

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 februari 2019;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

Het bestemmingsplan “Koudenbergstraat, tussen 2a en 4, Gemonde”,
NL.IMRO.0845.BP2018GMDKDBS2a4-VA01, (ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan)
ongewijzigd vast te stellen.

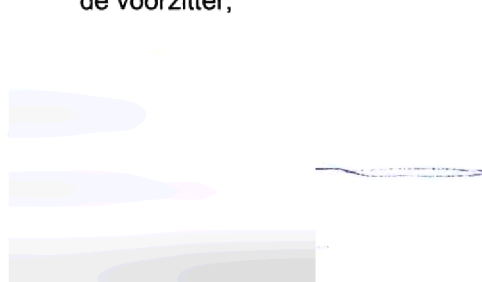
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel in zijn openbare vergadering van
21 maart 2019.

De raad voornoemd.

de griffier,



de voorzitter,



Gemeenteraad

Raadsvergadering van 21-3-2019.

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Koudenbergstraat, tussen 2a en 4, Gemonde"

Samenvatting:

Het ontwerp bestemmingsplan "Koudenbergstraat, tussen 2a en 4, Gemonde" heeft ter inzage gelegen. Het plan maakt op de gronden gelegen tussen Koudenbergstraat 2a en 4 in Gemonde de oprichting van een Ruimte-voor-Ruimte woning mogelijk. Een stuk grond met een oppervlak van zo'n 730 m², met hierbinnen gelegen de bestaande rioolleiding naar het achtergelegen bergbezinkbassin, zal hierbij 'om niet' van de initiatiefnemers/eigenaren naar de gemeente overgaan. Dit stuk grond krijgt de bestemming "Groen" en gedeeltelijk de dubbelbestemming "Leiding - Riool". Door milieuvereniging Het Groene Hart Brabant is een zienswijze ingediend. In dit raadsvoorstel/besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt de zienswijze inhoudelijk behandeld. De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan "Koudenbergstraat, tussen 2a en 4, Gemonde" t.b.v. de vaststelling aan te passen.

Inleiding:

De (inmiddels voormalige) eigenaren van de woning Koudenbergstraat 2a in Gemonde hebben een zeer grote (zij)tuin met agrarische bestemming gelegen tussen de woningen Koudenbergstraat 2a en 4 Gemonde. Zij hebben inmiddels de woning Koudenbergstraat 2a Gemonde verkocht en willen graag op hun resterende grote tuin met agrarische bestemming een Ruimte-voor-Ruimte woning realiseren. Zij hebben hiertoe een bouwtitel bij de Ruimte-voor-Ruimte CV aangekocht. Binnen het meest zuidelijk gelegen deel van deze grote tuin is een gemeentelijke rioolleiding gelegen, die van de Koudenbergstraat naar het achtergelegen gemeentelijke bergbezinkbassin loopt. Een zeer ruim stuk grond van ca. 730 m² van de totale tuin van de eigenaren/initiatiefnemers zal hierbij 'om niet' naar de gemeente in eigendom overgaan.

Wat willen wij bereiken?

Met de Ruimte-voor-Ruimte woning krijgt het betreffende zij-perceel een passende invulling; een vrijstaande landelijke woning op een restperceel aan de rand van de kern Gemonde, waarmee een rijtje landelijke bouwmassa's wordt opgevuld. Het plangebiedje ligt in de bebouwde kom van Gemonde en heeft de status 'Bestaand stedelijk gebied' in de provinciale Verordening ruimte. Het (om niet) in eigendom kunnen krijgen van de gronden waar de gemeentelijke overstortleiding en de signaalkabel zijn gelegen, is hierbij een unieke kans voor de gemeente.

Wat gaan wij daarvoor doen?

Na de ontwerp-procedure dient de besluitvorming omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan plaats te vinden.

Het ontwerp-bestemmingsplan "Koudenbergstraat, tussen 2a en 4, Gemonde" heeft van vrijdag 9 november 2018 tot en met donderdag 20 december 2018 ter inzage gelegen.

Op 9 november 2018 is uw raad via de Griffie per mail geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan met digitale verwijzing hiernaar. Ook heeft een papieren exemplaar van het ontwerp-bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze voor uw raad in de leeskamer gelegen.

