

Toelichting Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost 2018

1.

Inleiding

Ingevolge artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het (juridisch-planologisch) bestaande gebruik wordt geregeld.

Met deze Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost 2018 wordt de bestaande juridisch-planologische situatie voor het gebied Sint-Michielsgestel Oost (opnieuw) vastgelegd.

Keuze voor de beheersverordening

De Wro biedt gemeenten de mogelijkheid om in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening voor een gebied vast te stellen. Een beheersverordening vormt, net als het bestemmingsplan, het kader waaraan onder andere bouw aanvragen worden getoetst en op basis waarvan de gemeente handhavend kan optreden op het moment dat in strijd met bepalingen uit de verordening wordt gehandeld (bijvoorbeeld illegale gebruiksvormen of illegale bebouwing).

De Wro heeft een bovengrens gesteld voor gebieden waarvoor de verordening kan worden toegepast. Een beheersverordening vormt namelijk een beheerregeling voor het bestaand gebruik voor een gebied waarin geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien binnen de horizon van de verordening. Onder beheerregeling wordt zowel een regeling voor de daadwerkelijk aanwezige situatie verstaan, als een regeling voor planologische ruimte. Het voorgaande betekent dat de beheersverordening kan worden ingezet voor gebieden waar geen ontwikkelingen worden voorzien. Naast de bestaande situatie kan de beheersverordening ook voorzien in planologische ruimte, zolang hiermee geen ruimtelijke ontwikkeling ontstaat.

Van wezenlijk belang hierbij is wat onder 'ruimtelijke ontwikkeling' moet worden verstaan. De Wro geeft hiervan geen definitie. In de wetsgeschiedenis is hierover onder meer te vinden 'dat van een ruimtelijke ontwikkeling sprake is als het gaat om ruimtelijk relevante veranderingen in het planologisch toegestane gebruik van gronden en opstellen alsmede om bouwkundige wijzigingen van bouwwerken, waarvoor een bouwvergunning nodig is'. Ten aanzien van het plangebied Sint-Michielsgestel-Oost is er geen aanleiding om de bestaande (bouw)plannen te wijzigen en worden de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Er is zodoende geen sprake van een ruimtelijke verandering in het planologisch toegestane gebruik van gronden en opstellen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De beheersverordening is om die reden een geschikt instrument voor het gebied waarvoor de planologische regeling aan actualisering toe is.

De gemeenteraad heeft de vrijheid de beheersverordening naar eigen inzicht in te richten. Voor het plangebied Sint-Michielsgestel-Oost worden de geldende bestemmingsplannen vastgesteld tot beheersverordening.

Ontwikkelingen

Indien in de toekomst toch een ontwikkeling wenselijk blijkt die niet past binnen de regels van de beheersverordening, dan kan deze ontwikkeling mogelijk worden gemaakt door middel van een aparte ruimtelijke procedure.

Bestaande situatie

Voor invulling van het begrip 'bestaande situatie' is in de onderhavige beheersverordening gekozen voor invulling conform de geldende planologische situatie. De regeling uit het vigerende bestemmingsplan is overgenomen en vormt het toetsingskader. Ook legale c.q. vergunde afwijkingen daarvan (zowel ten aanzien van bouwen als gebruik) als afgeronde wijzigingsplannen zijn overgenomen.

2.

Geldend bestemmingsplan “Sint-Michielsgestel Oost (2006)” en “Sint-Michielsgestel Oost, eerste herziening (2008)”

Voor het plangebied Sint-Michielsgestel Oost geldt het bestemmingsplan “Sint-Michielsgestel Oost (2006)”. Dit bestemmingsplan is op 29 juni 2006 door de gemeenteraad vastgesteld en op 28 mei 2008 na uitspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden.

Aan enkele delen was door de Provincie Noord-Brabant goedkeuring onthouden danwel waren deze door de Raad van State vernietigd.

Ter reparatie van deze delen is op 4 december 2008 het bestemmingsplan “Sint-Michielsgestel Oost, eerste herziening (2008)” vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 20 februari 2009 geheel onherroepelijk geworden.

Op basis van artikel 3.1 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening, die op 1 juli 2008 in werking is getreden, moet een bestemmingsplan binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw worden vastgesteld.

