



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1326363
Portefeuillehouder: Lianne van der Aa
Steller: Dirk van Nuland

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Berlicum, Plein 13-15'

Status

Besluitvormend

Voorstel Raad

1. Het bestemmingsplan 'Berlicum, Plein 13-15' met plannummer NL.IMRO.0845.BP2023BLCPLEI15-VA01 inclusief bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen.
2. De provincie Noord-Brabant te verzoeken in te stemmen met eerdere bekendmaking van dit vaststellingsbesluit.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Plein 13-15, Berlicum voorziet in een beëindiging van de veehouderij en een wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming ten behoeve van twee woningen. Enerzijds betreft het een herbestemming van de in het voorhuis aanwezige bedrijfswoning van de Rijksmonumentale boerderij Plein 15, naar woning en anderzijds betreft het de toevoeging van een wooneenheid in het achterhuis. Hiermee krijgt de boerderij twee wooneenheden binnen de bestaande bebouwingscontour.

Voor dit plan wordt een coördinatieprocedure gevolgd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft daarom samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning 'verbouw en restauratie van rijksmonumentale boerderij Plein 15' ter inzage gelegen van 27 april tot en met 7 juni 2023.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning werden geen zienswijzen ingediend. Wel ontvingen we van Waterschap Aa en Maas op informele wijze het advies om de plantoelichting van bestemmingsplan op onderdelen te versterken. Dit advies heeft geleid tot een kleine ambtelijke aanpassing in paragraaf 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Omdat het om een informele reactie ging, en een beperkte tekstuele aanpassing, is er geen aanleiding gezien om een nota van wijzigingen op te stellen.

De locatie maakte deel uit van de gebiedsontwikkeling Laar-Nieuw Laar, maar op verzoek van de initiatiefnemers is in overleg met de wethouder besloten om de planontwikkeling los te koppelen van de gebiedsontwikkeling Laar-Nieuw Laar. Reden hiervoor was dat het Rijksmonument in verval is en de wens was om zo spoedig mogelijk te komen tot een omgevingsvergunning voor de verbouw en splitsing van het Rijksmonument. Dit bestemmingsplan met een gecoördineerde omgevingsvergunning bouw en monumenten is hiervan het resultaat. In onderstaande situatieschets (uitsnede bijlage 1 bij dit voorstel) is het beoogde eindresultaat in beeld gebracht.





Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Beoogd resultaat

Het doel van dit voorstel is dit bestemmingsplan door de raad vast te stellen en te besluiten om het plan samen met de omgevingsvergunning ter visie te leggen.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan is verbeterd naar aanleiding van de adviezen van het Waterschap

Het ontwerpbestemmingsplan 'Berlicum, Plein 13-15' heeft ter inzage gelegen van 27 april tot en met 7 juni 2023. Er werden geen zienswijzen ingediend. Waterschap Aa- en Maas gaf wel advies om de plantoelichting op onderdelen te versterken. Naar aanleiding hiervan is het plan ambtelijk aangevuld. De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerde wijzigingen zijn in het vastgestelde plan zijn te vinden in paragraaf 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Omdat het een informele reactie en een slechts een beperkte tekstuele aanvulling betreft is er geen aanleiding gevonden om een nota van wijzigingen op te stellen.

1.2 De ontwikkeling zorgt voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering

De ontwikkeling gaat gepaard met de beëindiging van de grondgebonden rundveehouderij op deze locatie. Hierdoor wordt de planologische toestemming voor het houden van vee van het gehele bouwvlak gehaald door de toevoeging van een specifieke functieaanduiding (specifieke vorm van agrarisch - uitgesloten veehouderij) aan de verbeelding en dit gebruik te borgen in de regels van het bestemmingsplan.

Hierdoor vervalt de uitstoot van geur, fijnstof, ammoniak en endotoxinen vanuit de veehouderij. Dit komt ten goede aan het woon- en leefklimaat voor directe omwonenden en verder gelegen natuurgebieden.

Naast de milieutechnische winst is er sprake van sloop van 285 m² overbodige bedrijfsgebouwen en zal het gehele agrarische bedrijf landschappelijk worden ingepast. Met deze afspraken zal de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied sterk verbeteren.

