

Gemeenteraad

Raadsvergadering van 14-6-2018.

Onderwerp: Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied, tweede actualisatie".

Samenvatting:

Het bestemmingsplan "Buitengebied, tweede actualisatie" heeft met ingang van 12 januari 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 10 zienswijzen tijdig ingediend. Uw raad dient nu een standpunt in te nemen over deze zienswijzen en een besluit te nemen over het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Onderstaande beslissingen worden van de raad gevraagd:

1. In te stemmen met de "nota van zienswijzen bestemmingsplan "Buitengebied, tweede actualisatie"
2. Het bestemmingsplan aan te passen conform de "Staat van Wijzigingen", zoals opgenomen in de nota van zienswijzen;
3. Over te gaan tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied, tweede actualisatie" overeenkomstig de hiervoor genoemde notitie;

Inleiding:

Het moederplan voor het Buitengebied en de structuurvisie Buitengebied heeft uw raad vastgesteld op 16 december 2010. Bij de vaststelling van dit plan heeft uw raad besloten om te gaan werken met actualisatieplannen. Deze houden in dat alle nieuwe verzoeken periodiek worden verzameld in één actualisatieplan buitengebied. Het eerste actualisatieplan heeft uw raad vastgesteld op 16 juli 2015. Thans is de vaststelling van het tweede actualisatieplan aan de orde. De aanleiding van de bestemmingsplanherziening is tweeledig:

1. Dit bestemmingsplan komt op de eerste plaats voort uit het ontwikkelingsgerichte karakter van het geldende bestemmingsplan en de structuurvisie voor het buitengebied. Het beleid dat hierin is neergelegd speelt in op kansen om te ontwikkelen naar een vergroting van de ruimtelijke kwaliteit en een verbreding van de plattelandseconomie. Binnen dit beleidskader worden verzoeken beoordeeld die rechtstreeks mogelijk gemaakt kunnen worden of via een (binnenplanse) afwijking. Daarnaast hebben we ook vaak te maken met initiatieven die om een nadere afweging of toetsing vragen. Deze kunnen alleen mogelijk worden gemaakt na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of een herziening van het bestemmingsplan. Ten aanzien van deze verzoeken heeft uw raad aan ons college ten tijde van de vaststelling van het moederplan de opdracht gegeven om deze te verzamelen en hiervoor één bestemmingsplan in procedure te brengen. Dit bestemmingsplan ligt nu ter vaststelling voor.
2. Ten vierde biedt het actualisatieplan mogelijkheden om foutjes en onvolkomenheden uit het geldende bestemmingsplan te herstellen en ambtshalve verbeteringen in de regels en op de verbeelding aan te brengen. Deze zijn met name aan het licht gekomen bij de toetsing van aanvragen om omgevingsvergunning.

Ruimte voor Ruimte.

In het onderhavige bestemmingsplan zijn een aantal ruimte-voor-ruimte woningen opgenomen. Hierover merken wij het volgende op.

De integrale afweging waar wel en geen ruimte-voor-ruimte woningen kunnen en mogen worden gerealiseerd heeft plaatsgevonden in het kader van de Structuurvisie Buitengebied, die uw raad samen met het moederplan in december 2016 heeft vastgesteld. Hierin zijn de gebieden beschreven waar ruimte-voor-ruimte woning gerealiseerd kunnen worden, welke randvoorwaarden er zijn en het aantal ruimte-voor-ruimte locaties binnen een bebouwingsconcentratie. Vanuit deze randvoorwaarden volgt onder andere dat het om een vrijstaande en grondgebonden kavel moet gaan en geen seriematige bouw mag kennen. Als hierbij tevens wordt meegenomen dat voor het kopen van een bouwtitel een bedrag van € 125.000 (excl. BTW) aan de Ontwikkelmaatschappij Ruimte-voor ruimte betaald moeten worden, dan impliceert dit dat het om woningen uit het duurdere segment gaat. De keuze van de architectuur en het materiaalgebruik van de nieuwe woning, maar ook de vormgeving en beplanting van de tuin dienen aan te sluiten op het betreffende landschap. De typologie van de nieuwe woning dient aan te sluiten bij de

omliggende woningen. Deze aspecten worden overigens getoetst bij de verlening van de omgevingsvergunning bouwen en vallen dus buiten het kader van de bestemmingsplanprocedure. Uit het voorgaande blijkt dat we niet zonder meer medewerking hebben verleend aan Ruimte voor Ruimte verzoeken. Wij verlenen hieraan pas medewerking nadat aan het voornoemde toetsingskader is voldaan. Niet onvermeld mag blijven dat dit er toe heeft geleid dat wij dus ook een groot aantal Ruimte voor Ruimte verzoeken hebben afgewezen.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is één locatie geschrapt in het vast te stellen bestemmingsplan. Het gaat hier om de realisering van een Ruimte voor Ruimte woning op de locatie Theerestraat M267. Mede naar aanleiding van ingekomen zienswijzen zijn namelijk nog een aantal aanvullende onderzoeken en studies noodzakelijk ten behoeve van deze ontwikkeling. Zo moet nog aanvullend onderzoek gedaan worden naar de aanduidingen "dassenleefgebied", "natte natuurplek" en "historisch landschappelijk gebied". Verder wordt in de zienswijzen herhaaldelijk genoemd dat door realisering van dit plan een waardevol doorzicht naar het achterliggende gebied dreigt te verdwijnen. Onderkend moet worden dat de woning nu midden op het bouwperceel is geprojecteerd. Dit maakt een nadere studie naar de situering van het bestemmingsvlak dan ook noodzakelijk. Een en ander klemmt te meer nu de betreffende locatie op grond van de structuurvisie buitengebied niet valt binnen een bebouwingsconcentratie. In beginsel is toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling dan ook niet mogelijk. In uitzonderingssituaties is weliswaar maatwerk mogelijk, maar dit stelt wel zware eisen aan de motivering hiervan. Vandaar het voorstel dit perceel uit het bestemmingsplan te schrappen en na toevoeging van de nadere motivering als afzonderlijk bestemmingsplan (actualisatieplan 2b) ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad.