Het ontwerp-bestemmingsplan is aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel toegezonden voor advies. Beiden kunnen instemmen met het plan.

Behandeling zienswijze milieuvereniging Het Groene Hart Brabant

Tijdens de terinzagelegging is door milieuvereniging Het Groene Hart Brabant te Den Dungen een zienswijze ingediend. Deze zienswijze zit bij de ter inzage liggende stukken (digitale raadsstukken). De behandeling van deze zienswijze is als volgt:

De zienswijze is op de laatste dag van de terinzagelegging, 20 december 2018, per fax ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Aard van de zienswijze:

1. In het kader van het Actualisatieplan Kom Gemonde (2016) is het initiatief niet meegenomen. Dit had wel moeten, aangezien in dit plan door de raad de integrale afweging heeft plaatsgevonden over de mogelijke bouwlocaties in en rond de kom in relatie tot het omringende buitengebied;
2. Het betreffende weideperceel met agrarische karakteristiek wordt als zodanig in stand gehouden. Of dit nu professioneel of hobbymatig geschiedt, doet niet ter zake. Het gaat om het feitelijk gebruik voor agrarische doeleinden;
3. Het perceel bezit de potentie om naar een gewenste agrarische kleinschaligheid te worden ingericht, indien daar behoefte aan mocht bestaan. De potentiële landschappelijke (en ecologische) ontwikkelingswaarde dient mede in de afweging betrokken te worden;
4. De echte ruimtelijke betekenis ligt vooral in de onbebouwdheid van de weilanden als welkom tegenwicht van de ad random ter plaatse neergezette nieuwbouw die de groene ruimte vergaand heeft versnipperd en verrommeld. Het verder verlies aan groene dooradering van deze oostelijke overgangszone van kom naar buitengebied tast de reeds beschadigde ruimtelijke kwaliteit ter plaatse nog verder aan. Dit gaat ten koste van het leef- en woonmilieu van heel de kom;
5. Het is vrijwel onmogelijk dat het verder verlies aan groene ruimte en toenemende verrommeling op enerlei wijze dusdanig kan worden gecompenseerd dat er ter plaatse netto van een ruimtelijke kwaliteitswinst sprake kan zijn. De provinciale Ruimte-voor-Ruimte regeling en het gemeentelijk Groenfonds schieten hiervoor tekort.

Antwoord:

1. Het Actualisatieplan Kom Gemonde (2016) had tot doelstelling het actualiseren van de destijds verschillende (verouderde) planologische regelingen tot een nieuwe geharmoniseerde regeling. Het betreft een beheersplan waarin geen echte nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen, die een nieuwe (ontwikkelingsgerichte) bestemmingswijziging behoeften. Met dit actualisatieplan is geenszins beoogd om een integrale afweging te maken, waarmee echte nieuwe ontwikkelingen in de (nabije) toekomst beoordeeld zouden moeten worden. Voor dergelijke ontwikkelingen kan een separaat ontwikkelingsgericht bestemmingsplan worden opgesteld, zoals met onderhavig bestemmingsplan "Koudenbergstraat, tussen 2a en 4, Gemonde" het geval is;
2. Het betreffende perceel is feitelijk geen weideperceel met een agrarische functie/karakteristiek, maar de bestaande zijtuin van de woning Koudenbergstraat 2a; een mooi onderhouden gazon met aan de randen groenbeplanting en een vijver.
3. Dit perceel, ingeklemd tussen woonbestemmingen, met nog de oude agrarische (rest)bestemming (zonder landschappelijke en/of ecologische waarden), heeft niet meer de potentie om bedrijfsmatig agrarisch aangewend te gaan worden. Hier bestaat ook geen behoefte aan. Juist door het gebruik als zijtuin bij de woning is er in de loop van jaren door de eigenaren/initiatiefnemers aan de randen groenbeplanting en een vijver gecreëerd;
4. Zoals al aangegeven, is er terplekke geen sprake meer van een agrarische dooradering met weilanden van kom naar buitengebied. Het betreft een restperceel met een agrarische bestemming (zonder landschappelijke en/of ecologische waarden) tussen woonbestemmingen in de bebouwde kom van Gemonde. Het perceel betreft ingevolge de provinciale Verordening ruimte 'bestaand stedelijk gebied';
5. Wij menen dat een Ruimte-voor-Ruimte woning terplekke op zichzelf al een goede invulling is, waarmee een rijtje landelijke bouwmassa's in de bebouwde kom wordt opgevuld; een prima invulling van de rand van het 'bestaand stedelijk gebied'. Daarnaast draagt de aankoop door de eigenaren/initiatiefnemers van de Ruimte-voor-Ruimte titel met terugwerkende kracht bij aan verhoging van de kwaliteit van het buitengebied in de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft immers in het verleden geïnvesteerd in sanering van de agrarische sector, zoals de sloop van (oude) stallen, glastuinbouw en andere overtollige bebouwing. Daarbij krijgt ook de gemeente een gedeelte van de gelden van de Ruimte-voor-Ruimte titel van de provincie ten behoeve van het algemene gemeentelijk Groenfonds. Tenslotte wordt door de eigenaren/initiatiefnemers ook nog eens een zeer ruim stuk grond van ca. 730 m2 van hun tuin 'om niet' aan de gemeente in eigendom overgedragen. Dit is een mooi stuk grasland (met hieronder de gemeentelijke rioolleiding naar het achtergelegen bergbezinkbassin) met aan de rand groenbeplanting. Dit stuk grond krijgt de bestemming "Groen" en gedeeltelijk de dubbelbestemming "Leiding - Riool". Al met al is er juist veel kwaliteitswinst en compensatie met het initiatief.

