

Registratienr.: 1310747

Portefeuillehouder:

Steller:

---

## Onderwerp

Verzoek om een verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van 3 woningen aan Grinsel en Roerkuip ong. in Den Dungen.

---

## Status

Besluitvormend

---

## Voorstel

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven.
2. Een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwplan, indien naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp géén zienswijzen worden ontvangen en de omgevingsvergunning niet wijzigt ten opzichte van de ontwerp-omgevingsvergunning;

### Inleiding

Op 16-10-2000 is er een koopovereenkomst getekend tussen de Gemeente en [redacted] (inmiddels overleden vader van de verkopende partij) voor de verkoop van 2 percelen, groot 1,33 ha voor de bouw van nieuwe woningen op de locatie Grinsel ong. en Roerkuip ong. in Den Dungen. In deze overeenkomst zijn nadere afspraken gemaakt over dat hiervoor genoemde percelen bestemd zullen worden tot de bouw van een vrijstaande woning aan de weg Grinsel en voor wat betreft het achterliggende gedeelte gelegen aan Roerkuip zal worden bestemd tot de bouw van een dubbele woning.

De gemeenteraad heeft met het vaststellen op 1 maart 2016 van het nu geldende bestemmingsplan 'Den Dungen/Maaskantje' drie bouwtitels laten vervallen ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan 'Grinsel-Triestpad' uit 2008, wat in strijd is met de afspraken uit de getekende koopovereenkomst van 16 oktober 2000. Er zou volgens de verkopende partij sprake zijn van een onrechtmatige daad.

Een plaatselijke makelaar heeft te goeder trouw de percelen als bouwkvavels openbaar in de verkoop en inmiddels zijn er voorlopige koopcontracten voor alle drie de percelen getekend. De aankopende partijen hebben beide een uitgebreide omgevingsvergunning ingediend omdat men afwijkt van de geldende bestemmingsplanplan voor het bouwplan aan Grinsel ong. en Roerkuip ong. in Den Dungen.

Op 18 oktober 2022 heeft het college van Burgemeester en wethouders in principe ingestemd met een uitgebreide Omgevingsvergunning procedure waarbij wordt afgeweken van het geldend bestemmingsplan met toepassing van art. 2.12 lid 1, sub a onder 3o Wabo.

Om de nu gevraagde omgevingsvergunning te kunnen verlenen is een 'Verklaring van geen bedenkingen' (V.v.g.b.) van uw raad vereist op basis van artikel 2.27 van de Wabo in combinatie met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). In dit voorstel adviseren wij u de V.v.g.b. voorlopig af te geven en daarbij te bepalen dat deze als definitief mag worden aangemerkt als er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. Als er wel een zienswijze tegen de ontwerp-

omgevingsvergunning wordt ingediend dan wordt het plan met zienswijze(n) opnieuw aan u ter beoordeling en besluitvorming voorgelegd.

## Beoogd resultaat

Initiatiefnemers kunnen door aanvraag van een omgevingsvergunning met uitgebreide procedure het voorgestelde plan realiseren en daarmee voor een deel tegemoetkomen aan de lokale woningbouwbehoefte, waarbij recht wordt gedaan aan de voorwaarden uit de getekende koopovereenkomst van 16-10-2000 tussen gemeente en de verkopende partij [REDACTED]

## Argumenten

*1.1 Voor het doorlopen van de benodigde uitgebreide afwijkingsprocedure is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.*

De gemeenteraad van Sint Michielsgestel heeft geen categorieën aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Dit wijkt af van het beleid zoals is vastgesteld in de gemeente Boxtel waar tot de bouw van maximaal vijf woningen geen verklaring van geen bedenkingen nodig is van de raad.

Als er geen zienswijzen op de ontwerp vergunning zijn ingediend wordt de gemeenteraad voorgesteld de ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring aan te merken. Indien er wel zienswijzen zijn ingediend wordt de gemeenteraad, na besluitvorming van uw college op basis van de beantwoording van de zienswijzen, gevraagd een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven.

