken van efficiënte productiemiddelen en het plaatsen van zonnepanelen;
5. *Financieel rendabel:* het geheel dient voldoende rendement op te leveren voor het betalen van vreemd vermogen verschaffers en het uitkeren van een salaris voor het levensonderhoud van de eigenaar.

Secundaire doelstelling is om de agrotourist deel uit te laten maken van het wijnbedrijf en de natuur die de wijngaard omringt:

- *Dagrecreatie:* winkel en een kleine horecagelegenheid voor het proeven/nuttigen van een glas wijn of een andere lokale drank met een lokaal hapje;
- *Verblijfsrecreatie:* drie verblijfsruimten van 2, 4 en 6 personen die per weekend of per week gehuurd kunnen worden in combinatie met het aanbieden van excursies gericht op de (wijn) landbouw en de natuur.

Derhalve heeft initiatiefnemer bij de gemeente Sint-Michielsgestel een verzoek ingediend voor medewerking tot het oprichten van een wijngaard, gecombineerd met een wijnmakerij, kleinschalige recreatief-toeristische voorzieningen in vorm van ondersteunende horeca en detailhandel en tevens drie recreatieverblijven aan de Wolfsdreef 1 te Sint-Michielsgestel: 'De Wolfsgaard'. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen nieuwbouw tot gevolg, enkel verbouwing.

Binnen het plangebied bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf – een rundveehouderij – waarvan de bedrijfsvoering reeds enkele jaren is gestaakt. De stallen en schuren staan leeg of worden gebruikt ten behoeve van privédoeleinden, waarvan hoofdzakelijk opslag en stalling voor de huidige bewoners. De bestaande woning blijft als zodanig in gebruik en zal met onderhavig planvoornemen een agrarische bedrijfswoning worden.

De aanwezige stal is gelegen binnen de woonbestemming, maar zal intern worden verbouwd om de wijnmakerij, de ondersteunende horeca en detailhandel en de drie verblijfsruimten plaats te bieden. De vigerende regelgeving aangaande de woonbestemming is momenteel niet toereikend om aan al deze activiteiten plaats te bieden. De wijngaard is min of meer passend binnen de agrarische bestemming, maar de regels moeten worden aangepast om de bedrijfsvoering effectief en efficiënt volgens regelgeving te kunnen laten verlopen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Sint- Michielsgestel", dat van kracht is op dit deel van het buitengebied, te worden herzien.

De gemeente heeft initiatiefnemer bij brief (principebesluit) van 20 juli 2016 laten weten, onder voorwaarden, akkoord te gaan met onderhavig planvoornemen. Initiatiefnemer mag zodoende de gewenste wijnboerderij opstarten na het doorlopen van een zogenaamde partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan.

Als voorwaarden voor het doorvoeren van de wijziging van het bestemmingsplan dient initiatiefnemer tenminste aandacht te besteden aan de landschappelijke en ecologische waarden ter plaatse. Zo dient onderhavig plan te worden voorzien van een landschappelijk inrichtingsplan. Binnen dit plan gaat de gemeente er vooralsnog vanuit dat waarden zoals opgenomen in de diverse beleidsstukken van gemeente en provincie worden behouden dan wel versterkt. Ten aanzien van de ecologie verwacht de gemeente dat initiatiefnemer bepaalt welke bijzondere flora en fauna zich ophouden binnen en in de directe nabijheid van het plangebied en op welke manier deze een plaats krijgen binnen het nieuwe plan van de initiatiefnemer.

Voor wat betreft de recreatieverblijven dient onder meer rekening te worden gehouden met de verkeersaantrekkende werking en de hiermee samengaan de verhoging van de parkeerdruk. Initiatiefnemer dient hiertoe aantoonbaar voldoende parkeerplekken op eigen terrein te realiseren.

Tot slot dient bij oprichting en uitvoering van de activiteiten de geldende wet- en regelgeving in acht te worden genomen. Dat betekent dat bij het toevoegen van een speeltuintje aan het perceel moet worden voldaan aan de wettelijke eisen, dat bij telen van druiven en gebruik van bestrijdingsmiddelen ten behoeve van de wijnproductie de relatie met omliggende percelen en woningen (teeltvrije zone) moet worden beschreven en onderzocht, dat er rekening dient te worden gehouden met de nieuwe activiteiten aan de Wolfsdreef 1 in relatie tot bedrijvigheid en woningen in de directe omgeving en dat middels een verkennend bodemonderzoek vast dient komen te staan of de beoogde locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

Het juridische kader van het voorstel is gelegen in de Algemene wet bestuursrecht, de Woningwet, de Wet ruimtelijke ordening, de Verordening ruimte en het bestemmingsplan "Buitengebied".

