

Raadsvergadering van 12-1-2017.

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan “Ruimte voor Ruimte ontwikkeling Groenstraat-Laar te Berlicum”.

Samenvatting:

Ten behoeve van het gebied in de oksel Laar/Groenstraat is een partieel bestemmingsplan opgesteld voor de realisering van 4 Ruimte voor Ruimte woningen. Thans vragen wij u het bestemmingsplan vast te stellen.

Inleiding:

Voor de gronden die zijn gelegen in de oksel van de Laar/Groenstraat is door de provincie in samenwerking met een particulier het initiatief ingediend voor de bouw van in totaal 4 woningen. Al deze woningen maken onderdeel uit van één integrale stedenbouwkundige ontwikkeling. Het gaat om 1 vrijstaande solitaire woning en een cluster van 3 woningen. De verkaveling van het cluster is geïnspireerd op de wijze waarop boerenerven zijn ingericht.

In de structuurvisie ‘Buitengebied’ hebben bebouwingsconcentraties een bijzondere plek gekregen waar meer mogelijkheden zijn tot ruimtelijke ontwikkeling. Bij bebouwingsconcentraties gaat het om kernrandzones, bebouwingsclusters en bebouwingslinten.

De projectlocatie ligt in de kernrandzone “Oostzijde Berlicum/Middelrode”. Inpassing van stedelijke functies, zoals wonen, is hier mogelijk als onder meer het groene karakter van de zone gewaarborgd blijft. De zichtrelatie tussen de kernrand en het buitengebied is in de visie specifiek benoemd, waarbij zichtlijnen concreet zijn aangegeven.

Het huidige ontwerp is na een zorgvuldig ontwerpproces tot stand gekomen, waarbij rekening is gehouden met de visie voor het gebied zoals uitgewerkt in de ‘Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel’. De opzet is juist zo gekozen dat van een vervagen van de kernrand geen sprake is. Het huidige plan is ontworpen vanuit de kwaliteit van het landelijk gebied (openheid, zichtlijnen) en niet vanuit een stedelijke context. De provincie is mede initiatiefnemer van de ontwikkeling van deze locatie.

Er is in dit geval gekozen om dit plan als partieel bestemmingsplan, dus los van de actualisatierondes, in procedure te brengen. Reden hiervoor was dat de percelen die de provincie ontwikkelt in beeld zijn geweest als alternatieve woonlocatie voor woningen die in het kader van de integrale gebiedsontwikkeling Laar – Oud Laar verplaatst moesten worden. Later tijdens dit proces zijn er voor andere oplossingsrichtingen gekozen. De provincie heeft toen besloten dit perceel als separate Ruimte voor Ruimte ontwikkeling te voltooien, mede gezien het feit dat het proces om te komen tot de integrale gebiedsontwikkeling voor Laar – Oud Laar meer tijd nodig had dan destijds voorzien. Het was op dat moment echter te laat om de vier woningen aan de Laar/Groenstraat nog mee te laten liften met de eerste ronde van het bestemmingsplan actualisatieplan buitengebied. Een partiële herziening was toen dan ook het enige realistische alternatief dat overbleef.

Het perceel betreft een gebied met een omvang van circa 1,65 hectare. In de huidige situatie is deze in gebruik als grasland. De grond is deels in eigendom van de provincie Noord-Brabant en deels in particulier bezit.

Via de Ruimte-voor-Ruimteregeling worden op de locatie aan de Laar-Groenstraat vier woningen gerealiseerd. Om deze regeling toe te passen is per woning een bouwtitel aangekocht. Het grootste gedeelte van het gebied blijft in gebruik als grasland en maakt dan ook geen onderdeel uit van het plangebied. Op het perceel worden in totaal 4 woningen gerealiseerd, waarvan 3 in een cluster. De noordelijke woning wordt ontsloten via de Groenstraat, de drie zuidelijk gelegen woningen worden ontsloten door Laar.

Wat willen wij bereiken?

Vaststellen van het bestemmingsplan “Ruimte voor Ruimte ontwikkeling Groenstraat-Laar te Berlicum”. ten behoeve van de realisering van een viertal Ruimte voor Ruimte woningen.

Wat gaan wij daarvoor doen?

Het bestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 eerste lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) de formele Uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene Wet bestuursrecht doorlopen.

Het plan heeft ter inzage gelegen van vrijdag 16 september 2016 tot en met donderdag 27 oktober 2016. In het kader van deze procedure zal dit bestemmingsplan na vaststelling opnieuw ter inzage worden gelegd.

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan gedurende de inzage termijn beroep worden ingesteld door belanghebbenden die tijdig, overeenkomstig artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening, een zienswijze hebben ingediend bij de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel. Ook kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden die kunnen aantonen daartoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest. Het besluit van de gemeenteraad treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Het besluit treedt in dat geval niet in werking, voordat op het verzoek is beslist.

Wat gaat het kosten?

Met de eigenaren van het perceel is een anterieure overeenkomst gesloten. Door middel van deze overeenkomst worden de kosten verhaald. Daarnaast is met de eigenaren een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Voorstel college:

Het bestemmingsplan Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling Groenstraat - Laar te Berlicum ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegd ontwerpbesluit.

Interactiviteit	: Het ontwerp bestemmingsplan "Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling Groenstraat - Laar te Berlicum" heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er is door een omwonende aan de Laar 9 een zienswijze ingediend. In bijgaande nota van zienswijzen treft u een samenvatting aan van deze zienswijze en doen wij tevens een voorstel voor een inhoudelijke reactie en naar aanleiding daarvan een aanpassing van het landschappelijk inpassingsplan. Daarnaast heeft de provincie in het ambtelijk overleg een voorstel gedaan om de bouwgrenzen iets op te schuiven. Eén kavel was namelijk te smal en daardoor niet verkoopbaar. We hebben daarom één bouwvlakgrens aangepast conform bijgaande tekening.
Procedure	: Het bestemmingsplan zal na vaststelling wederom zes weken ter inzage worden gelegd ten behoeve van het beroep bij de Raad van State.
BTW-compensatiefonds	: n.v.t.
Kostendeckking	: De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemers en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemers. Met initiatiefnemers is een anterieure en een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.
Toets aanbestedingsnota	: n.v.t.
Advies OR	: n.v.t.
Geheimhouding gewenst	: Nee
Voorstel	: 1. De ingekomen zienswijze ontvankelijk te verklaren; 2. In te stemmen met de overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijze; 3. Het bestemmingsplan "Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling Groenstraat - Laar te Berlicum" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorende bestemmingsplan; 4. Het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening binnen zes weken na dagtekening van het raadsbesluit voor eenieder ter inzage leggen.

Sint-Michielsgestel,
Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,

de secretaris,

de burgemeester,

Drs. D. van Deurzen

mr. J.C.M. Pommer

Bijlagen:

1. Concept-raadsbesluit.
2. Toelichting en regels Bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte ontwikkeling Groenstraat-Laar te Berlicum”.
3. Verbeelding Bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte ontwikkeling Groenstraat-Laar te Berlicum”.
4. Nota van zienswijzen;
5. Aangepaste landschappelijke inpassing;

Ter inzage:

Alleen ter inzage voor raadsleden:

Ambtelijke coördinatie:

Afdeling: FY-Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandeld door: J. van Gorp
073 - 55 31

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 december 2016;

gelet op de Wet Ruimtelijke Ordening;

B E S L U I T :

1. De ingekomen zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijze;
3. Het bestemmingsplan "Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling Groenstraat - Laar te Berlicum" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorende bestemmingsplan;
4. Het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening binnen zes weken na dagtekening van het raadsbesluit voor eenieder ter inzage leggen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel in zijn openbare vergadering van 12 januari 2017 .

De raad voornoemd.

de griffier,

de voorzitter,

N.A. Hoogerbrug-van de Ven

mr. J.C.M. Pommer