



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1347342
Portefeuillehouder: Lianne van der Aa
Steller: Joep van Gorp

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Halderse Akkers 5.

Status

Voorstel Raad

1. Het bestemmingsplan 'Halderse Akkers 5', bekend onder de titel NL.IMRO.0845.BP2023HALDAKKS5-VA01, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming met de bijgevoegde Nota van zienswijzen en wijzigingen gewijzigd vast te stellen;
2. De bijgevoegde Nota van zienswijzen en wijzigingen vast te stellen en daarmee de zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
3. Het landschappelijk inrichtingsplan met beeldkwaliteit met nummer 2112-BKP_R001 vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd doordat met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is aangegaan.

Inleiding

Aan de Halderse Akkers 5 is momenteel een autoschadeherstelbedrijf aanwezig. De eigenaar wil dit bedrijf verplaatsen en daarvoor in de plaats ter plaatse twee Ruimte voor Ruimte woningen realiseren. Tevens wil hij de bestaande bedrijfswoning omzetten in een burgerwoning. Om dit mogelijk te maken moet de bestaande bestemming 'bedrijf' worden omgezet in een drietal bestemmingen 'wonen'. In totaliteit zal hiervoor 1200 m² aan bedrijfsbebouwing worden gesaneerd.

Om dit planologisch mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Tijdens de tervisielegging zijn twee zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is nu zover gereed dat het kan worden vastgesteld.

Beoogd resultaat

Doel van het voorstel is uiteindelijk te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan, op basis waarvan het autoschadeherstelbedrijf kan worden verplaatst en op de achterblijvende locatie een woningplan van drie woningen kan worden gerealiseerd.

Argumenten

1.1 Met dit bestemmingsplan worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt die op grond van de gebiedsvisie Theereheide als wenselijk zijn beschouwd;

Op 29 februari 2020 heeft de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel de gebiedsvisie buitengebied Theereheide vastgesteld. Grofweg ging het hier om een visie op de gronden ten westen van de kern Sint-Michielsgestel tussen de wijk Theereheide en de Esschestroom. In deze visie worden de



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

belangrijkste kenmerken van het gebied vastgelegd en versterkt. In het gebied zijn een aantal bedrijven gevestigd (een intensieve veehouderij, een grondbedrijf, een garagebedrijf, een landbouwmechanisatiebedrijf en een melkveehouder). Uit de visie blijkt dat als één van deze bedrijven gaat stoppen op de achterblijvende locatie de ontwikkeling van maximaal drie Ruimte voor Ruimte woningen per locatie tot de mogelijkheden behoort.

1.2. Er is sprake van een verbetering van de ruimtelijke- en milieukwaliteit.

Er verdwijnt ter plaatse een garagebedrijf op een locatie met veel landschappelijke waarden. Daarvoor in de plaats komen bij het gebied passende woningen die op een zorgvuldige wijze landschappelijk worden ingepast. Zie hiervoor het landschappelijk inrichtingsplan met beeldkwaliteit dat als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd.

De Ruimte voor Ruimte titels die moeten worden aangekocht hebben bovendien in het verleden al voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering gezorgd elders in Brabant.

Verder voldoet het plan aan de regeling omtrent kwaliteitsverbetering uit artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening van de provincie. Er is een landschappelijk inpassingsplan in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Met de te nemen inrichtingsmaatregelen (onder andere een vogelbosje aan de westzijde van het plangebied) wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

Qua milieu ligt het bedrijf dicht bij de bebouwde kom en kent het, door de aard van de werkzaamheden, een behoorlijk hoge geluidsbelasting. Ook zijn er relatief veel verkeersbewegingen door de activiteiten van dit bedrijf. Dit klemmt te meer nu de ontsluiting van het bedrijf als lastig te bestempelen is, nu bezoekers van het bedrijf gebruik moeten maken van een fietsstraat via de Theerestraat. Sanering van het bedrijf levert dan ook milieuwinst op en verbetert het woon- leefklimaat in de omgeving. Herbestemming zorgt er bovendien voor dat nieuwe bedrijfsvoering op het perceel wordt uitgesloten.

1.3. er is geen m.e.r. beoordeling of plan m.e.r. noodzakelijk.

In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat de ontwikkelingen die dit plan mogelijk maakt geen belangrijke nadelige milieugevolgen opleveren. Daarbij zijn de kenmerken, locatie en effect van het project op het milieu onderzocht. Daarnaast blijft de beoogde ontwikkeling onder de drempelwaarden. Dit alles maakt dat er geen aanleiding is om een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure te volgen.