*2.1 Beide aanvragen omgevingsvergunningen zijn compleet en voldoen aan de wettelijke indieningsvereisten.*

Beide aanvragen zijn beoordeeld en hebben akkoord op de bouwplantoets en zijn akkoord bevonden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en voldoen aan redelijke eisen van welstand. De hindercontour van het agrarisch bedrijf t.o.v. Grinsel ong. is van ondergeschikt belang, omdat het thans geldende bestemmingsplan op locatie al de bestemming 'Wonen' heeft. Bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Maaskantje-Den Dungen' is er al sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De geringe overschrijding van de thans geldende bestemmingsplanvoorschriften <10% t.o.v. het aanwezige bouwblok en hoogtes en het ontbreken van de nadere aanduiding 'nieuw te bouwen woning' heeft geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu en de ruimtelijke situatie is planologisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar. Belangen van derden worden niet onevenredig geschaad. Al met al is er voldoende aanleiding de ontwerp omgevingsvergunning en bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

## Kanttelingen

*1.1 Indien woningontwikkeling op deze locaties niet wordt gefaciliteerd, dan handelt de gemeente in strijd met de afspraken uit de getekende koopovereenkomst.*

Indien de gemeente niet bereid is een bepaalde zekerheid te bieden ten aanzien van woningontwikkeling op deze drie locaties aan Grinsel en Roerkuip ong. dan bestaat het risico dat de gemeente een onrechtmatige daad wordt verweten, waarbij er een schadeclaim kan worden ingediend door de verkopende partij [REDACTED] in verband met het niet nakomen van de rechts geldende en getekende koopovereenkomst van 16-10-2000 door [REDACTED] en de gemeente Sint Michielsgestel..

*2.1 Afwijkend besluit B&W t.a.v. de benodigde Verklaring van geen bedenkingen Gemeenteraad.*

Als vanuit het college de behoefte bestaat om moverende redenen in strijd met artikel 2.27 Wabo de benodigde verklaring van geen bedenkingen niet te vragen aan de raad, dan volgt er tevens een weigeringsbesluit op de omgevingsvergunning. Mocht het college toch een positief besluit nemen op de omgevingsvergunning, dan bestaat het risico op een schadeclaim door initiatiefnemers op het moment dat er bezwaar en beroep wordt aangetekend tegen het onrechtmatige genomen besluit.

## Financiën

De voorbereidings- en uitvoeringskosten van de vergunningprocedure alsmede de realisatie komen voor rekening van initiatiefnemer. Er zal ook een planschade-overeenkomst worden gesloten, waarin het kostenverhaal ex artikel 6.12 e.v. Wro is verzekerd. Voor het doorlopen van de vergunningprocedure worden conform de Legesverordening leges in rekening gebracht. Deze kosten komen ten goede van vergunningverlening.

## Uitvoering

Het ontwerp-besluit omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen worden aan de aanvrager verzonden. De kennisgeving van de ter inzagelegging van beide besluiten wordt gepubliceerd en de stukken worden geplaatst op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Een ieder wordt voor een periode van 6 weken na publicatie in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze in te dienen. Voor zover (mede) gericht tegen het ontwerp-raadsbesluit, worden die aan de raad toegezonden. De raad besluit vervolgens definitief omtrent het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen, onder afweging van mogelijke zienswijzen die tegen het besluit worden ingediend.

## Communicatie

Intern:

- Advies RO: Ruimtelijk-stedenbouwkundig akkoord, past binnen de vastgestelde criteria uit het geldende bestemmingsplan.
- Overleg portefeuillehouder: voornemen is in het POHO besproken.
- B&W heeft een principebesluit genomen aangaande de te volgen procedure.

Extern:

- Het initiatief is voorgelegd aan de commissie voor ruimtelijke kwaliteit voor een pre-advies. Met het formeel indienen van een aanvraag omgevingsvergunning zal er formeel advies worden gegeven.
- Initiatiefnemers hebben overleg gevoerd met omwonenden en belanghebbenden. Hier zijn geen op voorhand genoemde bedenkingen geuit. Een kort verslag zit bij de aanvraag van het omgevingsdialoog.

## Lokale gevolgen voorstellen GR-en

n.v.t.

Sint-Michielsgestel, 24 januari 2023

Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,

de secretaris,

de burgemeester,



## Bijlagen

- Ontwerp omgevingsvergunning
- Bouwplan Grinsel
- Bouwplan Roerkuip
- Situatie




## **Sint-Michielsgestel**

geeft ruimte

### **Ter inzage**

1. Zowel het ontwerpbesluit omgevingsvergunning als het ontwerp Verklaring van geen bedenkingen afgegeven door de raad dienen te worden gepubliceerd en liggen 6 weken ter inzage.

### **Contactpersoon**

 teammanager a.i. Ruimtelijke Ontwikkeling

**Registratienr.:** 1310747

**Portefeuillehouder:**

**Steller:**

## *Aanhef*

---

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 januari 2023;

## *Besluit*

---

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het project aan Grinsel ong. en voor Roerkuip ong. in Den Dungen.
2. Wanneer er geen zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen\* worden ingediend, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen kan worden aangemerkt als definitief afgegeven.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 23 maart 2023;

De gemeenteraad van Sint-Michielsgestel,  
de griffier,

de voorzitter,





**Sint-Michielsgestel**  
geeft ruimte