

**Registratienr.:** 1263012  
**Portefeuillehouder:** Ed Mathijssen  
**Steller:** Karin Wolf

## *Onderwerp*

---

1263012 vaststellen 'bestemmingsplan Theerestraat ong. Sint-Michielsgestel' en besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder.

## *Status*

---

Besluitvormend

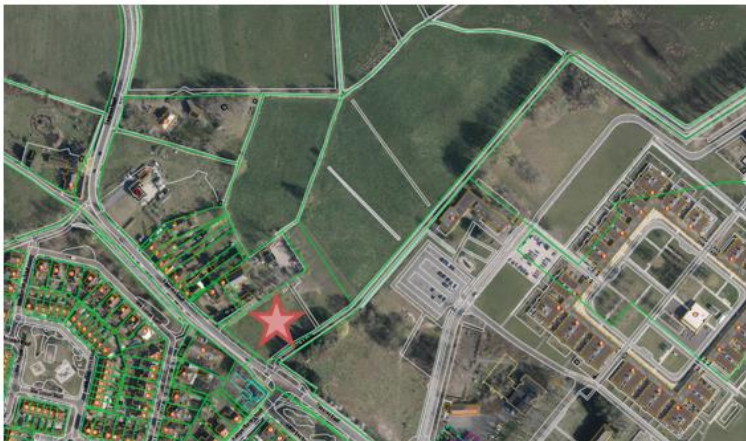
## *Voorstel*

---

1. In te stemmen met de 'nota van zienswijzen bestemmingsplan Theerestraat ong. Sint-Michielsgestel' om de ingediende zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan;
3. Het bestemmingsplan 'Theerestraat ong. Sint-Michielsgestel' digitaal en analoog ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan met identificatienummer NL.IMRO.0845.BP2021BGTHEER-ON01;
4. Het besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder vast te stellen.

## **Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Theerestraat ong. Sint-Michielsgestel' heeft ter inzage gelegen van 18 februari tot en met 1 april 2021. Buiten deze termijn, op 2 april 2021, is één zienswijze ontvangen op het plan. Het bestemmingsplan geeft een juridisch-ruimtelijk toetsingskader voor de bouw van één Ruimte voor Ruimte woning aan de Theerestraat (naast huisnummer 56) en natuurontwikkeling op percelen achter de nieuw op te richten woning.



*Bron: luchtfoto MGD 2020. De ster geeft de locatie aan van de op te richten woning.*

**Registratienr.:** 1263012  
**Portefeuillehouder:** Ed Mathijssen  
**Steller:** Karin Wolf

#### *Oorspronkelijk en aangepast plan*

In 2016 maakte het plan deel uit van de tweede actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel. Tegen het plan werd een zienswijze ingediend door de Natuurgroep Gestel. Deze natuurgroep gaf aan dat het plan niet landschappelijk was onderbouwd. Naar aanleiding hiervan heeft het college besloten om voor het proces een partiële bestemmingsplanprocedure te volgen. Voor de inpassing en kwaliteitsverbetering van de gewenste woning heeft de initiatiefnemer samenwerking gezocht met de natuurwerkgroep Gestel. Een ecooloog van deze groep heeft het voorliggende plan ontworpen. Dit leidt niet alleen tot een betere ruimtelijke inpassing. Er is ook extra kwaliteitsverbetering door het grotendeels tot natuur inrichten van het achtergelegen gebied.

#### *Uitgangspunten Ruimte voor Ruimte*

Eén van de uitgangspunten van het provinciale ruimtelijke beleid is dat er géén extra burgerwoningen in het buitengebied mogen worden gerealiseerd. Een uitzondering op deze hoofdregel betreft de ruimte-voor-ruimte regeling. Deze regeling houdt in dat in een bebouwingsconcentratie onder bepaalde voorwaarden de toevoeging van een woning is toegestaan. De uitzondering is mogelijk omdat er tegenover de bouw van een nieuwe woning een grote kwaliteitswinst staat. Zonder sloop van een grote hoeveelheid stallen en de inlevering van fosfaatrechten of het kopen van een bouwtitel bij de ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte is het bouwen van een nieuwe burgerwoning in het buitengebied nog steeds niet toegestaan. Omdat de initiatiefnemer geen stallen heeft om te slopen en fosfaatrechten om in te leveren, is de bouw van een woning alleen mogelijk via het kopen van een bouwtitel.

