

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 april 2018;

gelet op artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

1. De Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost, NL.IMRO.0845.BVSMGOost-VA01 vast te stellen;
2. hierbij geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel in zijn openbare vergadering van 31 mei 2018.

De raad voornoemd.

de griffier,

de voorzitter,


ven


Gemeenteraad

31
Raadsvergadering van 17-5-2018.

Onderwerp: Vaststelling Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost

Samenvatting:

Op 8 februari 2018 is uw raad met onze 'Notitie vervolg actualisatie bestemmingsplannen Sint-Michielsgestel' geïnformeerd over de stand van zaken m.b.t. de actualisatie van onze bestemmingsplannen. In de notitie is aangegeven dat het bestemmingsplan Sint-Michielsgestel Oost op 28 mei 2018 (qua wettelijke termijn) 'verouderd' zal zijn en dat we op korte termijn voor het plangebied een beheersverordening als voorlopige tussenoplossing aan u ter vaststelling zullen voorleggen. Het bestemmingsplan Sint-Michielsgestel Oost betreft eigenlijk nog een vrij recent plan met een nog steeds goede/werkbare juridisch-planologische regeling. Hierdoor kan snel een geconsolideerde versie van het plan, de actuele regeling van het moederplan met alle reeds doorlopen wijzigingen/afwijkingen, als '1-op-1' beheersverordening worden vastgesteld. De Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost wordt u als zodanig ter vaststelling voorgelegd.

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 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 bouwaanvragen 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.

Geldend bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel Oost (2006)", "Sint-Michielsgestel Oost, eerste herziening (2008)" en aanpassingen/aanvullingen hierop.

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.

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.

De volgende 7 juridisch-planologische aanpassingen/aanvullingen 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 en drie algemene regelingen:

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.

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.

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".

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.

Algemene Parkeerregeling Sint-Michielsgestel

Bij de algemene bepalingen is 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".

Algemene bouwregel – Bestaande maten en afstanden

Het betreft een algemene bouwregel voor bestaande afwijkende maten en afstanden.

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.

Standaardregeling Overgangsrecht conform Besluit ruimtelijke ordening

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

Juridische systematiek Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost

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 hierboven genoemd.

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

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

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

Onderdelen van de Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost

De Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost bestaat uit een toelichting, regels en de verbeelding. Als bijlagen bij de toelichting zijn opgenomen de toelichtingen van de bestemmingsplannen "Sint-Michielsgestel Oost (2006)" en "Sint-Michielsgestel Oost, eerste herziening (2008)".

De Beheersverordening Sint-Michielsgestel betreft net als nieuwe bestemmingsplannen een digitaal ruimtelijk plan dat op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar zal zijn.

De specifieke IMRO-naam van de Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost is NL.IMRO.0845.BVSMGOost-VA01.

Net als bij bestemmingsplannen is er ook een analoog exemplaar in pdf-vorm opgesteld en beschikbaar.

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.

U wordt dan ook voorgesteld om bij deze beheersverordening geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Voorstel college:

1. De Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost, NL.IMRO.0845.BVSMGOost-VA01 vast te stellen;
2. hierbij geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Interactiviteit	: De Beheersverordening Sint-Michielsgestel-Oost betreft vrijwel geheel een juridisch-planologische 1-op-1 vertaling van de geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied. Het is hierom dat er geen ontwerp-procedure is doorlopen. Dit is wettelijk (Wet ruimtelijke ordening) ook niet verplicht. Volgens de gemeentelijke Inspraakverordening wordt ook geen inspraak verleend ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen.
Procedure	: De vaststelling van de Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost zal bekend worden gemaakt in De Brug, De Staatscourant en het digitale Gemeenteblad. De Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost treedt in werking op de dag na publicatie. Tegen een beheersverordening is geen beroep mogelijk. De Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost zal digitaal raadpleegbaar zijn op www.ruimtelijkeplannen.nl , de landelijke voorziening hiertoe. Ook zal de analoge PDF-versie van de Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost op het gemeentekantoor

raadpleegbaar zijn.

BTW-compensatiefonds : N.v.t.

Kostendekking : Het opstellen van onderhavige 1-op-1 beheersverordening betrof hoofdzakelijk een tekentechnische digitalisering met ambtelijke controle en begeleiding. De externe kosten zijn ruim onder de € 10.000,- gebleven en zijn betaald uit het budget bestemmingsplannen 2018.

Toets aanbestedingsnota : N.v.t.

Advies OR : N.v.t.

Geheimhouding gewenst : N.v.t.

Voorstel : 1.
De Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost, NL.IMRO.0845.BVSMGOost-VA01 vast te stellen;
2.
hierbij geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Sint-Michielsgestel, 10 april 2018
Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,

de burgemeester,

Bijlagen:

1. Concept-raadsbesluit.
2. De digitale bestanden van de Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost.

Ter inzage:

De analoge PDF-versie van de Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost

Alleen ter inzage voor raadsleden: -

Ambtelijke coördinatie:

Afdeling: RMEO-Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandeld door: 