Wat willen wij bereiken?

We willen op de eerste plaats op een zo efficiënt mogelijke manier de procedures voor nieuwe verzoeken doorlopen. Door deze verzoeken samen te nemen in één bestemmingsplan, is maar één procedure nodig in plaats van 10 (het aantal verzoeken dat in dit plan meeloopt) afzonderlijke procedures. Deze efficiencyslag is noodzakelijk gelet op de beperkt aanwezige ambtelijke capaciteit.

Wat gaan wij daarvoor doen?

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 12 januari 2018 tot en met 22 februari 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 10 zienswijzen tegen het bestemmingsplan bij uw raad ingediend. In bijgevoegde nota van zienswijzen Bestemmingplan Buitengebied, tweede actualisatie die ter vaststelling voorligt, doen wij een voorstel voor een beantwoording hiervan. 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.

Wat gaat het kosten?

Met alle initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst afgesloten. Het belangrijkste doel hiervan is dat alle kosten die de gemeente maakt voor het betreffende initiatief worden verhaald op de initiatiefnemer. De gemeentelijke inzet blijft in dit geval dan ook beperkt tot de inzet van de benodigde ambtelijke uren. Deze kan worden gerekend tot de reguliere inzet van het team ruimtelijke ontwikkeling.

Voorstel college:

Wij stellen uw raad voor:

1. In te stemmen met de "nota van zienswijzen bestemmingsplan "Buitengebied, tweede actualisatie"
2. Het bestemmingsplan aan te passen conform de "Staat van Wijzigingen", zoals opgenomen in de nota van zienswijzen;
3. Over te gaan tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied, tweede actualisatie" overeenkomstig de hiervoor genoemde notitie;

Gemeenteraad

- Interactiviteit : Het bestemmingsplan en structuurvisie zijn gepubliceerd en belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld tot het indienen van een zienswijze dan wel inspraakreactie.
- Procedure : Na vaststelling van het bestemmingsplan zullen wij de aanpassingen uit de nota van zienswijzen conform raadsbesluit verwerken. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt opgestuurd naar Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Het vaststellingsbesluit dient binnen 7 weken na vaststelling te worden bekendgemaakt in de Staatscourant en De Brug. Het vaststellingsbesluit en het gewijzigde Bestemmingsplan liggen vervolgens 6 weken ter inzage. In het kader van de digitalisering wordt het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. 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. Voor de onderdelen die door de raad gewijzigd zijn vastgesteld, staat de mogelijkheid voor beroep voor eenieder open. Gedeputeerde Staten hebben de bevoegdheid om over (delen van) het vastgestelde bestemmingsplan een aanwijzing te geven. Een aanwijzing kan betekenen dat een deel van het bestemmingsplan niet in werking treedt vanwege strijd met het provinciaal belang. De raad kan tegen deze aanwijzing eventueel in beroep gaan.
- BTW-compensatiefonds :
- Kostendekking : De kosten van het gehele project worden gedekt uit het programma Gestel Groene Gemeente (productnummer 6151300). Kosten die kunnen worden toegerekend aan de concrete initiatieven zijn verhaald via anterieure overeenkomsten.
- Toets aanbestedingsnota : n.v.t.
- Advies OR : n.v.t..
- Geheimhouding gewenst : n.v.t.
- Voorstel :
 1. In te stemmen met de "nota van zienswijzen bestemmingsplan "Buitengebied, tweede actualisatie"
 2. Het bestemmingsplan aan te passen conform de "Staat van Wijzigingen", zoals opgenomen in de nota van zienswijzen;
 3. Over te gaan tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied, tweede actualisatie" overeenkomstig de hiervoor genoemde notitie;

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

de secretaris,

de burgemeester,



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

A.J. Hanegraaf

mr. J.C.M. Pommer

Bijlagen:

1. Concept-raadsbesluit
2. Nota van zienswijzen inclusief staat van wijzigingen;
3. Overzicht aanpassingen verbeelding;
4. Vast te stellen regels;
5. Vast te stellen toelichting;

Alleen ter inzage voor raadsleden:

Ambtelijke coördinatie:

Afdeling:

Behandeld door: Paul Lubberding/Joep van Gorp

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 mei 2018;

gelet op ;

B E S L U I T :

1. In te stemmen met de "nota van zienswijzen bestemmingsplan "Buitengebied, tweede actualisatie"
2. Het bestemmingsplan aan te passen conform de "Staat van Wijzigingen", zoals opgenomen in de nota van zienswijzen;
3. Over te gaan tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied, tweede actualisatie" overeenkomstig de hiervoor genoemde notitie;

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

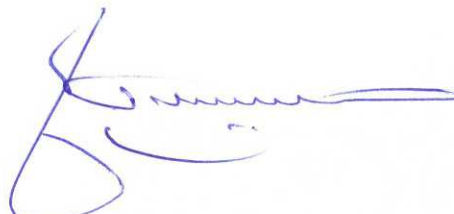
De raad voornoemd.

de griffier,



N.A. Hoogerbrug-van de Ven

de voorzitter,



mr. J.C.M. Pommer