

Raadsvoorstel

Vergadering	30 augustus 2012	Agendapunt:	9.	R 12-48
Datum B&W	24 juli 2012	Portefeuillehouder	RHO	
Document-nr	12.05640	Opsteller	mze01	

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Landgoed de Panberg"

Voorstel

1. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond te verklaren en in te stemmen met de ambtshalve wijzigingen, zoals omschreven in de "Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Landgoed de Panberg";
2. het bestemmingsplan "Landgoed de Panberg", met identificatienummer NL.IMRO.0770.BPBpanberg0008, zowel analoog als digitaal gewijzigd vast te stellen;
3. hoofdstuk 7 van de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als beeldkwaliteitplan als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet;
4. geen exploitatieplan voor het onder punt 2 genoemde plan vast te stellen;

Aanleiding/probleemstelling

Al enkele jaren hebben de heer en mevrouw Versmissen in samenwerking met Antartic Real Estate (onder de rechtspersoon Landgoed de Panberg VoF) een bestemmingsplan voor de realisatie van een landgoed aan de Roten 3 in Eersel in voorbereiding. De bestaande intensieve veehouderij wordt gesaneerd, waarbij op het voormalige bouwvlak een recreatiebestemming wordt gevestigd en daarnaast op de omliggende gronden een landgoed met 3 landgoedwoningen wordt gerealiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 16 juni 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. U wordt voorgesteld om het ontwerpbestemmingsplan op enkele punten gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect (bestuurlijk kader)

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied door herontwikkeling van een iv-locatie naar een landgoed en recreatiebedrijf.

Argumenten

1.1 De zienswijze van de provincie is gedeeltelijk gegrond en leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De provincie heeft een zienswijze ingediend, omdat het plan op enkele punten strijdig is met de provinciale Verordening ruimte. Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld ten tijde van de inwerkingtreding van de Verordening ruimte, waardoor het plan grotendeels nog gebaseerd is op oud beleid. Als gevolg hiervan zijn enkele uitgangspunten uit het ontwerpbestemmingsplan achterhaald of niet meer mogelijk. Om te kunnen voldoen aan de nu geldende Verordening ruimte zijn een aantal wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan dan ook noodzakelijk. De belangrijkste wijziging is het vergroten van het landgoed (tot de vereiste 15 hectaren) met een gedeelte van het ten westen van het plangebied gelegen gemeentelijke bosperceel. Er is geen sprake van overdracht van grondeigendom, maar enkel van het vestigen van een dubbelbestemming of gebiedaanduiding 'landgoed'. Het bestaande gebruik ter plaatse kan worden voortgezet. Om de belangen van de gemeente te borgen is hiervoor een vaststellingsovereenkomst gesloten tussen de betrokken partijen: gemeente, Staatsbosbeheer en Landgoed de Panberg VoF. De tweede ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2.1 Het vaststellen van een bestemmingsplan is een autonome bevoegdheid van de gemeenteraad.

De gemeenteraad heeft de autonome bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat een bestemmingsplan zowel analoog als digitaal moet worden vastgesteld.

3.1 Een goede beeldkwaliteit voor de bouwplannen (het 'rood') en de landschappelijke inrichting (het 'groen') van het plangebied zijn voorwaarde voor de realisatie van een landgoed.

De woningen binnen een nieuw landgoed moeten een karakteristieke verschijningsvorm van allure krijgen. Daarnaast is van belang dat het inrichtingsplan wordt gerealiseerd voor het 'groen'. Voor beide aspecten is de beoogde beeldkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 7 van de toelichting van het bestemmingsplan. De gemeenteraad is het bevoegd gezag om een beeldkwaliteitplan vast te stellen. Met betrekking tot de aanleg en instandhouding van het landgoed is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

4.1 Het kostenverhaal voor de planontwikkeling is anderszins verzekerd.

De plankosten die gepaard gaan met de planologische procedure zijn verhaald op de initiatiefnemer. Daarnaast is een planschadeverhaalscontract afgesloten met de initiatiefnemer, waarin is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Risico's

Niet van toepassing

Kosten en dekking

Kosten voor de planologische procedure zijn verhaald op de initiatiefnemer. Voor eventuele planschade is een verhaalscontract gesloten met de initiatiefnemer.

Communicatie

Betrokkenen worden op de gebruikelijke wijze geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan. Zie vervolg.

Vervolg

Na gewijzigde vaststelling door de raad wordt het raadsbesluit en bestemmingsplan toegezonden aan de provincie, waarna zij nog een reactieve aanwijzing kan geven op het plan. Daarna wordt de vaststelling van het bestemmingsplan bekendgemaakt en ter inzage gelegd. Gedurende zes weken kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Raad van State. De indieners van een zienswijze worden gelijktijdig geïnformeerd over de beantwoording van hun zienswijzen.

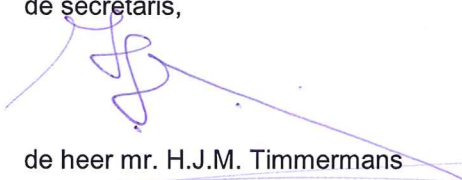
Bij het raadsvoorstel behorende stukken

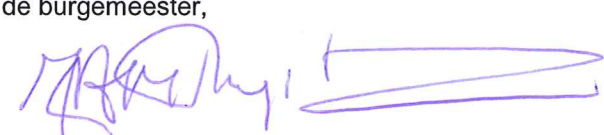
- Ontwerpbestemmingsplan (zie website)
- Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Landgoed de Panberg (zie website).
- Zienswijzen (zie website).

Eersel, 24 juli 2012

Burgemeester en wethouders van Eersel
de secretaris,

de burgemeester,


de heer mr. H.J.M. Timmermans


mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 juli 2012, nummer R 12-48;

besluit:

1. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond te verklaren en in te stemmen met de ambtshalve wijzigingen, zoals omschreven in de "Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Landgoed de Panberg";
2. het bestemmingsplan "Landgoed de Panberg", met identificatienummer NL.IMRO.0770.BPBpanberg0008, zowel analoog als digitaal gewijzigd vast te stellen;
3. hoofdstuk 7 van de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als beeldkwaliteitplan als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet;
4. geen exploitatieplan voor het onder punt 2 genoemde plan vast te stellen;

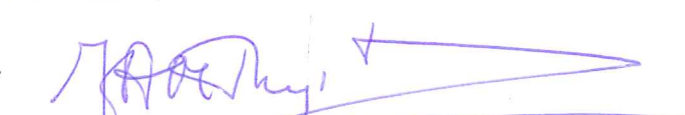
Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Eersel
van 30 augustus 2012

De raad voornoemd
de griffier,



de heer H.J. Broekman

de voorzitter,



mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers