

**Gemeenteraad**

Raadsvergadering van 14-6-2018.

**Onderwerp:** Vaststelling bestemmingsplan "Woudseweg Den Dungen, tussen 19a en 21"

**Samenvatting:**

Het bestemmingsplan maakt het oprichten van een Ruimte-voor-Ruimte woning mogelijk aan de Woudseweg tussen 19a en 21 te Den Dungen. Beoogd wordt het onderhavige plan in de tijd naar voren te halen, zodat deze niet hoeft te wachten op de procedure van het actualisatieplan. Medewerking aan een partiële herziening van het bestemmingsplan buitengebied kan alleen op voorwaarde dat dit niet ten koste gaat van de actualisatierondes.

**Inleiding:**

Initiatiefnemers hebben bij de gemeente Sint-Michielsgestel een verzoek ingediend voor medewerking tot het oprichten van een Ruimte-voor-Ruimte woning aan de Woudseweg tussen 19a en 21 te Den Dungen. De voorgenomen ontwikkeling is gelegen binnen de in het bestemmingsplan "Buitengebied" opgenomen bebouwingsconcentratie 'Woudseweg / Zandstraat'.

De planlocatie aan de Woudseweg komt vanwege de ligging in een bebouwingsconcentratie in aanmerking voor het toevoegen van een Ruimte-voor-Ruimte woning.

De betreffende locatie is aan beide zijden ingesloten door woonpercelen en grenst aan de achterzijde aan grasland met de bestemming 'Agrarisch'. Van agrarisch gebruik nu en in de toekomst kan dan ook geen sprake zijn. Aan de voorzijde is het betreffende perceel geheel afgeschermd met een haag van hoge coniferen, waardoor er op dit moment geen doorzicht is vanaf de Woudseweg.

Realisatie van de voorziene woning betekent een verdere opvulling van het aanwezige bebouwingscluster met behoud van zichtlijnen en de gewenste openheid van het gebied.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt tevens dat de landschappelijke en ecologische waarden en de milieu-hygiënische en waterhuishoudkundige situatie behouden, versterkt of verbeterd worden. Belangrijk gegeven is dat de ontwikkelingsmogelijkheden van de nabijgelegen agrarische en niet-agrarische bedrijven niet worden beknut. De nieuwe woning zal verder worden voorzien van een passende architectuurstijl en landschappelijke inpassing.

Met het realiseren van het bouwplan wordt verder zoveel als mogelijk rekening gehouden met het uitgangspunt om te komen tot duurzaam bouwen.

De vigerende regelgeving aangaande het betreffende perceel is momenteel niet toereikend om de geplande Ruimte-voor-Ruimte woning te kunnen realiseren. De vigerende bestemming van het perceel is 'agrarisch' zodat, om deze ontwikkeling mogelijk te maken, het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Michielsgestel", dat van kracht is op dit deel van het buitengebied, dient te worden herzien.

De gemeente heeft initiatiefnemer bij brief (principebesluit) van 1 juni 2017 laten weten, onder voorwaarden, akkoord te gaan met onderhavig planvoornemen. Initiatiefnemer mag zodoende de gewenste Ruimte-voor-Ruimte woning realiseren 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 parkeervoorzieningen dienen ten minste drie parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd, omdat er in de directe omgeving geen ruimte is als overloop voor parkeren.

**Wat willen wij bereiken?**

Instemmen met het voorstel van de initiatiefnemers [ ] en [ ] om een partieel bestemmingsplan vast te laten stellen ten behoeve van hun planvoornemen ter realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte woning aan de Woudseweg te Den Dungen. Beoogd wordt het onderhavige plan in tijd naar voren te halen, zodat deze niet hoeft te wachten op de procedure van het actualisatieplan. Medewerking aan een partiële herziening van het bestemmingsplan buitengebied kan alleen op voorwaarde dat dit niet ten koste gaat van de actualisatierondes. Voor de raadsbegroting heeft onderhavige plan geen gevolgen.

#### **Wat gaan wij daarvoor doen?**

Uw raad dient nu een standpunt in te nemen op de ingediende zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen op het ontwerp bestemmingsplan. Op basis van uw standpunt kunt u het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.

Na de vaststelling door uw raad zullen wij het bestemmingsplan opnieuw gedurende zes weken ter visie leggen. Gedurende deze termijn kunnen degenen die zienswijzen hebben ingediend beroep instellen bij de Raad van State. Tegen de wijzigingen op het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp staat beroep open voor eenieder. In principe krijgt het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepstermijn rechtskracht, tenzij een schorsingsverzoek bij de Voorzitter van de Raad van State is ingediend. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking als op het verzoek om schorsing is beslist.

Na vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan, kunnen (omgevings)vergunningen worden aangevraagd voor de realisatie van de Ruimte-voor-Ruimte woning.

