



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1355757
Portefeuillehouder: Lianne van der Aa
Steller: Daniel Hendriks

Onderwerp

Vaststelling reparatieplan Hoogstraat 45, 47 en 47a en Milrooijseweg 33, 35 en 37 te Berlicum

Status

Besluitvormend

Voorstel Raad

1. Het reparatieplan vast te stellen en voor rechtstreeks beroep te publiceren als ook het aan te leveren bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
2. Artikel 4.17 Awb niet van toepassing te verklaren voor de rechtsclaim van de gemachtigde van Hoogstraat 45, 47 en 47a.



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Inleiding

Op 23 januari 2020 heeft u de motie aangenomen die toeziet op een nader onderzoek naar de mogelijkheden tot het positief bestemmen van de bedrijfswoningen aan de Milrooijsseweg, zie bijlage 1. In het bestemmingsplan Berlicum-Noord dat werd vastgesteld op 26 april 2001 heeft de gemeente zonder instemming en medeweten van de eigenaren van de woningen aan de Milrooijsseweg 33, 35 en 37, aan die woningen de bedrijventerrein en bedrijfswoningen een bedrijfswoning bestemming toegekend. Met deze beslissing zijn deze woningen destijds onder (gebruiks)overgangsrecht komen te vallen.

Op 15 december 2022 heeft u het actualisatie plan Kommen Berlicum Middelrode vastgesteld. In dit raadsvoorstel is toegezegd dat een nadere uitwerking van het plan voor de Milrooijsseweg zou volgen na aanvullend onderzoek.

Op 16 maart 2023 heeft de bestuursrechter van de Raad van State uitspraak gedaan in de beroepszaak. In deze uitspraak is de rechter tot de conclusie gekomen dat inzake de Milrooijsseweg en de Hoogstraat geen deugdelijk besluit (in lijn met de tussenuitspraak van 9 februari 2022) is genomen voor deze percelen. Aan deze uitspraak heeft de Raad van State ook voorwaarden gekoppeld dat de raad binnen 30 weken een nieuw besluit neemt voor zowel de Hoogstraat 45, 47 en 47 a alsook de Milrooijsseweg 33, 35 en 37.

Volgend op uw besluit van 15 december 2022 en de uitspraak van de Raad van State heeft het college besloten nader onderzoek te laten doen naar de milieuhygiënische situatie. Ook heeft zij opdracht gegeven het voorliggende bestemmingsplan op te stellen (bijlage 2).

Nu voor dit gedeelte reeds een juridische uitspraak is gedaan, is het niet nodig op basis van de Algemene wet bestuursrecht, om een ontwerp ter inzage te leggen. Om de gebreken uit de uitspraak van de Raad van State te herstellen ligt nu voorliggend reparatieplan ter vaststelling aan u voor.

Met de totstandkoming van het reparatieplan is een uitvoerige omgevingsdialoog met de betrokkenen waaronder de appellanten van het beroep over de Milrooijsseweg gevoerd. Het voorliggende plan en de bijbehorende overeenkomst is de uitkomst van een langdurig proces.

Beoogd resultaat

Juridisch planologische bestendiging van gemaakte afspraken door vaststelling van voorliggend reparatieplan.

Argumenten

1.1 Reparatieplan geeft invulling aan de opdracht van de bestuursrechter

Door de onrechtmatige bestemmingswijziging in 2001 (bestemmingsplan Berlicum Noord) is sprake van waardeverlies van de woning doordat deze geen woonbestemming meer heeft.

De eigenaar van Milrooijsseweg 33 leidt financiële schade doordat het woonhuis niet langer verkocht mag worden als woonbestemming en er ook geen inschrijving in GBA (gemeentelijke basisadministratie) kan plaatsvinden omdat het een bedrijfswoning is. Door de geluidsoverlast kan men niet wonen in de bedrijfswoning.

De naar aanleiding van de overeenkomst en het bestemmingsplan op te richten akoestisch werende erfafscheiding zorgt ervoor dat de geluidsoverlast wordt gereduceerd tot het niveau van een woning op een bedrijventerrein. Hiervoor geldt een hogere maximale geluidsbelastingcategorie dan reguliere burgerwoningen. Hierdoor kan via het bestemmingsplan alsnog de woningen de codering burgerwoning toegestaan krijgen, met handhaving van de onderliggende bedrijfsbestemming.

Het voorstel behelst een stenen muur van circa 2 meter hoog over de gehele lengte van het perceel. Hiermee zal geluidsreductie plaatsvinden tot een minimaal niveau waarmee weer een burgerwoning toegestaan- bestemming kan worden ingevoerd via het bestemmingsplan op Milrooijsseweg 33 hetgeen een einde maakt aan het geschil tussen de bewoners van Milrooijsseweg 33, 35, 37, 19 en de gemeente anderzijds.