#### *Structuurvisie*

Tegelijkertijd met het bestemmingsplan Buitengebied heeft uw raad de structuurvisie Buitengebied vastgesteld. Hierin zijn de bebouwingsconcentraties binnen de gemeente Sint-Michielsgestel nader begrensd. Tevens is voor iedere bebouwingsconcentratie een gebiedsvisie opgesteld. Uit deze gebiedsvisie blijkt op welke locaties eventueel verdichting toelaatbaar is of waar, niet aan het buitengebied gerelateerde, functies mogelijk zijn

#### *Toepassen maatwerk*

De belangrijkste voorwaarde blijft altijd dat plannen moeten zorgen voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Daarom is bij uitzondering maatwerk mogelijk. In dit geval is maatwerk toegepast omdat het plangebied niet in een bebouwingsconcentratie ligt. Om deze reden is er behalve de aankoop van een Ruimte voor Ruimte bouwtitel ook sprake van natuur- en landschapsontwikkeling in de nabijheid van de op te richten woning.

### **Beoogd resultaat**

Doelen van deze partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel' zijn:

- Een mogelijkheid scheppen om één ruimte voor ruimtewoning te kunnen bouwen en gebruiken op het perceel Theerestraat MCG00M 374 (voorheen M 365) en
- Op kavels MCG00 M 373 (Voorheen een deel van kavel M 54) en MCG00 M 366 natuur te kunnen ontwikkelen.

Voorliggend bestemmingsplan is een randvoorwaarde voor het verlenen van de benodigde omgevingsvergunningen.

**Registratienr.:** 1263012  
**Portefeuillehouder:** Ed Mathijssen  
**Steller:** Karin Wolf

## Argumenten

### 1.1 *We volgen de procedure met de geldende termijnen*

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder lagen van 18 februari tot en met 1 april 2021 ter inzage met voor eenieder de mogelijkheid een zienswijze te geven. Het recht om verder te procederen komt in beginsel toe aan belanghebbenden die hier binnen deze termijn gebruik hebben gemaakt. Een belanghebbende heeft u ná de genoemde termijn een zienswijze gestuurd op het bestemmingsplan. Deze zienswijze is om deze reden niet-ontvankelijk. Tegen het ontwerpbesluit 'hogere grenswaarden Wet geluidhinder' werden geen zienswijzen ingediend. In de bijlage 'nota van zienswijzen' kunt u een toelichting vinden.

### 2.1 *Het kostenverhaal wordt geregeld via een anterieure overeenkomst*

De grondexploitatiewet biedt de gemeente mogelijkheden om kosten die mogelijk voortvloeien uit de partiële herziening van het bestemmingsplan te verhalen op de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is daarom een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst is ook het planschadeverhaal opgenomen.

### 3.1 *De landschappelijke waarden in de omgeving worden aanzienlijk versterkt*

Naast een landschappelijk inpassing van de woning maakt een natuurontwikkelingsplan ook deel uit van de plannen. (Zie onderstaande luchtfoto). De plannen sluiten aan bij de ambities van de Provincie Noord-Brabant. Door het 'Groen Ontwikkelfonds Brabant' is voor de uitvoering van dit plan subsidie verstrekt. Het biedt een kans om aanwezige natuur- en landschappelijke waarden en kwaliteiten te behouden en versterken. Normaal gesproken is naast een goede landschappelijke inpassing voor dit planvoornemen in beginsel géén extra kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk. Achterliggende gedachte hierbij is dat deelname aan de Ruimte-voor-Ruimte regeling altijd al bijdraagt aan een investering in het landschap. Voor deze woning wijken we af van ons beleid uit de structuurvisie Buitengebied (Zie kanttekening 3.1). De extra natuurontwikkeling kan gezien worden als de compensatie voor het toe te passen maatwerk.



Luchtfoto van de kadastrale percelen. Het groen gearceerde perceel 54 en deel van 366 worden omgevormd naar natuur. De nummers refereren naar de **voormalige** kadastrale perceelnummers. Bron: [kaartbank.brabant.nl](http://kaartbank.brabant.nl)

**Registratienr.:** 1263012  
**Portefeuillehouder:** Ed Mathijssen  
**Steller:** Karin Wolf

### 3.2 *De planlocatie grenst aan de bestaande woonkern*

De planlocatie ligt op korte afstand van de bestaande woonkern van Sint-Michielsgestel en kan gezien worden als een overgangszone van het bestaande verstedelijkte gebied naar het buitengebied. Zowel vóór, achter en tegenover het perceel is al bebouwing aanwezig. Met het toevoegen van de woning wordt in zekere zin een gesloten straatwand gecreëerd. Na realisatie van het plan ontstaat er, zeker wat betreft beeldkwaliteit, een samenhangende ruimtelijke structuur. Realisatie van de voorziene woning betekent een verdere opvulling van het aanwezige bebouwingscluster.