1.3 De ontwikkeling voldoet aan de meeste voorwaarden in de bestaande wijzigingsbevoegdheid 3.9.16 voor woningsplitsing

De geldende bestemmingsregels voor het buitengebied zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel, 2e actualisatie'. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen onder artikel 3.9.16 voor boerderijsplitsing. Uit de toetsing aan deze randvoorwaarden is gebleken dat aan alle voorwaarden kan worden voldaan op twee voorwaarden na. Het betreft enerzijds voorwaarde a, beëindiging van het agrarische bedrijf. Het agrarisch bedrijf wordt niet beëindigd, het bouwvlak wordt wel verkleind en de toestemming om vee te houden worden ingetrokken (planologisch en vergunning). Hiermee resteert een akkerbouwbedrijf met één bedrijfswoning aan Plein 13.

Anderzijds kan niet geheel worden voldaan aan voorwaarde h, ten aanzien van de maximale hoeveelheid bijgebouwen bij de woningen. De initiatiefnemers hebben de wens om een aantal bestaande bedrijfsgebouwen te gebruiken als bijgebouw bij te splitsen Rijksmonumentale woonboerderij Plein 15. Het betreffen bedrijfsgebouwen die aansluiten op het ensemble rondom de boerderij. Op basis van voorwaarde h uit de wijzigingsbevoegdheid (bouw-sloop regeling) is de maximale hoeveelheid bijgebouwen 200 m² per woning mits er voldoende wordt gesloopt. In dit geval wordt van de 685 m² bedrijfsgebouwen rondom de boerderij Plein 15, in totaal 285 m² gesloopt. Hiermee resteert 400 m² aan bijgebouwen. Dit is iets meer dan op basis van de systematiek uit de wijzigingsbevoegdheid is toegestaan. Maar er wordt wel voldaan aan de maximale hoeveelheid aan toegestane bijgebouwen per woning op grond van voorwaarde h lid 3 van de wijzigingsbevoegdheid.

1.4 De ontwikkeling zorgt voor behoud van het Rijksmonument

De bestaande bedrijfswoning Plein 15 inclusief het achterhuis dat nu in gebruik is als stal is in vervallen toestand. Het betreft een groot gebouw dat als gemeentelijk cultuurhistorisch waardevol pand is aangeduid in bijlage 1 bij het bestemmingsplan Buitengebied. Het is ook een Rijksmonumentaal pand. Splitsing van het gebouw in twee wooneenheden draagt bij aan een duurzame instandhouding van het pand door het geven van een nieuw gebruik, hiermee kan de benodigde financiering worden gevonden om het pand op te knappen.

De verbouwing is vergunningplichtig voor de onderdelen bouw en monument en daarom voorgelegd aan de Gemeentelijke Monumentencommissie, waarbij ook de Provincie Noord-Brabant en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed hebben deelgenomen aan de beraadslaging. Er zijn meerdere adviezen uitgebracht door de Commissie onder andere op 6 oktober 2020, 4 februari 2022 en 23 maart 2022. Ook is er advies uitgebracht door de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed op 24 december 2021. Er is door alle betrokken partijen positief geadviseerd op de splitsing en verbouwing, mits er rekening zou worden gehouden met enkele adviezen rondom het ontwerp. Deze adviezen zijn verwerkt in de omgevingsvergunning en de uitvoering is geborgd door voorwaarden in de vergunning.

Op grond van de adviezen van de Monumentencommissie is de omgevingsvergunning opgesteld. In de omgevingsvergunning staat een nadere motivering hoe gevolg is gegeven aan de adviezen van de Commissie.

1.5 De ontwikkeling heeft breed draagvlak in de directe omgeving

Initiatiefnemers hebben een omgevingsdialoog gehouden met de omgeving eind 2022. Hieruit is gebleken dat er in ruime omgeving breed draagvlak is. De natuurgroepen Het Groene Hart en de Natuurwerkgroep Gestel zijn door de initiatiefnemers ook geïnformeerd over de plannen. Hierop is geen reactie gekomen. Dat er geen zienswijzen zijn ingediend geeft ook aan dat de omgevingsdialoog goed is verlopen en er voldoende draagvlak is in de omgeving voor het planvoornemen.