1.4 Er bestaat draagvlak voor het plan bij omwonenden en bestuurlijke partners.

De initiatiefnemer heeft, hoewel het perceel relatief afgelegen ligt, omwonenden benaderd en hun zijn plannen voorgelegd. Uit deze raadpleging zijn nagenoeg alleen positieve reacties naar voren gekomen op één zienswijze na (zie hierna onder kanttekeningen). Dit is verwoord in de paragraaf maatschappelijke uitvoerbaarheid van de toelichting van het bestemmingsplan.

Een concept bestemmingsplan is vooraf gestuurd aan de provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel. Het waterschap heeft wat kleine opmerkingen geplaatst, maar was na wat aanpassingen akkoord met het ontwerpbestemmingsplan. De provincie heeft in haar reactie alleen gevraagd om aan te tonen dat de Ruimte voor ruimte titels zijn aangekocht. Deze certificaten zijn nu bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd. Geconcludeerd kan daarom worden dat de bestuurlijke partners kunnen instemmen met het plan.

3.1. Door het landschappelijk inrichtingsplan met beeldkwaliteitsplan vast te stellen maakt deze onderdeel uit van de welstandstoets.

Het landschappelijk inrichtingsplan met beeldkwaliteitsplan is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Door deze afzonderlijk vast te stellen kan deze onderdeel zijn van de welstandstoets in geval van aanvragen om een omgevingsvergunning.

4.1. Met het tekenen van de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

De initiatiefnemer is akkoord met de anterieure overeenkomst en heeft deze ondertekend. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over onder andere het kostenverhaal, maar ook uitvoeringsverplichtingen zijn opgenomen.



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Kanttekeningen

2.1. Er zijn een tweetal zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Eén ervan is ingediend door een omwonende die zorgen heeft over de toename van verkeersbewegingen langs zijn woning. In de bijgaande nota van zienswijzen is aangegeven dat de toelichting van het bestemmingsplan is aangescherpt. Onderbouwd is nu dat de verkeersbewegingen in de nieuwe situatie juist afnemen t.o.v de bestaande situatie.

Tevens is een zienswijze ingediende door milieuvereniging 't Groene Hart Brabant. In de nota van zienswijzen en wijzigingen wordt een voorstel gedaan om deze te weerleggen.

Financiën

De gemeente heeft een faciliterende rol. Initiatiefnemers betalen de kosten voor de planvorming. We verhalen deze kosten op initiatiefnemer via een anterieure overeenkomst.

Uitvoering

Na vaststelling van dit plan moeten wij, omdat sprake is van een gewijzigde vaststelling, de provincie in de gelegenheid stellen om te reageren op het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Vervolgens ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er beroep wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan wel in werking, tenzij er een verzoek om schorsing wordt ingediend bij de Voorzitter van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat laatste geval is het bestemmingsplan in ieder geval geschorst totdat op dat verzoek is beslist.

Als het bestemmingsplan in werking is getreden kan het college op basis hiervan omgevingsvergunningen verlenen en kan het plan worden uitgevoerd.

Communicatie

We publiceren het bestemmingsplan op de gebruikelijke (wettelijke) wijze. De communicatie over dit plan met initiatiefnemer verloopt schriftelijk. Zoals gebruikelijk wordt na het collegebesluit een persbericht opgesteld.

Bijlagen

1. Verbeelding
2. Regels
3. Bijlagen bij regels
4. Toelichting
5. Bijlagen bij toelichting
6. Nota van zienswijzen en wijzigingen
7. Beeldkwaliteitsplan

Sint-Michielsgestel, 6 mei 2024

Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,
de secretaris,

de burgemeester,

D.C. van Eeten

H.A.G. Ronnes



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Ter inzage

Contactpersoon

Johan van der Heijden, teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Raadsbesluit

Registratienr.: 1347342

Portefeuillehouder: Lianne van der Aa

Steller: Joep van Gorp

Aanhef

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 mei 2024;

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Halderse Akkers 5' ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
2. De bijgevoegde Nota van zienswijzen en wijzigingen vast te stellen en daarmee de zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
3. Het landschappelijk inrichtingsplan met beeldkwaliteit met nummer 2112-BKP_R001 vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 27 juni 2024;

De gemeenteraad van Sint-Michielsgestel,
de griffier,

de voorzitter,

D.S.J. Thissen

E. Smid



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte