



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1358301
Portefeuillehouder: Lianne van der Aa
Steller: Dirk van Nuland

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Gebiedsontwikkeling Venstraat'

Status

Oordeelsvormend

Voorstel Raad

- 1 De 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' behorende bij het gewijzigde bestemmingsplan 'Gebiedsontwikkeling Venstraat' vast te stellen en daarmee de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- 2 Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan;
- 3 Het bestemmingsplan 'Gebiedsontwikkeling Venstraat' ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (bekend onder NL.IMRO.0845.BPSMGVenstraat-ON01) in overeenstemming met de bijgevoegde 'nota van zienswijzen en wijzigingen' en inclusief bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen, onder nieuwe IMRO-code NL.IMRO.0845.BPSMGVenstraat-VA01;
- 4 De provincie Noord-Brabant te verzoeken in te stemmen met eerdere bekendmaking van dit vaststellingsbesluit.



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Inleiding

Op 28 september 2021 heeft het college van Burgmeester en Wethouders een positief principebesluit genomen, op het verzoek van initiatiefnemer om een gebiedsontwikkeling op te starten aan de Venstraat in Sint-Michielsgestel. Voorliggend gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan wordt u na een procedure van drie jaar aangeboden. Deze tijd is nodig geweest om alle benodigde onderzoeken en processtappen te doorlopen.

De locatie Venstraat 1 te Sint Michielsgestel is in gebruik als een geitenhouderij. Dit bedrijf wordt gesloopt waarna er drie woningen teruggebouwd worden. De bedrijfswoning wordt gesplitst en omgezet naar burgerwoning. In totaal zijn er in de toekomstige situatie dus vijf burgerwoningen op het voormalige agrarische bedrijf.

Verder wordt het cultuurhistorisch waardevolle bijgebouw aan de Venstraat 2 getransformeerd tot een woning en wordt een woning opgericht ten noorden van de Wolfsdreef. Tot slot wordt 7,5 hectare agrarisch land omgezet naar een natuurbestemming.

Samen vormt dit plan de gebiedsontwikkeling Venstraat. Deze ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Uit de ontwerpfase blijkt dat met een gewijzigde vaststelling op basis van ambtelijke wijzigingen en twee ingediende zienswijzen, zowel bestuurlijk partners als omwonenden positief zijn over deze plannen.

Beoogd resultaat

Het doel van dit voorstel is om dit bestemmingsplan door de raad gewijzigd vast te laten stellen.

Argumenten

1.1 *Het ontwerp heeft ter inzage gelegen en er zijn twee zienswijzen ingediend, waarvan een gegrond en ontvankelijk*

Het ontwerpbestemmingsplan 'Gebiedsontwikkeling Venstraat' heeft ter inzage gelegen van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024. Er zijn twee zienswijzen ingediend, zie bijlage 1 bij dit voorstel. Naar aanleiding van zienswijze nr. 1 is er tussen indiener en initiatiefnemer overleg geweest. Er is in het overleg een compromis bereikt over een driftkerende haag en over een beperking in bouwmogelijkheden voor de nieuwe woning aan de Wolfsdreef. Op basis van deze afspraken is de zienswijze ingetrokken en het bestemmingsplan gewijzigd. Indiener is voorafgaand aan de vaststelling geïnformeerd over de wijzigingen die zijn doorgevoerd naar aanleiding van zijn zienswijze.

Het bestemmingsplan is ook gewijzigd naar aanleiding van de zienswijze nr. 2 van het Waterschap de Dommel. De voorgestelde wijzigingen zijn voorafgaand aan de vaststelling ambtelijk kortgesloten met het Waterschap.

Met deze wijzigingen en de reactie op de zienswijzen, zie de nota van zienswijzen en wijzigingen (bijlage 2) is de verwachting dat er tegemoet is gekomen aan de ingediende zienswijzen en wordt voorgesteld het bestemmingsplan te wijzigen.

Omdat er één zienswijze is ingetrokken is alleen de zienswijze van het Waterschap de Dommel gegrond en ontvankelijk te verklaren.

1.2 *Er zijn ambtelijke wijzigingen doorgevoerd na een kwaliteitscontrole*

Het ontwerpbestemmingsplan is met spoed nog voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd, zodat de ingezette procedure nog onder Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan worden afgehandeld.