De nota van zienswijzen en de nota van wijzigingen zijn als bijlagen in het digitale raadsinformatiesysteem op de gemeentelijke website opgenomen.

Wat willen wij bereiken?

Instemmen met het voorstel van [naam] om een partieel bestemmingsplan vast te laten stellen ten behoeve van de realisatie van zijn planvoornemen. Beoogd wordt het onderhavige plan in de tijd naar voren te halen, zodat deze niet hoeft te wachten op de procedure van het actualisatieplan.

Betrokkenheid raad.

Bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" op 16 december 2010 heeft u het college opgedragen te gaan werken met een zogenaamd actualisatieplan. Dit betekent dat alle nieuwe gevallen in het buitengebied bij elkaar worden 'geveegd' in één nieuw bestemmingsplan. Het onderhavige voorstel is in beginsel niet in lijn met deze opdracht aan het college. Medewerking aan dit bestemmingsplan hebben we echter verleend onder de stringente voorwaarde dat dit niet ten koste mag gaan van de actualisering van het buitengebied. In de praktijk betekent dit dat alle werkzaamheden ten behoeve van dit bestemmingsplan in opdracht van initiatiefnemer moeten worden uitbesteed. De gemeentelijke rol blijft dan beperkt dat het voeren van de regie, hetgeen in de praktijk neerkomt op het checken van de inkomende stukken.

Verder is het uw bevoegdheid om uiteindelijk het bestemmingsplan vast te stellen.

Wat gaan wij daarvoor doen?

Wij volgen een bestemmingsplanprocedure om het initiatief mogelijk te maken.

Na vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan tot vergunningverlening worden gekomen.

Wat gaat het kosten?

N.v.t. (het uitgangspunt is dat dergelijke ontwikkelingen alleen maar in gang kunnen worden gezet als dit voor de gemeente kostenneutraal kan).

Voorstel college:

Het bestemmingsplan "De Wolfsgaard" (t.o.v. het ontwerp) gewijzigd vast te stellen. De wijziging heeft betrekking op de zienswijze van de provincie. Naar aanleiding van deze zienswijze zijn de planregels welke betrekking hadden op het wijzigen van de bestemming ten behoeve van permanente

teeltondersteunende voorzieningen geschrapt. Tevens is de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' gewijzigd in 'Bos' daar waar thans sprake is van Natuur Netwerk Brabant. Ook het Groene Hart diende een zienswijze in, maar trok die later weer in.

Interactiviteit : Het ontwerp-bestemmingsplan "De Wolfsgaard" heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn door de provincie Noord-Brabant en Het Groene Hart zienswijzen ingediend.

Zienswijze provincie Noord-Brabant

Teeltondersteunende voorzieningen

Artikel 4.8.1 van het plan maakt het mogelijk permanente teeltondersteunende voorzieningen op te richten. Wij hebben naar aanleiding van het concept hierop reeds ambtelijk gemeld dat dit in strijd is met artikel 6.2 tweede lid onder a Verordening. Inmiddels is in ambtelijk contact door u toegezegd dat dit bij vaststelling zal worden aangepast.

Zienswijze gegrond verklaren.

Artikel 4.8.1 en artikel 3.9 van de planregels schrappen.

De mogelijkheid om permanente teeltondersteunende voorzieningen op te richten, is hiermee van de baan.

Natuur

Verder hebben wij geconstateerd dat aan de westzijde van het plan een deel van het Natuur Netwerk Brabant, dat ook feitelijk als zodanig aanwezig is (bos), niet als zodanig wordt beschermd. Wij verzoeken u het plan hierop aan te passen.