Gemeenteraad

Aanpassing:

Geen.

U wordt voorgesteld het bestemmingsplan "Koudenbergstraat, tussen 2a en 4, Gemonde" (ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan) ongewijzigd vast te stellen.

Wat gaat het kosten?

Alle kosten zijn voor rekening van de eigenaren/initiatiefnemers. Met hun is een anterieure exploitatieovereenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten.

Voorstel college:

Het bestemmingsplan "Koudenbergstraat, tussen 2a en 4, Gemonde", NL.IMRO.0845.BP2018GMDKDBS2a4-VA01, (ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan) ongewijzigd vast te stellen.

Interactiviteit	: De terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan "Koudenbergstraat, tussen 2a en 4, Gemonde" is d.d. 8 november 2018 bekendgemaakt in De Brug, De Staatscourant het (digitale) Gemeenteblad en de gemeentelijke website. Het ontwerp-bestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken heeft gedurende de inzage termijn van vrijdag 9 november 2018 tot en met donderdag 20 december 2018 ter inzage gelegen op het gemeentekantoor. Het ontwerp-bestemmingsplan was/is ook digitaal raadpleegbaar op de landelijke website hiertoe, ruimtelijkeplannen.nl.
Procedure	: Het vast te stellen bestemmingsplan zal 6 weken ter inzage worden gelegd. Milieuvereniging Het Groene Hart Brabant kan binnen deze termijn tegen de vaststelling beroep instellen bij de Raad van State.
BTW-compensatiefonds	: N.v.t.
Kostendekking	: Alle kosten zijn voor rekening van de eigenaren/initiatiefnemers. Met hun is een anterieure exploitatieovereenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten.
Toets aanbestedingsnota	: N.v.t.
Advies OR	: N.v.t.
Geheimhouding gewenst	: N.v.t.
Voorstel	: Het bestemmingsplan "Koudenbergstraat, tussen 2a en 4, Gemonde", NL.IMRO.0845.BP2018GMDKDBS2a4-VA01, (ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan) ongewijzigd vast te stellen.

Sint-Michielsgestel, 12 februari 2019
Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,

de secretaris,

de burgemeester,



Bijlagen:

1.
Concept-raadsbesluit.

Ter inzage:

1.
Het ontwerp-bestemmingsplan "Koudenbergstraat, tussen 2a en 4, Gemonde".
Dit plan kan een ieder digitaal raadplegen via de volgende weblink:
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0845.BP2018GMDKDBS2a4-ON01>

2.
De zienswijze van milieuvereniging Het Groene Hart Brabant d.d. 20 december 2018.

Alleen ter inzage voor raadsleden:

N.v.t.

Ambtelijke coördinatie:

Afdeling:
Behandeld door:

RMEO-Ruimtelijke Ontwikkeling