Bij het ontwerp waren nog niet alle aanvullende onderzoeken gereed zoals op het gebied van archeologie en natuur, deze zijn nu wel verwerkt en dat leidt tot enkele ambtelijke wijzigingen. Daarnaast had er geen kwaliteitscontrole plaatsgevonden op de juridische planregels en verbeelding om de uitvoering van de gemaakte anterieure afspraken te controleren. Hierbij heeft centraal gestaan dat de

stedenbouwkundige opzet van het gehele plan (incl. landschappelijke inpassing) goed juridisch geborgd moest zijn in het bestemmingsplan. Om dit goed te kunnen borgen zijn in overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtelijke wijzigingen doorgevoerd in de planregels en verbeelding, zoals omschreven in de nota van zienswijzen en wijzigingen in bijlage 2.

Een van de wijzigingen op de verbeelding betreft het opnemen van bouwvlakken, ter plaatse van waar de woningen moeten komen, in plaats van op het gehele kavel. Daarnaast wordt een bouwaanduiding opgenomen om te borgen waar binnen de woonbestemming (buiten het bouwvlak) bijgebouwen mogen worden opgericht. Het doel hiervan is dat het voor toekomstige eigenaren van de kavels en voor vergunningverleners en toezichthouders, beter inzichtelijk is wat de toekomstige bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn binnen het plangebied.

2.1 *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.

3.1 *De ontwikkeling zorgt voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering*

De ontwikkeling gaat gepaard met de beëindiging van de geitenhouderij op de Venstraat 1 in Sint-Michielsgestel. De agrarische bedrijfsbestemming inclusief het bouwvlak wordt verwijderd en deels vervangen door een woonbestemming. Voor het oprichten van drie nieuwe woningen ter plaatse van het te beëindigen bedrijf. Daarnaast wordt de bedrijfswoning gesplitst in twee woningen. In totaal komen er hierdoor ter plaatse van het voormalige agrarische bedrijf vijf burgerwoningen.

Door de beëindiging van het bedrijf vervalt de uitstoot van geur, fijnstof, ammoniak en endotoxinen. Dit komt ten goede aan het woon- en leefklimaat voor directe omwonenden en verder gelegen natuurgebieden. Namens de geitenhouderij is inmiddels een intrekkingsverzoek ingediend bij de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN), om de milieutoestemming namens de gemeente in te trekken, onder opschortende voorwaarde dat het bestemmingsplan 'Gebiedsontwikkeling Venstraat' onherroepelijk wordt. Dit is conform de afspraken uit de anterieure overeenkomst.

Naast de milieutechnische winst is er sprake van sloop van 1.800 m² overbodige bedrijfsgebouwen en verwijdering van 2.500 m² verharding. Daarnaast zal het gehele voormalige agrarische bedrijf als ook de Rijksmonumenten aan de Venstraat 2 en de nieuwe woning aan de Wolfsdreef landschappelijk worden ingepast. Met deze afspraken zal de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied sterk verbeteren.

3.2 *De ontwikkeling zorgt voor een toename van natuurgebieden binnen het Natuurnetwerk*

De ontwikkeling gaat in het kader van de maatwerk omgevingskwaliteit regeling, gepaard met een herbestemming van 7,7 hectare agrarische gronden naar een natuurbestemming binnen het Natuurnetwerk Nederland. Een gedeelte wordt ingericht tot kruiden- en faunarijke akkers en een gedeelte tot vochtige hooiland. Hiermee zijn met deze herbestemming zowel de inrichting als het beheer van deze gronden voor natuur langjarig verzekerd en draagt het plan hiermee bij aan de realisatie van het Natuurnetwerk Nederland. De inrichting van deze gronden is doelmatig en in aansluiting met de omliggende natuurgebieden.