In de Invoeringswet ruimtelijke ordening is een overgangsregeling (artikel 9.1.4 lid 4) opgenomen: voor een gebied waarvoor een bestemmingsplan geldt dat minder dan vijf jaar voor genoemd tijdstip (1 juli 2008) onherroepelijk is geworden, wordt binnen tien jaar na de datum van het onherroepelijk worden van dat plan een nieuw bestemmingsplan of beheersverordening vastgesteld o.b.v. de Wet ruimtelijke ordening.

Concreet voor het bestemmingsplan “Sint-Michielsgestel Oost (2006)” geldt de verplichting tot nieuwe vaststelling van een bestemmingsplan of beheersverordening op 28 mei 2018.

Zoals reeds aangegeven, wordt met deze Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost 2018 de bestaande juridisch-planologische situatie voor het gebied Sint-Michielsgestel Oost (opnieuw) vastgelegd. De bestaande juridisch-planologische mogelijkheden worden hierdoor beheersmatig als actueel verklaard.

3.

Aanpassingen/aanvullingen ten opzichte van het geldend bestemmingsplan “Sint-Michielsgestel Oost (2006)” en “Sint-Michielsgestel Oost, eerste herziening (2008)”

De volgende 7 juridisch-planologische aanpassingen/aanvullingen (3a t/m 3g) zijn ten opzichte van het geldende bestemmingsplan “Sint-Michielsgestel Oost (2006)” en “Sint-Michielsgestel Oost, eerste herziening (2008)” opgenomen.

Het betreft separaat doorlopen juridisch-planologische aanpassingen nadien, die allen inmiddels onherroepelijk zijn.

3a

Omgevingsvergunning/bestemmingsplanafwijking Gymnasium Beekvliet

Op 30 maart 2010 is een ontheffing (artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening) en later een omgevingsvergunning verleend ten behoeve van de uitbreiding van Gymnasium Beekvliet (Beekvlietstraat 4). Deze uitbreiding betreft een laag paviljoen-achtig bijgebouw van ca. 600 m² voor zes ‘zogeneten Binas-lokalen. Het gerealiseerde gebouw krijgt in deze beheersverordening een bouwvlak met een eigen hoogte-bepaling van maximaal 3,5 meter goot- en nokhoogte.

3b

Wijzigingsplan Nieuwstraat 84-86 Sint-Michielsgestel

Op 14 juni 2011 is door b&w het Wijzigingsplan “Nieuwstraat 84-86 Sint-Michielsgestel” vastgesteld. Dit wijzigingsplan is op 12 augustus 2011 in werking getreden en tevens onherroepelijk geworden.

Met het plan is de bouw van een kleinschalig appartementengebouw met 6 wooneenheden mogelijk gemaakt. De voormalige aanduiding 'horeca' is hierbij geschrapt. De betreffende Wijzigings-plan-kaart (verbeelding) wordt overgenomen met aanduidingen 'parkeerterrein 1' en 'specifieke vorm van verkeer - doorgang'. Het betreft de Woondoeleinden 3 bestemming (artikel 5). Aan de regels is toegevoegd: bij artikel 5.2.1 lid c: 'gestapelde bebouwing'. Aan artikel 5.1e: ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein1' een parkeerterrein voor minimaal 10 parkeerplaatsen. Aan artikel 5.1f: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – doorgang' een doorgang.

3c

Omgevingsvergunning/bestemmingsplanafwijking Oude Schoolstraat 6 Sint-Michielsgestel

Op 27 oktober 2014 is een omgevingsvergunning verleend voor het met het bestemmingsplan afwijkend gebruik ten behoeve van detailhandel inclusief supermarkt voor het perceel/pand Oude Schoolstraat 6 te Sint-Michielsgestel. Met deze afwijking/vergunning is eigenlijk alleen de aanduiding 'uitsluitend Boerenbond toegestaan' eraf gehaald. De gronden hadden immers al de geldende bestemming "Detailhandel".

Aan deze juridisch-planologische vergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. het maximale netto-verkoopoppervlak van de winkelfunctie, zijnde het totale vloeroppervlak direct voor publiek toegankelijk exclusief de ruimten voor magazijn, kantoor, keuken en dergelijke, mag niet meer bedragen dan 960 m²;
2. het bruto-inrichtingsvloeroppervlak (begripsbepaling geldend bestemmingsplan: het totale oppervlak dat voor het publiek toegankelijk is en de ruimten voor magazijn, kantoor, keuken en dergelijke) mag niet meer dan 1.300 m² bedragen;
3. de 17 bestaande parkeerplaatsen op eigen terrein moeten als zodanig in gebruik danwel beschikbaar zijn. Buitenstalling van verkoopgoederen, reclameobjecten, mogelijke winkelwagens of opslag anderszins is op deze parkeerplaatsen niet toegestaan.