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

In de uitwerking van de uitspraak van de Raad van State is door huisadvocaat Holla onderzocht welke opties er zijn. De voorliggende optie is één van de gesuggereerde oplossingen.

2.1 Reparatieplan geeft uitvoering aan de Motie van de gemeenteraad uit 2020

Het voorliggende plan geeft uitvoering aan een reeds lang bestaande wens van de gemeenteraad om te komen tot een oplossing voor de ontstane situatie. Het voorliggende plan voorziet hierin.

2.2 Reparatieplan is in nauw overleg met betrokkenen tot stand gekomen

Met de uitkomst van het door M+P uitgevoerde aanvullende akoestische onderzoek in de hand is met de omwonenden/betrokkenen gekomen tot een voor alle partijen acceptabele planologische oplossing. De oprichting van de akoestisch werende erfafscheiding is hiervan onderdeel. oplossing. De oprichting van de akoestisch werende erfafscheiding is hiervan onderdeel. Gelet op de geleden schade (zie volgende alinea) maakt de gemeente budget vrij voor de compensatie en herstelt het gebrek via de reparatie van het bestemmingsplan middels vaststelling door de gemeenteraad.

Met voorgaande bestemmingsplan Berlicum Noord is ten onrechte van de betreffende woningen de woonbestemming gewijzigd in bedrijfswoning. Door de geluidsoverlast kan men niet wonen in de bedrijfswoning. Door de vaststelling van het bestemmingsplan realiseert de raad een toekomstbestendige oplossing waarin de woonbestemming weer wordt teruggezet op de woningen die in het geschil betrokken zijn..

2.3 Gemachtigde Hoogstraat 45, 47 en 47a claimt een beroep niet tijdig beslissen met toepassing van artikel 4:17 Algemene wet bestuursrecht en stelt de gemeente in gebreke

Volgens vaste jurisprudentie is een ingebreke stelling bij de (reparatie) van een bestemmingsplan juridisch niet mogelijk. Het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan is geen beschikking in de zin van artikel 4:17 gelezen in samenhang met artikel 1:3 tweede lid Algemene wet bestuursrecht. Zie bijlage 3 onder rechtsoverweging 4.2.

Kanttekeningen

1.4 Geen besluitvorming betekent geen sluiting van de opgelegde juridische verplichting tot een oplossing.

Wanneer de raad onverhoopt niet tot vaststelling zou overgaan, voldoet het niet aan de opdracht van de uitspraak van de Raad van State. Hierop volgend kunnen de belanghebbende betrokkenen via zowel de bestuursrechter als ook de civiele rechter (waardevermindering) hun zaak verder aanhangig maken waardoor dit proces niet kan worden afgerond. Een mogelijke claim van geleden schade is reëel.

Financiën

De éénmalige kosten kan in het verband van dit bestemmingsplan worden gezien als een vorm van planschadeverevening. Dit is niet in de huidige begroting als kostenpost voorzien.

Deze nieuwe, onvermijdelijke kostenpost zal in de 2^e bestuursrapportage 2024 worden verwerkt. Uitvoering is voorzien in 2025.

Uitvoering

Na vaststelling zal het plan voor beroep worden gepubliceerd en worden bekend gemaakt bij de bestuursrechter.

Communicatie

Het vastgestelde plan zal via de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd voor beroep.

Bijlagen

1. Motie gemeenteraad 23 januari 2020
2. Bestemmingsplan 1^{ste} herziening kommen Berlicum Middelrode, Hoogstraat 45, 47 en 47a, Milrooijseweg 33, 35 en 37.
3. Jurisprudentieuitspraak Raad van State in gebreke stelling bestemmingsplan



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Sint-Michielsgestel, 9 juli 2024

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

D.C. van Eeten

E. Smid

Ter inzage

Contactpersoon

Johan van der Heijden, teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Raadsbesluit

Registratienr.: 1355757

Portefeuillehouder: Lianne van der Aa

Steller: Daniel Hendriks

Aanhef

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 juli 2024;

Besluit

1. Het reparatieplan Hoogstraat 45, 47 en 47a en Milrooijseweg 33, 35 en 37 in Berlicum vast te stellen.
2. Artikel 4.17 Awb niet van toepassing te verklaren voor de rechtsclaim van de gemachtigde van Hoogstraat 45, 47 en 47a.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 3 oktober 2024;

De gemeenteraad van Sint-Michielsgestel,
de griffier,

de voorzitter,

D.S.J. Thissen

E. Smid