1.6 De ontwikkeling sluit aan bij uw vastgestelde ambities voor de Omgevingsvisie

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. In het verlengde daarvan is de gemeente volop bezig met het opstellen van een Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie gaat over de kwaliteiten, de groene omgeving en de leefbaarheid van de gemeente Sint-Michielsgestel. De gemeenteraad heeft in november 2022 een ambitiedocument voor deze Omgevingsvisie vastgesteld. U benoemt in dit document een aantal ambities waar dit plan positief aan bijdraagt zoals de ambitie om in 2040 een gezonde leefomgeving te hebben, cultuurhistorische waarden te hebben geborgd en versterkt en meer biodiversiteit in onze gemeente.

1.7 Voor deze ontwikkeling wordt de coördinatieregeling toegepast

Ter voorbereiding van deze procedure heeft het College in overeenstemming met de Coördinatieverordening ruimtelijke ontwikkeling Sint-Michielsgestel een Coördinatiebesluit genomen op 18 april 2023. Deze regeling maakt het mogelijk om de besluiten behorende bij genoemde ontwikkeling gezamenlijk voor te bereiden en te coördineren. Om deze reden leggen we de omgevingsvergunning gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage. Het doorlopen van deze procedure heeft tot gevolg dat er ook een bundeling van rechtsbescherming plaatsvindt.



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

2.1 *Er is tijdswinst voor initiatiefnemer.*

Bij gewijzigde vaststelling is in artikel 3.8 lid 4 Wro geregeld dat in afwijking van het 3e lid het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas zes weken na de vaststelling wordt bekendgemaakt. De gemeenteraad kan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om te verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de termijn van zes weken genoemd in artikel 3.8 lid 4 Wro. Doel hiervan is de vervolgprocedure te versnellen zodat de initiatiefnemer niet langer dan noodzakelijk hoeft te wachten. Voor de initiatiefnemer betekent dit een tijdswinst van ongeveer 4 weken.

3.1 *Het kostenverhaal is verzekerd*

Met initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst getekend. Op grond van deze overeenkomst zijn de kosten van eventuele planschade, de ontwikkeling, uitvoering en beheer en civieltechnische kosten in de openbare ruimte voor initiatiefnemers. Omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, namelijk door genoemde overeenkomst, is het vaststellen van een grondexploitatie niet aan de orde.

Kanttelingen

1.1 *Met dit bestemmingsplan staan we meer bijgebouwen toe per wooneenheid dan gebruikelijk*

Met dit plan passen we maatwerk toe ten aanzien van de maximale hoeveelheid bijgebouwen bij de woningen in ruil voor sloop. Onder argument 1.3 is dit uitgebreid toegelicht.

Financiën

De kosten voor het maken van het bestemmingsplan zijn gedekt door een ondertekende anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. De kosten zijn inmiddels betaald door initiatiefnemer. In deze overeenkomst zijn ook afspraken opgenomen voor mogelijke kosten als gevolg van planschade. Hiermee is de ontwikkeling budgetneutraal voor de gemeente.

Uitvoering

Na vaststelling van dit plan liggen het gewijzigde bestemmingsplan en de bijbehorende omgevingsvergunning zes weken ter inzage

Communicatie

De besluiten worden op de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven manier bekendgemaakt. De betrokkenen zullen via een brief op de hoogte worden gesteld van het besluit.

Bijlagen

- 1 Situatieschets Berlicum, Plein 13-15;
- 2 Bestemmingsplan 'Berlicum, Plein 13-15', toelichting en regels;
- 3 Bestemmingsplan 'Berlicum, Plein 13-15', verbeelding;



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Sint-Michielsgestel, 11 juli 2023

Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,

de secretaris,

de burgemeester,

D.C. van Eeten

H.J. Looijen

Ter inzage

Na akkoord gemeenteraad en publicatie op www.ruimtelijkeplannen.nl onder NL.IMRO.0845.BP2023BLCPLEI15-VA01 ligt het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gecoördineerd voor zes weken ter inzage.

Contactpersoon

Paul Schoneveld, teammanager a.i. Ruimtelijke Ontwikkeling



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Raadsbesluit

Registratienr.: 1326363

Portefeuillehouder: Lianne van der Aa

Steller: Dirk van Nuland

Aanhef

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 juli 2023;

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Berlicum, Plein 13-15' met plannummer NL.IMRO.0845.BP2023BLCPLEI15-VA01 inclusief bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen.
2. De provincie Noord-Brabant te verzoeken in te stemmen met eerdere bekendmaking van dit vaststellingsbesluit.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 21 september 2023;

De gemeenteraad van Sint-Michielsgestel,
de griffier,

de voorzitter,

D.S.J. Tissen

H.J. Looijen