



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1323350
Portefeuillehouder: Lianne van der Aa
Steller: Joep van Gorp

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Hezelaar

Status

Besluitvormend

Voorstel Raad

1. Bijgevoegde Nota van zienswijze en wijzigingen vast te stellen en daarmee de zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Hezelaar', bekend onder de titel **NL.IMRO.0845.BP2023SMGHEZELM100-VA01**, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming met de bijgevoegde nota van zienswijzen en wijzigingen gewijzigd vast te stellen;
3. De gebiedsvisie in overeenstemming met de bijgevoegde nota van zienswijzen en wijzigingen gewijzigd vast te stellen;
4. Het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd doordat met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is aangegaan.

Inleiding

Op de locatie Hezelaar 5b is momenteel een intensieve pluimveehouderij gevestigd. De afgelopen jaren heeft deze, overigens binnen zijn bestaande vergunning, in de omgeving veel geuroverlast veroorzaakt. Om hier een oplossing voor te bedenken hebben provincie, ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte en gemeente de handen ineen geslagen en een gebiedsproces opgestart. Dit hele proces heeft enkele jaren geduurd. In deze periode hebben intensieve overleggen, keukentafelgesprekken en informatiebijeenkomsten plaatsgevonden met de betreffende ondernemer en omwonenden. Uiteindelijk heeft dit geleid tot overeenstemming over de beëindiging van het pluimveebedrijf.

Om dit financieel mogelijk te maken is er een plan ontwikkeld om in het gebied 19 Ruimte voor Ruimte woningen te ontwikkelen. Een aantal omwonenden hebben daarnaast onder de marktwaarde gronden ten behoeve van het project ingebracht.

Verder wordt de woning aan de Hezelaar 5 gesplitst in twee woningen met 163 m² respectievelijk 215 m² aan bijgebouwen. Ook wordt de schuur ten oosten van de woning aan de Hezelaar 5 (aan de overzijde van de Hezelaar) uitgebreid tot een oppervlakte van 110 m².

Voor de ontwikkeling van de woningen is een gebiedsvisie opgesteld. Deze is tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter inzage gelegd, omdat deze moet worden gezien als een aanvulling op de structuurvisie. Dit laatste is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de Interim omgevingsverordening van de provincie, waarin is opgenomen dat Ruimte voor Ruimte woningen alleen mogelijk zijn binnen bebouwingsconcentraties. De Hezelaar is niet als zodanig begrensd in de geldende structuurvisie. Dit hiaat vullen we op door de gebiedsvisie te bestempelen als aanvulling op de structuurvisie.

Daarnaast is een gedetailleerd stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze vormt samen met de gebiedsvisie een belangrijke onderlegger voor het bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan vormt daarnaast na vaststelling de basis voor de welstandstoets.

Het plan.

Aan omwonenden is een tweetal voorkeursvarianten voorgelegd. Onderstaande afbeelding verbeeldt de uiteindelijke voorkeursvariant.



Afbeelding 1: Schetsontwerp voorkeursvariant.

In de voorgestelde ontwikkelingsrichting wordt een nieuw straatje toegevoegd, dat in lijn is met de ontginningslijnen van het landschap.

Het straatje is smal, met groene bermen, een greppel en een bomenrij, waardoor het aansluit bij de inrichting van de aanliggende straten.



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Middenin ligt een driehoekige groene ruimte, die een centrale plek aan het buurtschapje geeft en een collectieve uiting biedt voor het buurtschap.

De woningen liggen met wisselende rooilijnen en dakrichting aan het nieuwe lintje, met hagen op de erfgrenzen. Hierdoor ontstaat er een informeel beeld aan de weg. De woningen zijn van een landelijk type, maximaal 1 tot 1,5 laag met grote kap. Aan de bestaande straten, als de Gemondseweg en de Hezelaar, worden enkele kavels toegevoegd, in de geest van de bestaande bebouwingskarakteristiek.

Het bestemmingsplan heeft van 16 december 2022 tot en met 26 januari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen en is nu gereed om te worden vastgesteld.

Beoogd resultaat

Een vastgesteld bestemmingsplan voor het juridisch en planologisch mogelijk maken van de beoogde ontwikkelingen ter plaatse.

Argumenten

2.1. Het plan voorziet in een oplossing van de geuroverlast veroorzaakt door de pluimveehouderij.

In de huidige situatie is er sprake van veel geuroverlast, hoewel het betreffende bedrijf een geldende milieuvergunning heeft. Omwonenden trekken dan ook met regelmaat bij de gemeente aan de bel. Deze problemen zijn opgelost als het bedrijf is gesaneerd.