#### **Wat gaat het kosten?**

Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemers. Met de initiatiefnemers is een anterieure/planschade-overeenkomst gesloten. Het uitgangspunt is dat dergelijke ontwikkelingen alleen maar in gang kunnen worden gezet als dit voor de gemeente kostenneutraal kan.

#### **Voorstel college:**

Het bestemmingsplan "Woudseweg Den Dungen, tussen 19a en 21" (t.o.v. het ontwerp) gewijzigd vast te laten stellen. De wijziging heeft betrekking op de zienswijze van Het Groene Hart. Naar aanleiding van deze zienswijze is de Toelichting op het bestemmingsplan op een tweetal punten aangepast.

Interactiviteit : Het ontwerp-bestemmingsplan "Woudseweg Den Dungen, tussen 19a en 21" heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er is door Het Groene Hart een zienswijze ingediend.

#### Zienswijze Het Groene Hart

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de tekst in de Toelichting van het bestemmingsplan "Woudseweg Den Dungen, tussen 19a en 21" op een tweetal plaatsen aangepast zoals hierna in vet aangegeven:

#### Blz.8 2.2 Planbeschrijving

##### Randvoorwaarden Ruimte-voor-Ruimte

Bij het ontwerpen van de voorziene woning **is gekeken naar de integrale benadering in groter verband. Hierbij is gebleken dat de betreffende locatie door zijn geïsoleerde ligging midden tussen bestaande burgerwoningen niet voorziet in kleinschalige agrarische karakteristiek. Van agrarisch gebruik nu en in de toekomst kan dan ook geen sprake zijn. Tevens** dienen de randvoorwaarden in acht te worden genomen die gelden voor Ruimte-voor-Ruimte ontwikkelingen.

#### Blz.23 3.4 Gemeentelijk beleid

##### Slotconclusie gemeentelijk beleid

De planlocatie aan de Woudseweg is vanwege de ligging in een

bebouwingsconcentratie in beginsel bij uitstek geschikt voor het toevoegen van een Ruimte-voor-Ruimte woning.

**De betreffende locatie is aan beide zijden ingesloten door woonpercelen en de achterzijde grenst aan grasland met de bestemming 'Agrarisch'. Van agrarisch gebruik nu en in de toekomst kan dan ook geen sprake zijn. Aan de voorzijde is het betreffende perceel geheel afgeschermd met een haag van hoge coniferen, waardoor er op dit moment geen doorzicht is vanaf de Woudseweg.**

Realisatie van de voorziene woning betekent een verdere opvulling van het aanwezige bebouwingscluster met behoud van zichtlijnen en de gewenste openheid van het gebied.

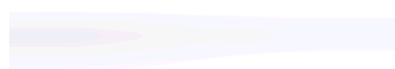
De volledige zienswijze met beantwoording door gemeente is omschreven in de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Woudseweg Den Dungen, tussen 19a en 21'.

- Procedure : Het bestemmingsplan zal na vaststelling wederom 6 weken (voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) ter inzage worden gelegd. Tijdens deze terinzage periode kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.  
Beroep staat alleen open voor personen die ook een zienswijze tegen het bestemmingsplan hebben ingediend.
- 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 planschade-overeenkomst gesloten.
- Toets aanbestedingsnota : n.v.t.
- Advies OR : n.v.t.
- Geheimhouding gewenst : n.v.t.
- Voorstel :
  1. Instemmen met de "nota van zienswijzen bestemmingsplan "Woudseweg Den Dungen, tussen 19a en 21"
  2. De toelichting van het bestemmingsplan aanpassen conform de nota van zienswijzen;
  3. Overgaan tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Woudseweg Den Dungen, tussen 19a en 21" overeenkomstig de hiervoor genoemde nota;

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

de secretaris,

de burgemeester,



**Bijlagen:**

1. Concept-raadsbesluit.
2. Nota van zienswijzen
3. Vast te stellen regels
4. Vast te stellen toelichting
5. Vast te stellen verbeelding

**Ter inzage:**

Het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan  
"Woudseweg Den Dungen, tussen 19a en 21" en  
de bijlagen (uitgevoerde onderzoeken).

**Alleen ter inzage voor raadsleden:**

n.v.t.

**Ambtelijke coördinatie:**

Afdeling: RMEO-Ruimtelijke Ontwikkeling

Behandeld door:



073 - 55 311172

**Gemeenteraad**

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 mei 2018;

gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a van de Woningwet;

**B E S L U I T :**

1. In te stemmen met de "nota van zienswijzen bestemmingsplan "Woudseweg Den Dungen, tussen 19a en 21"
2. De toelichting Het bestemmingsplan aan te passen conform de nota van zienswijzen;
3. Over te gaan tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Woudseweg Den Dungen, tussen 19a en 21" overeenkomstig de hiervoor genoemde nota;

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel in zijn openbare vergadering van 14 juni 2018.

De raad voornoemd.

de griffier,



de voorzitter,