Aan de westzijde van het plangebied valt inderdaad een puntje in het Natuur Netwerk Brabant. Het bestemmingsplan is hier op aangepast door de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Bos'. De ambities en doelstellingen die gelden voor het Natuur Netwerk Brabant worden hierdoor in voldoende mate beschermd. Hieraan kan worden toegevoegd dat met het initiatief expliciete kwaliteitswinst wordt geboekt door een optimale landschappelijke inpassing van het initiatief waarbij expliciet rekening is gehouden met het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, landschap en water(-beheer) (waaronder hoogwaterbescherming en waterberging). Voorliggend bestemmingsplan zet in op het behoud en het versterken van de landschappelijke kwaliteiten, de beleving van het buitengebied en een vitaal platteland. De aanwezige kwaliteiten van het plangebied en de directe omgeving worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. Fysieke ingrepen met een negatief effect op de waterhuishouding binnen het plangebied worden met onderhavige plannen niet mogelijk gemaakt.

Procedure : Het bestemmingsplan zal na vaststelling wederom 6 weken (voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) ter inzage worden gelegd.

BTW-compensatiefonds : n.v.t.

Kostendekking : De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer 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 initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een anterieure en een

planschade-overeenkomst gesloten.

Toets aanbestedingsnota : n.v.t.

Advies OR : n.v.t.

Geheimhouding gewenst : Nee.

Voorstel :

- De ingekomen zienswijze van de provincie ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- In te stemmen met de overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijze;
- Het bestemmingsplan "de Wolfsgaard" t.o.v. het ontwerp (<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0845.BP2016BGSMGWOLFDR-ON01>) gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegde nota van wijzigingen;

Sint-Michielsgestel,



Michielsgestel,

de burgemeester,

2. Nota van zienswijzen,
3. Nota van wijzigingen.

Ter inzage:

Alleen ter inzage voor raadsleden:

Ambtelijke coördinatie:

Afdeling: RMEO-Ruimtelijke Ontwikkeling

Behandeld door:

Nota van zienswijzen bestemmingsplan De Wolfsgaard.

Zienswijze provincie

Teeltondersteunende voorzieningen

Artikel 4.8.1 van het plan maakt het mogelijk permanente teeltondersteunende voorzieningen op te richten. Wij hebben naar aanleiding van het concept hierop reeds ambtelijk gemeld dat dit in strijd is met artikel 6.2 tweede lid onder a Verordening. Inmiddels is in ambtelijk contact door u toegezegd dat dit bij vaststelling zal worden aangepast.

De zienswijze is gegrond.

Artikel 4.8.1 van de planregels is geschrapt. Ook artikel 3.9 is geschrapt. De mogelijkheid om permanente teeltondersteunende voorzieningen op te richten is hiermee van de baan.

Natuur

Verder hebben wij geconstateerd dat aan de westzijde van het plan een deel van het Natuur Netwerk Brabant, dat ook feitelijk als zodanig aanwezig is (bos), niet als zodanig wordt beschermd. Wij verzoeken u het plan hierop aan te passen.

De zienswijze is gegrond.

Aan de westzijde van het plangebied valt inderdaad een puntje in het Natuur Netwerk Brabant. Het bestemmingsplan is hier op aangepast door de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Bos'. De ambities en doelstellingen die gelden voor het Natuur Netwerk Brabant worden hierdoor in voldoende mate beschermd. Hier kan worden toegevoegd dat met het initiatief expliciete kwaliteitswinst wordt geboekt door een optimale landschappelijke inpassing van het initiatief waarbij expliciet rekening is gehouden met het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, landschap en water(-beheer) (waaronder hoogwaterbescherming en waterberging). Voorliggend bestemmingsplan zet in op het behoud en het versterken van de landschappelijke kwaliteiten, de beleving van het buitengebied en een vitaal platteland. De aanwezige kwaliteiten van het plangebied en de directe omgeving worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. Fysieke ingrepen met een negatief effect op de waterhuishouding binnen het plangebied worden met onderhavige plannen niet mogelijk gemaakt.

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN

DE GEMEENTERAAD
VAN

MIJ
DE

Nota van wijzigingen bestemmingsplan "De Wolfsgaard".

- Artikel 4.8.1 en artikel 3.9 van de planregels van het ontwerp-bestemmingsplan "De Wolfsgaard" zijn geschrapt.
- Daar waar de plangronden tevens onderdeel uitmaken van het Natuur Netwerk Brabant is de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' gewijzigd in de bestemming 'Bos'.
- De aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – recreatieverblijven' is aangepast conform de 'tekening landschappelijke inpassing'.

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN

DE GEMEENTERAAD
VAN
SINT-MICHIELSGESTEL
VAN 8-6-2017

MIJ BEKEND
DE GRIFFIER