2.2. Er vindt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats.

De bestaande bedrijfsgebouwen worden gesaneerd. Daarvoor in de plaats worden woningen gerealiseerd, maar de ruimtelijke kwaliteit daarvan is vele malen groter. Bovendien voorziet het plan in een zorgvuldige en verantwoorde landschappelijke inpassing van de woningen. Zie hiervoor het stedenbouwkundig/beeldkwaliteitsplan dat als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd.

De Ruimte voor Ruimte titels die moeten worden aangekocht hebben bovendien in het verleden al voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering gezorgd elders in Brabant.

2.3. Er is draagvlak in de buurt voor deze ontwikkeling.

Zoals gezegd heeft uitgebreid overleg plaatsgevonden met omwonenden door middel van onder andere keukentafelgesprekken en informatiebijeenkomsten. Een aantal buurtbewoners heeft daarnaast financieel een bijdrage geleverd in de planvorming. Een deel van de omwonenden participeert namelijk in het plan door het inbrengen van eigen gronden tegen een prijs die onder de marktwaarde ligt. Mensen zijn dus bereid om ook zelf te investeren in de oplossing van de geurproblematiek en het verbeteren van hun leefomgeving.

2.4. De ontwikkeling voldoet aan het provinciale- en rijksbeleid.

De toevoeging van 19 woningen is veelal niet passend in het landelijk gebied. In de nieuwe interim omgevingsverordening van de provincie zijn echter maatwerkbepalingen opgenomen. In artikel 3:78 onder lid 1 (maatwerk met als doel omgevingskwaliteit) is opgenomen dat een bestemmingsplan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk kan maken. Dit betekent dat, in afwijking van het bepaalde in artikel 3.42, buiten stedelijk gebied de realisatie van woningen mogelijk is. Hiervoor zijn in de verordening voorwaarden opgenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat aan deze voorwaarden is voldaan.

Voor deze ontwikkeling is het daarnaast noodzakelijk dat wordt getoetst aan de ladder duurzame verstedelijking, omdat deze voorziet in een woningbouwplan van meer dan 11 woningen. In de

Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

toelichting van het bestemmingsplan en in een afzonderlijke bijlage is daarom een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat het plan past in de provinciale en gemeentelijke beleidskaders, dat het voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte en dat er voor het plan geen alternatieven voorhanden zijn binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee voldoet het plan aan de laddertoets voor duurzame verstedelijking.

2.5. Er is geen m.e.r. beoordeling of plan m.e.r. noodzakelijk.

De aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in de bijlagen. Uit deze beoordeling blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen of een zeer beperkt effect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-procedure is daarom niet nodig.

4.1. Door het beeldkwaliteitsplan vast te stellen maakt deze onderdeel uit van de welstandstoets.

Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Door deze afzonderlijk vast te stellen kan deze onderdeel zijn van de welstandstoets in geval van aanvragen om omgevingsvergunning.

5.1. Met het tekenen van de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

De ontwikkelingsmaatschappij is akkoord met de anterieure overeenkomst en heeft deze ondertekend. In de anterieure overeenkomsten zijn afspraken gemaakt over o.a. kostenverhaal, maar ook uitvoeringsverplichtingen zijn opgenomen.

Kanttekeningen

2.1. Er is een relatief groot aantal woningen noodzakelijk om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Om deze ontwikkeling financieel mogelijk te maken zijn 19 Ruimte voor Ruimte woningen noodzakelijk. Deze worden echter zeer zorgvuldig ingepast in de omgeving en er worden hoge eisen gesteld aan de beeldkwaliteit van de te realiseren woningen. Op deze wijze is er toch sprake van een ruimtelijke kwaliteitswinst en een typologie die aansluit bij de karakteristieken van het gebied.

2.2. Er is een risico op precedentwerking.

Met name de provincie is hier bevreemd voor. De angst bestaat dat door heel Noord-Brabant dergelijke clusters van woningen zullen ontstaan op locaties waar nu nog intensieve veehouderijen zijn gevestigd. De provincie kan zich echter vinden in de onderbouwing die is gegeven voor deze ontwikkeling. Hierbij wordt, zoals hiervoor uitgelegd, aansluiting gezocht bij de maatwerkbepaling voor omgevingskwaliteit die in de nieuwe interim omgevingsverordening is opgenomen.

2.3. Er loopt een Ecologische Verbindingszone over het plangebied heen.

Binnen deze zone zijn, in tegenstelling tot eerdere schetsen, echter geen woningen meer gepland. De realisering van de EVZ wordt dan ook niet belemmerd door uitvoering van het onderhavige plan. Bovendien heeft overleg met de provincie uitgewezen dat er iets zuidelijker een alternatief tracé is met een hoger realiteitsgehalte. Deels is deze al gerealiseerd. Het ontbrekende deel loopt over gronden van Staatsbosbeheer, die in overleg is met een derde partij om ook dit deel te realiseren.

2.4. Het beheer van de groenstructuur in het plan moet goed worden geborgd.

Het plan voorziet in de toevoeging van 19 woningen op een locatie in het buitengebied. Een zorgvuldige ruimtelijke inpassing met een bijzondere aandacht voor de groenstructuur is dan ook één van de belangrijkste aandachtspunten bij de ontwikkeling van dit plan geweest. Vervolgens is dan wel de vraag hoe de handhaving en het beheer hiervan het beste geborgd kan worden.

Het landschappelijk inrichtingsplan wordt via een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels. De praktijk leert echter dat het aan capaciteit bij het team VTH ontbreekt om op handhaving hiervan toe te zien.

De oplossing die hiervoor is gekozen ziet op een mandeling eigendom van de groenstructuur bij de toekomstige bewoners. In de koopovereenkomst van hun kavel wordt hun het lidmaatschap van een beheersvereniging opgelegd die wordt belast met het onderhoud van de landschappelijke inrichting. Deze constructie biedt maximale zekerheid voor de instandhouding van de groenstructuur en legt de verantwoording hiervoor bij de bewoners.

5.1. Er is nog geen duidelijkheid over de kosten van de aansluiting op het gemeentelijke drukriool.

Er moet nog worden gerekend aan wat de aansluitkosten zijn op het gemeentelijk drukriool. Nog niet duidelijk is wat het debiet zal zijn en voor welke dimensionering gekozen zal moeten worden. In de anterieure overeenkomst is nu vastgelegd dat onderzoeks- en aansluitingskosten op het riool bij de ontwikkelmaatschappij komen liggen. Er ligt hier dus geen risico bij de gemeente.

Financiën

Een aantal jaren geleden is over dit plan bestuurlijk de afspraak gemaakt tussen de gemeente en de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte dat de gemeente afziet van de stimuleringsbijdrage van € 75.000 per Ruimte voor Ruimte titel die ze normaal gesproken voor dit project ontvangen zou hebben. In totaal gaat het om 14,5 woning, namelijk 19 woningen minus 4,5 woningen die worden gegeneerd door de sanering van het pluimveebedrijf. In totaal gaat het dus om een bedrag van € 1.087.500. De gemeente levert deze bijdrage om het plan in financieel opzicht te laten slagen. De afspraak die hierover is gemaakt is ook zo in de anterieure overeenkomst opgenomen.

Voor het overige heeft de gemeente een faciliterende rol. De ontwikkelingsmaatschappij betaalt alle kosten voor de planvormingen en een vergoeding voor de bestede ambtelijke uren aan het plan. We verhalen deze kosten op hen via een anterieure overeenkomst.

Uitvoering

Na vaststelling van dit plan moeten wij, omdat sprake is van gewijzigde vaststelling, de provincie in de gelegenheid stellen om te reageren op het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Vervolgens ligt het 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 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.



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Communicatie

We publiceren het bestemmingsplan op de gebruikelijke (wettelijke) wijze. De communicatie over dit plan met initiatiefnemer verloopt schriftelijk.

Bijlagen

1. Verbeelding
2. Regels
3. Toelichting
4. Bijlagen bij toelichting
5. Nota van zienswijzen en wijzigingen
6. Gebiedsvisie
7. Beeldkwaliteitsplan
8. Bijlage bij de regels

Sint-Michielsgestel, 30 mei 2023

Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,

de secretaris,

de burgemeester,

D.C. van Eeten

H.J. Looijen

Contactpersoon

Paul Schoneveld, teammanager a.i. Ruimtelijke Ontwikkeling



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Raadsbesluit

Registratienr.: 1323350

Portefeuillehouder: Lianne van der Aa

Steller: Joep van Gorp

Aanhef

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 mei 2023;

Besluit

1. Bijgevoegde Nota van zienswijze en wijzigingen vast te stellen en daarmee de zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Hezelaar', bekend onder de titel **NL.IMRO.0845.BP2023SMGHEZELM100-VA01**, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming met de bijgevoegde nota van zienswijzen en wijzigingen gewijzigd vast te stellen;
3. De gebiedsvisie in overeenstemming met de bijgevoegde nota van zienswijzen en wijzigingen gewijzigd vast te stellen;
4. Het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd doordat met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is aangegaan.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 29 juni 2023;

De gemeenteraad van Sint-Michielsgestel,
de griffier,

de voorzitter,

D.S.J. Thissen

H.J. Looijen



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte