

Registratienr.: 1242758

Steller: Karin Wolf

Onderwerp

1242758 gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'ontwikkeling woningbouw Zandstraat ong. te Den Dungen' (oprichten ruimte voor ruimte woning op kavel MCG00 H 116)

Status

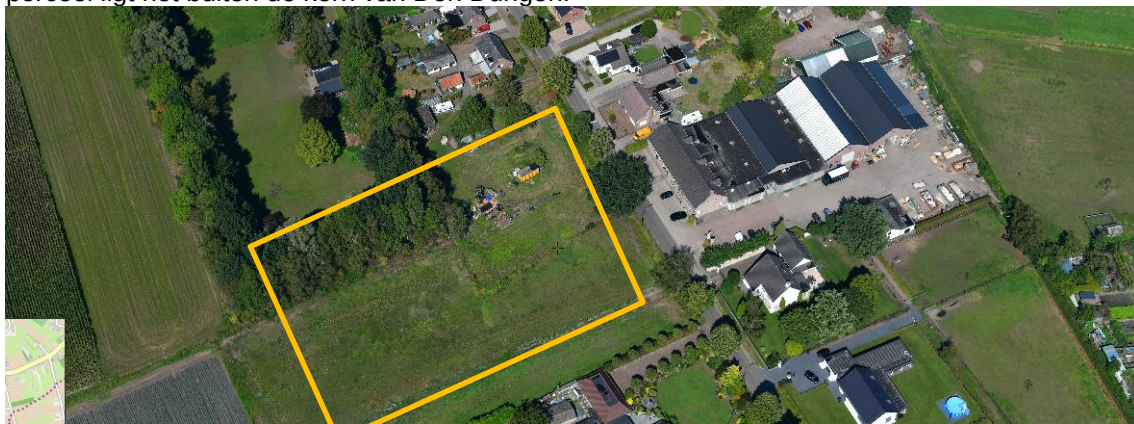
Besluitvormend

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'ontwikkeling woningbouw Zandstraat ong. te Den Dungen' gewijzigd te laten stellen;
2. Vast te stellen dat voor het bestemmingsplan 'ontwikkeling woningbouw Zandstraat ong. te Den Dungen' geen exploitatieplan noodzakelijk is;
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om te verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de termijn van zes weken genoemd in artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'ontwikkeling woningbouw Zandstraat ong. te Den Dungen' maakt mogelijk dat een agrarisch perceel gewijzigd wordt in een woonbestemming zodat er één ruimte voor ruimte woning gebouwd kan worden. Het gaat om kavel MCG00 sectie H nummer 116, het perceel ligt net buiten de kern van Den Dungen.



Ligging plangebied. Het te bebouwen perceel ligt tegenover Van Boven keukens

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 3 juli 2020 tot en met donderdag 13 augustus 2020. Tegen het ontwerpbestemmingsplan werden geen zienswijzen ingediend, ambtelijk wordt in de begripsbepaling één begrip toegevoegd.

Registratienr.: 1242758

Steller: Karin Wolf

Eén van de uitgangspunten van het provinciale ruimtelijke beleid is dat 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 kan worden gemaakt 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, kan er alleen een woning worden gebouwd middels het kopen van een bouwtitel.

Tegelijkertijd met het bestemmingsplan Buitengebied heeft de gemeenteraad 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 gerealiseerd kunnen worden. De belangrijkste voorwaarde blijft altijd dat plannen moeten zorgen voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Beoogd resultaat

De mogelijkheid voor het bouwen en gebruiken van één ruimte voor ruimte woning op perceel MCG00 H 116 vast te leggen in een bestemmingsplan.

Argumenten

1.1 *Het initiatief voldoet aan de structuurvisie Sint-Michielsgestel.*

Een belangrijk toetsingscriterium om in aanmerking te komen voor de ruimte-voor-ruimteregeling is dat het perceel, waar de nieuwe woning wordt opgericht, moet liggen in een bebouwingsconcentratie. Het betreffende perceel aan de Zandstraat maakt onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Woudseweg/Zandstraat en voldoet daarmee aan die gestelde voorwaarde. In deze bebouwingsconcentratie is het op basis van de visie daarop toegestaan een woning toe te voegen in combinatie met de aankoop van een bouwtitel bij de ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Een ander belangrijk punt is dat de aangegeven waardevolle zichtlijnen en doorzichten naar het achterliggende land behouden moeten blijven. De nieuwe woning komt niet ter plaatse van de aanduiding 'landschapsvenster'. De percelen die ernaast liggen hebben blijven onbebouwd. Ze hebben onvoldoende frontbreedte om in aanmerking te komen voor de ruimte voor ruimte regeling. De handhaving van doorzichten vanaf de Zandweg naar het agrarisch gebied is daarmee verzekerd;

1.2 *Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening*

In de ruimtelijke onderbouwing is te lezen dat het plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Bij het uitwerken van de plannen is onder andere aansluiting gezocht aan het beleid en de visie van de gemeente Sint-Michielsgestel en de Interim verordening van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast wordt de nieuwe bebouwing landschappelijk ingepast. Planologisch zijn er geen belemmeringen.

Registratienr.: 1242758

Steller: Karin Wolf

1.3 *Ten opzichte van het ontwerpplan word één begrip toegevoegd*

In de toelichting wordt gesproken over waterhuishoudkundige voorzieningen. Het begrip 'waterhuishoudkundige voorzieningen' was echter niet opgenomen in de begrippenlijst van het ontwerpplan. Om onduidelijkheden te voorkomen wordt dit begrip toegevoegd. De omschrijving van het begrip wordt hetzelfde als in het nu nog geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel, 2^e actualisatie'.

2.1 *Het kostenverhaal wordt geregeld middels een anterieure overeenkomst*

De grondexploitiewet 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.

3.1 *Tijdswinst voor de initiatiefnemer*

Bij gewijzigde vaststelling is in artikel 3.8 lid 4 Wro geregeld dat in afwijking van het 3e lid het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas zes weken na de vaststelling wordt bekendgemaakt. De gemeenteraad kan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om te verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de termijn van zes weken genoemd in artikel 3.8 lid 4 Wro. Dit betekent dat na ontvangst van deze verklaring het gewijzigd vastgestelde plan gepubliceerd wordt conform de vereisten van de Wet ruimtelijke ordening en hoeft de termijn van zes weken niet afgewacht te worden. Doel hiervan is de vervolgpprocedure te versnellen zodat de initiatiefnemer niet langer dan noodzakelijk hoeft te wachten. Voor de initiatiefnemer betekent dit een tijdswinst van circa 4 weken.

Kanttekeningen

1.1 *Mogelijke aanzet tot verstedelijking*

De bouw van deze ruimte voor ruimte woning kan mogelijk gezien worden als een aanzet tot verstedelijking. De woning komt op relatief korte afstand van de bebouwde kern van Den Dungen. Maar omdat de percelen naast de op te richten woning niet bebouwd mogen worden blijft het open karakter van de omgeving gewaarborgd.

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.

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.

Registratienr.: 1242758

Steller: Karin Wolf

Communicatie

Het besluit wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt. De betrokkenen worden schriftelijk op de hoogte gesteld van het besluitvormingsproces.

Lokale gevolgen voorstellen GR-en

n.v.t.

Sint-Michielsgestel, 13 oktober 2020

Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,
de secretaris,

de burgemeester,

G.A.A. van Rijswijk-van Mook

H.J. Looijen

Bijlagen

- 1 Toelichting
- 2 Regels
- 3 Verbeelding

Ter inzage

1. n.v.t.

Contactpersoon

Mw. K. Wolf

Registratienr.: 1242758

Aanhef

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 oktober 2020;

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'ontwikkeling woningbouw Zandstraat ong. te Den Dungen' gewijzigd vast te stellen.
2. Vast te stellen dat voor het bestemmingsplan 'ontwikkeling woningbouw Zandstraat ong. te Den Dungen' geen exploitatieplan noodzakelijk is;
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om te verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de termijn van zes weken genoemd in artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering 19 november 2020;

De gemeenteraad van Sint-Michielsgestel,
de griffier,

de voorzitter,

N.A. Hoogerbrug-van de Ven

H.J. Looijen