Deze voorschriften zijn in deze Beheersverordening ook weer aan de betreffende gronden als regels gekoppeld. Voorschrift 1 en 2 zijn gekoppeld aan een aanduidingsvlak 'verkoopvloeroppervlak' voor het pand/bouwvlak en worden onder artikel 13.1 lid b en c opgenomen. Voorschrift 3 (17 parkeerplaatsen op eigen terrein) wordt gekoppeld aan een nader aanduidingsvlak 'parkeerterrein 2' en onder artikel 13.1 lid d opgenomen.

3d

Omgevingsvergunning/bestemmingsplanafwijking Ruwenbergstraat 3 Sint-Michielsgestel

Op 27 juni 2017 is een omgevingsvergunning en bestemmingsplanafwijking verleend voor het realiseren van een zelfstandige woning in de (reeds vergunde) te herbouwen pannendrogerij aan de Ruwenbergstraat 3 te Sint-Michielsgestel. Het betreft een kleine woning.

Deze is meegenomen in deze Beheersverordening. Om deze woning is een strak bouwvlak gelegd (het oude bestaande bouwvlak voor het bijgebouw) met een maximale goot- en nokhoogte van 3 en 6 meter.

3e

Algemene Parkeerregeling Sint-Michielsgestel

Voor zover er bij de bestemmingen niet is voorzien in specifieke parkeerregels, is bij de algemene bepalingen onder het vervangen artikel 27 een Algemene Parkeerregeling opgenomen. Het betreft een dynamische verwijzing naar de d.d. 27 september 2016 door burgemeester en wethouders vastgestelde "Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel".

3f

Algemene bouwregel – Bestaande maten en afstanden

Onder artikel 28, de oude algemene wijzigingsbevoegdheid, die ingevolge het juridisch-planologische beheerskarakter van onderhavige Beheersverordening is geschrapt, wordt een Algemene bouwregel voor bestaande afwijkende maten en afstanden opgenomen.

Deze regelt dat juridisch vergunde bestaande maximale en minimale maatvoeringen/afstanden die afwijken van de opgenomen bouwvoorschriften in overeenstemming (toelaatbaar) worden geacht met deze Beheersverordening.

3g

Standaardregeling Overgangsrecht conform Besluit ruimtelijke ordening

De Overgangsbepaling wordt (in artikel 30) vervangen door de standaardregeling zoals hiertoe opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze is overigens vrijwel gelijklopend.

4.

Juridische systematiek Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost 2018

Er is voor de Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost 2018 gekozen voor een juridische '1-op-1' vertaling van de bestemmingsplannen "Sint-Michielsgestel Oost (2006)" en "Sint-Michielsgestel Oost, eerste herziening (2008)". Dit dus aangevuld met de aanpassingen/aanvullingen zoals genoemd bij onderdeel 3.

De begrippen en bestemmingen zijn hierbij ongewijzigd gebleven. Ook in deze Beheersverordening blijft het begrip 'bestemming' derhalve gehanteerd.

Alle 'binnenplanse' vrijstellingsmogelijkheden zijn als afwijkingmogelijkheden binnen deze Beheersverordening behouden gebleven.

Alle bestemmingswijzigings-mogelijkheden zijn geschrapt, omdat deze bestemmingswijzigingen zich niet verhouden tot het beheersmatige karakter van deze Beheersverordening.

Als bijlagen bij deze toelichting zijn opgenomen de toelichtingen van de bestemmingsplannen "Sint-Michielsgestel Oost (2006)" en "Sint-Michielsgestel Oost, eerste herziening (2008)".

Economische uitvoerbaarheid

De beheersverordening is een planologisch instrument dat conserverend van aard is. Gezien het karakter van deze beheersverordening, zullen aan de uitvoering hiervan dan ook geen kosten zijn verbonden. De economische uitvoerbaarheid van deze beheersverordening is hierdoor verzekerd.

Er is dan ook besloten om bij deze beheersverordening geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Vastgesteld,
De gemeenteraad van Sint-Michielsgestel,
31 mei 2018.