



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1321162
Portefeuillehouder: Lianne van der Aa
Steller: Dhr. G.J.M. Verhoeven

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Ruimte-voor-Ruimtewoning Kapelbergstraat (ong.)'- gewijzigd vaststellen.

Status

Oordeelvormend + Besluitvormend

Voorstel Raad

1. De ingediende zienswijze op ontwerpbestemmingsplan 'Ruimte-voor-Ruimtewoning Kapelbergstraat (ong.)' ontvankelijk te verklaren;
2. De 'nota van zienswijzen' en de 'nota van wijzigingen' behorende bij het gewijzigde bestemmingsplan 'Ruimte-voor-Ruimtewoning Kapelbergstraat (ong.)' vast te stellen en daarmee de zienswijze gegrond te verklaren;
3. Het bestemmingsplan 'Ruimte-voor-Ruimtewoning Kapelbergstraat (ong.)' ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (bekend onder NL.IMRO.0845.BP2023BGSMGKPLBGST-ON01) in overeenstemming met de bijgevoegde 'nota van zienswijzen' en 'nota van wijzigingen' gewijzigd vast te stellen, onder nieuwe IMRO-code NL.IMRO.0845.BP2023BGSMGKPLBGST-VA01;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Inleiding

De initiatiefnemers hebben bij de gemeente Sint-Michielsgestel een verzoek ingediend voor medewerking tot het oprichten van een Ruimte-voor-Ruimte woning aan de Kapelbergstraat (ong.) te Sint-Michielsgestel. De voorgenomen ontwikkeling is gelegen binnen de in het bestemmingsplan “Buitengebied” opgenomen bebouwingsconcentratie ‘Hemelrijkstraat/Pleinsedijk’.

Beoogd resultaat

Instemmen met het voorstel van de initiatiefnemers om een bestemmingsplan vast te laten stellen ten behoeve van hun planvoornemen ter realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte woning aan de Kapelbergstraat (ong.) te Sint-Michielsgestel. Bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” op 16 december 2010 heeft de raad 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 de opdracht van de raad. Beoogd wordt het onderhavige plan(pilot) in de tijd naar voren te halen, zodat deze niet hoeft te wachten op de procedure van het 3^e actualisatieplan.

Argumenten

1.1. De zienswijze is tijdig en gemotiveerd ingediend

Op het ontwerpbestemmingsplan is gedurende de terinzagetermijn één zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig en gemotiveerd ingediend, waardoor deze als ontvankelijk kan worden aangemerkt.

2.1. Er konden zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Kapelbergstraat ong.’ heeft met ingang van vrijdag 23 december 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen, tot en met donderdag 2 februari 2023. Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. In de nota van zienswijzen is de zienswijze samengevat en voorzien van een reactie.

2.2. De zienswijze heeft geleid tot enkele wijzigingen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze zijn de toelichting en de bijlagen gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De voorste grens van het bouwvlak wordt naar achteren verplaatst, tot op 15 meter uit de voorste perceelsgrens. Daarnaast is de inrit verplaatst naar zuidwestelijke richting en zijn de benodigde parkeerplaatsen uit het zicht van de woning van de indieners van de zienswijze geplaatst. Het landschappelijk inpassingsplan is naar aanleiding van voormelde wijziging aangepast.

3.1. De locatie is geschikt om een Ruimte voor Ruimte woning te realiseren

De planlocatie aan de Kapelbergstraat (ong.) 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 een afronding van de bebouwingsconcentratie ‘Hemelrijkstraat/Pleinsedijk’ gelegen aan een doodlopende zijweg van de Kapelbergstraat te Sint-Michielsgestel, waarbij de achterzijde grenst aan grasland met de bestemming ‘Agrarisch’. Van agrarisch gebruik nu en in de toekomst is geen sprake. Realisatie van de voorziene woning betekent een afronding van het aanwezige bebouwingscluster met behoud van zichtlijnen en de gewenste openheid van het gebied.

3.2. De ruimtelijke onderbouwing sluit aan bij de beleidskaders en visies van de gemeente Sint-Michielsgestel

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 nabij gelegen agrarische en niet-agrarische bedrijven niet worden beknot. 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



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

'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.

3.3. Uw college heeft eerder een positief principebesluit genomen

De gemeente heeft initiatiefnemers bij brief (principebesluit) van 17 september 2013 laten weten, onder voorwaarden, akkoord te gaan met onderhavig planvoornemen. Initiatiefnemers mogen zodoende de gewenste Ruimte-voor-Ruimte woning realiseren na het doorlopen van een herziening bestemmingsplan (pilot) van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied".

3.4. Er is sprake van een ruimtelijke kwaliteitswinst

Als voorwaarden voor het doorvoeren van de wijziging van het bestemmingsplan dienen initiatiefnemers 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 voornamelijk van uit 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 initiatiefnemers bepalen 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 initiatiefnemers. 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.