3.3 *De bestuurlijke partners kunnen instemmen met het plan*

Een concept bestemmingsplan is vooraf gestuurd aan de provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel. Beide partijen hadden opmerkingen gemaakt in het kader van vooroverleg. De provincie heeft geen zienswijze ingediend en hieruit kan worden geconcludeerd dat de provincie akkoord is met de plannen. Uit de zienswijze van het Waterschap De Dommel is gebleken dat er ten onrechte vanuit was gegaan dat in het ontwerp alle opmerkingen voldoende waren verwerkt. Aanvullend overleg naar aanleiding van de zienswijze heeft geleid tot instemming van de plantoetsers van het Waterschap op het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan.



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

De ambtelijke wijzigingen zijn toegelicht in het ambtelijke casuïstiek overleg tussen gemeente, provincie en waterschap op 13 augustus 2024. Zowel Provincie als Waterschap hebben hier op ambtelijk niveau kennis kunnen nemen van de wijzigingen en hebben hier mee ingestemd.

3.4 *Er is sprake van gezondheidswinst*

Uit onafhankelijk onderzoek (veehouderij en gezondheid omwonenden, RIVM) is vast komen te staan dat geitenhouderijen gezondheidseffecten kunnen veroorzaken voor mensen die binnen 2 kilometer van een geitenhouderij wonen. Het gaat dan vooral om Q-koorts en longontstekingen. Gelet op deze effecten is de sanering van de geitenhouderij aan de Venstraat in het algemeen maatschappelijk belang.

3.5 *Er is sprake van een versterking van de cultuurhistorische waarden aan de Venstraat 2*

De Venstraat 2 is aangewezen als rijksmonument. Het pand heeft echter dringend groot onderhoud nodig en hier is in 2022 een omgevingsvergunning voor aangevraagd. Voor de restauratie van het Rijksmonument Venstraat 2 is op 16 januari 2023 een omgevingsvergunning verleend (nr. 2021304). In het kader van deze procedure heeft ook de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed geadviseerd en ingestemd met de restauratieplannen.

De gebiedsontwikkeling Venstraat geeft de Margraff Stichting de mogelijkheid om dit kostbare onderhoud ter hand te nemen. Verder zal het cultuurhistorisch waardevol bijgebouw aan de oostzijde getransformeerd worden tot woning, met behoud en respect voor de cultuurhistorische waarden. Het bakhuisje op het achtererf is Rijksmonumentale bebouwing en wordt gerestaureerd. De kippenschuur is een karakteristiek gebouw (zonder status) en zal eveneens opgeknapt worden.

De adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (Monumentencommissie) van de gemeente is gevraagd advies uit te brengen over de gewijzigde gebiedsvisie, planregels en verbeelding zoals deze nu voorliggen. Er is op 19 juli 2024 een positief advies uitgebracht door de adviescommissie. Het advies commissie is in de toelichting en de planregels van het bestemmingsplan verwerkt.

3.6 *Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden met de omgeving en natuurgroepen*

Initiatiefnemers hebben een omgevingsdialoog gehouden met de omgeving in de vorm van een informatie avond op 15 juni 2022. Hier is ook een verslag van gemaakt (bijlage 8 bij de toelichting) en hieruit is gebleken dat er in ruime omgeving voldoende draagvlak is. De natuurgroepen Het Groene Hart en de Natuurgroep Gestel zijn door de initiatiefnemers ook geïnformeerd over de plannen. Hierop is een positieve reactie gekomen van de Natuurgroep Gestel en een negatieve reactie van natuurgroep Het Groene Hart. Het Groene Hart had liever gezien dat er geen of in ieder geen nieuwe vrijstaande woningen terug waren gekomen. Beide natuurgroepen hebben geen zienswijze op het plan ingediend na de doorlopen omgevingsdialoog.

Dat er weinig zienswijzen zijn ingediend geeft ook aan dat de omgevingsdialoog goed is verlopen en er voldoende draagvlak is in de omgeving voor het planvoornemen.

3.7 *De ontwikkeling sluit aan bij de (ontwerp) Omgevingsvisie*

Het plan voor versterking van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, sanering van een geitenhouderij en aanleg van natuur in ruil voor een aantal nieuwe woningen in het buitengebied is in lijn met de ambities uit de Omgevingsvisie. Zoals om in 2040 een gezonde leefomgeving te hebben, cultuurhistorische waarden te hebben geborgd en versterkt en meer biodiversiteit in onze gemeente.

3.8 *Het bouwprogramma sluit aan bij het programma volkshuisvesting wonen-welzijn-zorg*

Het bouwprogramma van zes nieuwe woningen, waarvan er vijf nieuwe vrijstaande (Ruimte voor Ruimte) woningen en een gesplitste woning sluit zoveel als mogelijk aan bij de ambities uit het programma volkshuisvesting. Er is toepassing gegeven aan de optie om woningen toe te voegen met als doel omgevingskwaliteit, door sloop van een voormalig agrarisch bedrijf, behoud cultuurhistorische gebouwen en natuurontwikkeling. Hierbij is nog gewerkt met relatief grotere vrijstaande Ruimte voor Ruimte woningen omdat ook het principebesluit en alle voorbereidende afspraken en uitgevoerde onderzoeken hier op zijn gericht en de procedure lang heeft geduurd.

4.1 *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 vervolgpcedure te versnellen zodat de initiatiefnemer niet langer dan noodzakelijk hoeft te wachten. Voor de initiatiefnemer betekent dit een tijdswinst van ongeveer 4 weken.

Kanttekeningen

2.1 *Het bestemmingsplan is niet gebaseerd op het (ontwerp) vab-beleid*

Het plan is niet inhoudelijk gebaseerd op de uitgangspunten uit het ontwerp beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (vab-beleid). Dit beleid was in de planvorming of ontwerpfase nog in ontwikkeling. De opzet met vrijstaande woningen en de posities hiervan sluiten daarom ook niet geheel aan bij het concept vab-beleid. Gezien de lange doorlooptijd van het bestemmingsplanproces is dit ook niet verwonderlijk en met de maatschappelijke bijdrage die het plan levert op cultuurhistorie, volksgezondheid en natuur is er ook reden om in dit geval maatwerk toe te passen en zal dit niet tot precentwerking leiden.

Financiën

Voor dit plan zijn de financiële afspraken vastgelegd, in een door initiatiefnemer ondertekende anterieure overeenkomst. De gemeente heeft bij deze ontwikkeling alleen een faciliterende rol. Door het sluiten van de anterieure overeenkomst zijn de kosten anderszins verzekerd en zijn er geen financiële gevolgen voor de gemeente. De plankosten zijn na het sluiten van de overeenkomst ook betaald door de initiatiefnemer. Mogelijke planschade komt voor rekening van initiatiefnemer.

Uitvoering

Na vaststelling van dit plan wordt het eerst aangeboden aan de provincie Noord-Brabant voor vrijgave, daarna ligt het gewijzigde 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

Het bestemmingsplan en het Hogere grenswaarde besluit worden op de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven manier bekendgemaakt. De betrokkenen zullen via een brief op de hoogte worden gesteld van het besluit. Er zal een persbericht worden gemaakt, in aansluiting op het persbericht van het ontwerp.

Bijlagen

1. Zienswijzen;
2. Nota van zienswijzen en wijzigingen;
3. Toelichting bestemmingsplan 'Gebiedsontwikkeling Venstraat';
4. Bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan 'Gebiedsontwikkeling Venstraat';
5. Regels bestemmingsplan 'Gebiedsontwikkeling Venstraat';
6. Bijlagen bij de regels van het bestemmingsplan 'Gebiedsontwikkeling Venstraat';



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

7. Verbeelding van het bestemmingsplan 'Gebiedsontwikkeling Venstraat';

Sint-Michielsgestel, 20 augustus 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.: 1358301

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 20 augustus 2024;

Besluit

- 1 De 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' behorende bij het gewijzigde bestemmingsplan 'Gebiedsontwikkeling Venstraat' vast te stellen en daarmee de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- 2 Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan;
- 3 Het bestemmingsplan 'Gebiedsontwikkeling Venstraat' ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (bekend onder NL.IMRO.0845.BPSMGVenstraat-ON01) in overeenstemming met de bijgevoegde 'nota van zienswijzen en wijzigingen' en inclusief bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen, onder nieuwe IMRO-code NL.IMRO.0845.BPSMGVenstraat-VA01;
- 4 De provincie Noord-Brabant te verzoeken in te stemmen met eerdere bekendmaking van dit vaststellingsbesluit.

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