### 3.3 *Zichtlijnen en de gewenste openheid van het gebied blijven behouden.*

In het plan is rekening gehouden met de zichtlijnen richting het gebied rondom de Dommel. Natuurlijk wordt door het toevoegen van een woning een deel van de bestaande open ruimte weggenomen. In het inrichtingsplan en in de kwaliteitsverbetering van deze ontwikkeling is echter te zien dat er maatregelen genomen zijn die de bestaande zichtlijnen juist versterken en zelfs opnieuw laat ontstaan.

### 4.1 *Er is geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat*

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan werd een procedure 'hogere waarde Wet geluidhinder' doorlopen. Dit is nodig omdat uit het bestemmingsplan en het akoestische onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde op de woning wordt overschreden. Op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder heeft het college op 27 april 2021 hier een ontheffing voor verleend.

## Kanttekeningen

### 3.1 *Het initiatief voldoet niet aan de structuurvisie Sint-Michielsgestel*

Een belangrijk toetsingscriterium om in aanmerking te komen voor de ruimte voor ruimteregeling is dat het perceel, waar de woning wordt opgericht, moet liggen in een bebouwingsconcentratie zoals opgenomen in onze structuurvisie. De genoemde percelen zijn niet opgenomen in een van de bebouwingsconcentraties. Dit kan leiden tot precedentwerking. Toch sluit de structuurvisie initiatieven die buiten de bebouwingsconcentraties liggen niet volledig uit. In voorkomende gevallen kan een afweging gemaakt worden of een initiatief toch passend is op de gewenste plek. Maatwerk en flexibiliteit zijn hierbij belangrijke kernwoorden. De investering in ruimtelijke kwaliteit is hierbij een punt van aandacht. Voor dit plan is eerder in dit voorstel beargumenteerd dat de investering in de ruimtelijke kwaliteit in grote mate aanwezig is.

## Financiën

De gemeente heeft voor dit plan een faciliterende rol, het plan heeft geen negatieve financiële consequenties voor de gemeente. In een ondertekende anterieure overeenkomst zijn hier de afspraken over vastgelegd. Ook worden er door de initiatiefnemer leges betaald. Hiermee is de inzet van de ambtelijke uren voldoende gedekt. Daarnaast ontvangt de gemeente een stimuleringsbijdrage van € 75.000,-. De provincie keert dit bedrag uit van het van de initiatiefnemer ontvangen bedrag voor de aankoop van de bouwtitel. Dit geld moet worden ingezet voor een verbetering van de kwaliteit en leefbaarheid van het landelijk gebied.

**Registratienr.:** 1263012  
**Portefeuillehouder:** Ed Mathijssen  
**Steller:** Karin Wolf

### **Uitvoering**

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening kenbaar gemaakt. Dit houdt in dat het bestemmingsplan 6 weken lang zowel online als in ons gemeentehuis ter inzage ligt. In deze termijn kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na de bestemmingsplanprocedure kan een omgevingsvergunning aangevraagd worden voor de bouw van de woning en de aanleg van natuur.

### **Communicatie**

Het bestemmingsplan wordt op de wettelijke manier gepubliceerd in weekblad 'de Brug' en de website van onze gemeente. Daarnaast komen er ook digitale publicaties in de Staatscourant en gemeentebled. Initiatiefnemer en de indiener van de niet ontvankelijke zienswijze houden we schriftelijk op de hoogte.

### **Lokale gevolgen voorstellen GR-en**

-

Sint-Michielsgestel, 27 april 2021  
Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,  
de secretaris, de burgemeester,

L.H. Derksen

H.J. Looijen

### **Bijlagen**

- 1 Toelichting
- 2 Regels
- 3 Verbeelding
- 4 Besluit hogere waarde Wet geluidhinder
- 5 Aanvraag subsidie Realisering Natuurnetwerk Noord-Brabant
- 6 Inrichtingstekening landschappelijk inrichtingsplan Theerestraat ong. Sint-Michielsgestel
- 7 Nota van zienswijzen

### **Ter inzage**

-

### **Contactpersoon**

K. Wolf

**Registratienr.:** 1263012  
**Portefeuillehouder:** Ed Mathijssen  
**Steller:** Karin Wolf

## *Aanhef*

---

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 april 2021;

## *Besluit*

---

1. In te stemmen met de 'nota van zienswijzen bestemmingsplan Theerestraat ong. Sint-Michielsgestel' om de ingediende zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan;
3. Het bestemmingsplan 'Theerestraat ong. Sint-Michielsgestel' digitaal en analoog ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan met identificatienummer NL.IMRO.0845.BP2021BGTHEER-ON01;
4. Het besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 10 juni 2021;

De gemeenteraad van Sint-Michielsgestel,  
de griffier, de voorzitter,

N.A. Hoogerbrug-van de Ven

H.J. Looijen