3.5. Het bestemmingsplan is tot stand gekomen met participatie

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan is aan de initiatiefnemers en hun adviseurs gevraagd om met de omgeving een omgevingsdialoog te houden. Naar aanleiding daarvan hebben de initiatiefnemers contact gezocht met Het Groene Hart en Natuurgroep Gestel. Beide organisaties hebben gereageerd op het plan. Natuurgroep Gestel reageerde positief op het plan. Het Groene Hart stelde een aantal vragen, waaronder de mogelijkheid om de gronden rondom de woning te bestemmen naar 'Groen'. De systematiek van de bestemmingsplannen in het buitengebied kent echter geen groenbestemming. Naar aanleiding van de reactie van Het Groene Hart is daarom geen wijziging doorgevoerd. Daarnaast hebben de initiatiefnemers contact gezocht met de omwonenden van de planlocatie. Zij zijn over het plan geïnformeerd. De gevoerde omgevingsdialogen gaven geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Kanttekeningen

1.1. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend

Er is een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Deze zienswijze is gegrond bevonden. Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan aangevuld en verbeterd. Toch bestaat er een mogelijkheid dat beroep wordt ingediend omdat reclamanten kunnen oordelen dat niet aan de zienswijze tegemoet is gekomen.

Financiën

Voor dit plan zijn de financiële afspraken vastgelegd in een door initiatiefnemers ondertekende anterieure overeenkomst. De gemeente speelt hierin enkel een faciliterende rol. De insteek bij de gemaakte afspraken is dan ook dat het plan voor de gemeente kostenneutraal wordt afgerond. Mogelijke planschade komt voor rekening van de initiatiefnemers.

Uitvoering

Na vaststelling van dit plan moeten wij, omdat sprake is van 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.



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

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

Communicatie

Na het besluit van het college om het bestemmingsplan met wijzigingen aan te bieden aan de gemeenteraad, zijn initiatiefnemers en indieners van zienswijzen hierover geïnformeerd. Zij zijn ook uitgenodigd om bij het Raadsplein en de raadsvergadering over dit onderwerp aanwezig te zijn. We lichten het collegebesluit toe in een persgesprek. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad informeren wij initiatiefnemers hierover.

Publicatie

Het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Als hiervan sprake is, moeten wij het bestemmingsplan eerst bij de provincie voorleggen, zodat de provincie kan reageren op het gewijzigde bestemmingsplan. Hier staat een termijn van zes weken voor. Daarom wordt het bestemmingsplan niet direct na vaststelling door de gemeenteraad gepubliceerd. Na reactie van de provincie publiceren we het bestemmingsplan op de gebruikelijke (wettelijke) wijze.

Bijlagen

1. De 'nota van zienswijzen' en de 'nota van wijzigingen' behorende bij het gewijzigde bestemmingsplan 'Ruimte-voor-Ruimtewoning Kapelbergstraat (ong.)'.
2. Toelichting aangepast bestemmingsplan "Ruimte-voor-Ruimtewoning Kapelbergstraat (ong.)", inclusief regels;
3. Bijlagen bij aangepast bestemmingsplan "Ruimte-voor-Ruimtewoning Kapelbergstraat (ong.)";
4. Verbeelding.

Sint-Michielsgestel, 30 mei 2023

Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,
de secretaris, de burgemeester,

D.C. van Eeten

H.J. Looijen

Ter inzage

Het plan zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd.

Reclamanten zullen op de hoogte worden gebracht van de eventuele gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Ruimte-voor-ruimtewoning Kapelbergstraat (ong.)" te Sint-Michielsgestel. Tevens zal aan reclamanten de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan' en de 'Nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Ruimte-voor-ruimtewoning Kapelbergstraat (ong.)' te Sint-Michielsgestel worden toegezonden.

Contactpersoon

Paul Schoneveld, teammanager a.i. Ruimtelijke Ontwikkeling



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Raadsbesluit

Registratienr.: 1321162

Portefeuillehouder: Lianne van der Aa

Steller: Dhr. G.J.M. Verhoeven

Aanhef

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 mei 2023;

Besluit

1. De ingediende zienswijze op ontwerpbestemmingsplan 'Ruimte-voor-Ruimtewoning Kapelbergstraat (ong.)' ontvankelijk te verklaren;
2. De 'nota van zienswijzen' en de 'nota van wijzigingen' behorende bij het gewijzigde bestemmingsplan 'Ruimte-voor-Ruimtewoning Kapelbergstraat (ong.)' vast te stellen en daarmee de zienswijze gegrond te verklaren;
3. Het bestemmingsplan 'Ruimte-voor-Ruimtewoning Kapelbergstraat (ong.)' ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (bekend onder NL.IMRO.0845.BP2023BGSMGKPLBGST-ON01) in overeenstemming met de bijgevoegde 'nota van zienswijzen' en 'nota van wijzigingen' gewijzigd vast te stellen, onder nieuwe IMRO-code NL.IMRO.0845.BP2023BGSMGKPLBGST-VA01;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 29 juni 2023;

De gemeenteraad van Sint-Michielsgestel,
de griffier,

de voorzitter,

D.S.J. Thissen

H.J. Looijen



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte