



RAADSVORSTEL	
Datum raadsvergadering:	25 april 2019
Datum B&W-besluit:	19 maart 2019
Afdeling:	Ontwikkeling en Handhaving
Behandelend ambtenaar:	A. Ras
Portefeuillehouder:	C. van Brakel
Corsanummer:	2019.04432

Onderwerp

Wijziging vaststellingsbesluit bestemmingsplan 'Landgoed Gulbergen 2018'

Beslispunten

1. Het besluit van 1 november 2018 tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Landgoed Gulbergen 2018' (2018.18385 / NL.IMRO.0820.BPLandgGulberg2018-D001), in te trekken;
2. Het bestemmingsplan 'Landgoed Gulbergen 2018' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende geometrische bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand met planidentificatienummer NL.IMRO.0820.BPLandgGulberg2018-D003, met de daarbij behorende bijlagen, waaronder de gewijzigde 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Landgoed Gulbergen 2018';
3. Daarbij ten opzichte van het besluit van 1 november 2018 de volgende aanpassingen aan te brengen:
 - a. in de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Landgoed Gulbergen 2018' wordt paragraaf 3 (Ambtshalve wijzigingen) doorgehaald;
 - b. op de plankaart wordt op de locatie van een bijgebouw op het perceel Gulberg 2 niet de bestemming 'Wonen', maar blijft - ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - de bestemming 'Bos' behouden;
 - c. voorts wordt ter plaatse van het perceel Gulberg 2 op de plankaart de aanduiding 'uitgesloten - wonen uitgesloten' vervangen door de aanduiding 'bijgebouw';
 - d. in de regels wordt een nieuwe regel 5.2.1 lid b ingevoegd, die als volgt komt te luiden: 'één bijgebouw behorende bij Gulberg 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw', met dien verstande dat maximaal 34m² aan bijgebouwen is toegestaan, met een maximale goot- en bouwhoogte van 3m en 4m';
 - e. regel 5.2.1 lid b wordt vernummerd naar 5.2.1 lid c;
 - f. regel 11.2.3 lid b wordt doorgehaald;
4. De afgeleide analoge verbeelding van het onder 2 genoemde bestemmingsplan vast te stellen;
5. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Landgoed Gulbergen 2018' niet te wijzigen naar aanleiding van het verzoek van ARAG d.d. 8 januari 2019;
6. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Landgoed Gulbergen 2018 niet te wijzigen om de maximaal toegestane inhoud van de woning Collse Hoefdijk 41a en/of 43 te vergroten naar 2.000m³;
7. Dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan 'Landgoed Gulbergen 2018' gelet op het feit dat voor een belangrijk deel van het plan geen kostenverhaal nodig is;



Inleiding

Op 1 november 2018 heeft uw raad het bestemmingsplan 'Landgoed Gulbergen 2018' gewijzigd vastgesteld. Hiertegen is beroep ingesteld door de provincie en door een particulier.

Het beroep van de provincie

De provincie heeft beroep ingesteld tegen de wijziging die bij vaststelling in het bestemmingsplan werd aangebracht. Ter plaatse van Gulberg 2 werd een bijgebouw in een bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen met de aanduiding 'bijgebouw'. Op deze wijze zou daar een omgevingsvergunning voor aangevraagd kunnen worden, om het bijgebouw te legaliseren.

De provincie ziet dit als een nieuwvestigingsmogelijkheid binnen de structuur Natuur Netwerk Brabant. Dat is in strijd met de provinciale Verordening ruimte. Verder is volgens de provincie sprake van onzekerheid in de regeling. Zo zou het gebouw gebruikt kunnen worden voor recreatief medegebruik, terwijl daarvan nu geen sprake is. Bovendien zou het gebouw uitgebreid kunnen worden tot een oppervlakte van 150m². De provincie vindt dat het besluit van de gemeenteraad onzorgvuldig is verwerkt in het uiteindelijke plan.

De provincie heeft in een nader gesprek aangegeven dat het mogelijk is om het bijgebouw in de bestaande maatvoering (o.a. maximaal 34m²) binnen de bestemming 'Natuur' positief te bestemmen via een aanduiding als 'bijgebouw'. Het bijgebouw kan dan via een omgevingsvergunning worden gelegaliseerd.

U wordt voorgesteld het raadsbesluit van 1 november 2018 op deze wijze aan te passen.

Artikel 6:19 Algemene wet bestuursrecht (Awb) biedt de mogelijkheid om gebreken in een vaststellingsbesluit te herstellen, voordat een bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

In afwachting van de behandeling van het beroep kan dan een nieuw vaststellingsbesluit worden genomen door uw raad, waarbij het gebrek wordt gerepareerd (een zogenoemd 'reparatiebesluit'). Tegen dit reparatiebesluit staat wel opnieuw de mogelijkheid van beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: 'Afdeling').

Het beroep van een particulier

Namens een tweede appellante heeft ook ARAG Rechtsbijstand (hierna: ARAG) een verzoek ingediend om het vaststellingsbesluit te wijzigen. Met deze wijziging zou de toegestane inhoud van haar woningen aan de Collse Hoefdijk 41a en 43 moeten worden vergroot van 750m³ naar 2.000m³.

Er bestaat naar onze mening echter geen reden om het vaststellingsbesluit op dit onderdeel aan te passen naar aanleiding van het betrokken beroepschrift.

U wordt voorgesteld dit verzoek af te wijzen, en de behandeling van het beroep door de Afdeling af te wachten.

Wat willen we bereiken?

- Met de wijziging van het vaststellingsbesluit met betrekking tot het perceel Gulberg 2 zal de provincie haar beroep intrekken. Daarmee is ook het door de provincie gedane verzoek om een voorlopige voorziening van de baan.
- Met de weigering van wijziging van het vaststellingsbesluit met betrekking tot de percelen Collse Hoefdijk 41a en 43 wordt voorkomen dat de betreffende woningen een uitbreidingsmogelijkheid krijgen, die andere woningen in het buitengebied ook niet krijgen.

Argumenten

2.1 Versienummer D002 naar D003 omdat vanuit de Nota van zienswijzen drie punten abusievelijk niet waren verwerkt op de planverbeelding van D001

Gedeputeerde Staten hebben op 11 december 2018 haar beroep aangekondigd. Tevens maakte zij melding van drie punten die vanuit de zienswijzen nota niet correct op de verbeelding van versie D001 waren verwerkt. Dit klopte. Het gaat om administratieve wijzigingen. Voor de ter inzage legging van het gewijzigde vastgesteld bestemmingsplan is dit gecorrigeerd. Hierdoor is versie D002 ter inzage gelegd. In de bekendmaking van de Staatscourant is hier melding van gemaakt. Om deze reden ligt nu versie D003 voor vaststelling aan u voor.

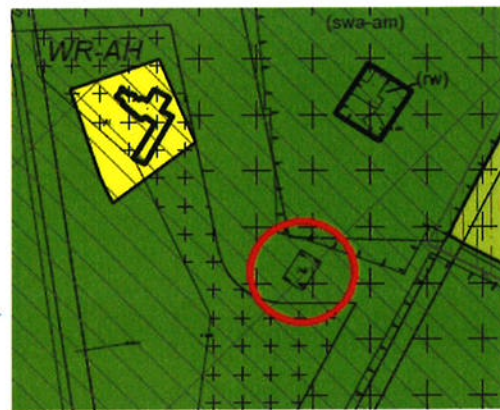
3.1 Met het wijzigen van het bestemmingsvlak in een aanduiding wordt hetzelfde doel bereikt hierdoor kunnen gedeputeerde staten het beroep en verzoek om voorlopige voorziening intrekken.

Het bestemmingsvlakje werd bij het eerdere raadsbesluit opgenomen om een bestaand bijgebouw via een omgevingsvergunning te kunnen legaliseren. Het bijgebouw is al zichtbaar op een topografische kaart uit 1962. Door het opnemen van de aanduiding, gekoppeld aan de bestaande oppervlakte van 34 m² en goot- en nokhoogte wordt tegemoet gekomen aan het ingestelde beroep. Het bestaande bijgebouw kan ook op die manier gelegaliseerd worden.

Gedeputeerde staten kunnen dan vervolgens hun beroep en verzoek om voorlopige voorziening intrekken. De belangen van de eigenaar worden niet geschaad omdat het bestaande bijgebouw met de aanduiding ook kan worden gelegaliseerd. Ten opzichte van het eerdere vaststellingsbesluit verandert er echter wel een en ander. Zo wordt bijvoorbeeld de uitbreidingsmogelijkheid tot 150 m² geschrapt, evenals de mogelijkheid voor recreatief medegebruik.



Uitsnede Gulberg 2 – raadsbesluit 1 november 2018



Uitsnede Gulberg 2 – voorliggend wijzigingsbesluit



3.2 *Aanhouden behandeling verzoek om voorlopige voorziening door de Afdeling*

De Afdeling is over dit raadsvoorstel geïnformeerd. Zij houdt de behandeling van het verzoek om voorlopige voorziening aan tot de beroepstermijn van dit wijzigingsbesluit is verstreken.

5.1 *Collegestandpunt over wijzigingsverzoek bij ARAG al bekend*

Op 8 januari 2019 heeft ARAG een verzoek ingediend tot wijziging van het vastgesteld bestemmingsplan 'Landgoed Gulbergen 2018', eveneens op basis van artikel 6:19 Awb. Dit verzoek stond als ingekomen stuk op de agenda van de raadsvergadering van 22 februari 2019. Het college heeft op 22 januari 2019 besloten om ARAG te informeren over de gevraagde wijziging, zodat het collegestandpunt bij ARAG bekend is voor het einde van de beroepstermijn. In de brief is gemotiveerd uitgelegd dat de raad wordt voorgesteld het wijzigingsverzoek af te wijzen. Deze brief heeft u in cc ontvangen (zie bijlage 2019.00932). Voor de motivering van de afwijzing van het verzoek om het raadsbesluit (ook) op dit punt te wijzigen, verwijzen wij naar deze brief.

5.2 *Aan zienswijzen over Collse Hoefdijk 41a en 43 werd al bijna geheel tegemoet gekomen*

Uit de zienswijzennota blijkt dat bijna volledig aan de zienswijzen van mevrouw is tegemoet gekomen. De bouwvlakken voor Collse Hoefdijk 41a en 43 zijn vergroot en de maximaal toegestane inhoudsmaat voor deze woningen is van 600m³ naar 750m³ verhoogd. Dit is gedaan overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018', waarin in het algemeen voor woningen een maximale inhoudsmaat van 750m³ is opgenomen.

De woning op nr. 41a is vergund voor een inhoudsmaat van 658m³ en de woning op nr. 43 is zonder vergunning vergroot tot 750m³ (vergund is minder dan 600 m³). Beide woningen vallen binnen de gewijzigde inhoudsmaat. Hierdoor kan er nu een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de uitgevoerde vergroting.

De inhoudsmaat van 2000m³ is voorbehouden aan bestaande woningen, die in 2008 ook al vergunning voor deze inhoudsmaat hadden. Hierbij gaat het om bestaande planologische rechten. Voor beide percelen is daar geen sprake van. Dit is in de zienswijzennota gemotiveerd uitgelegd.

5.3 *Bestemmingsplan Landgoed Gulbergen 2018 is een conserverend plan, alleen verplichtingen uit de Verordening ruimte zijn opgenomen.*

Het voorgaande bestemmingsplan Landgoed Gulbergen 2008 was een conserverend bestemmingsplan en dit geldt ook voor bestemmingsplan Landgoed Gulbergen 2018. Een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk door de verplichtingen uit de Verordening ruimte. In het voorgaande bestemmingsplan 'Landgoed Gulbergen 2008' was de Verordening nog niet verwerkt. Tevens is omgevingsvergunning voor het jaarlijks evenement Bloem en Tuin in het plan verwerkt. Ondanks het vervallen van de 10-jaars actualisatieplicht voor bestemmingsplannen was deze algemene actualisatie van het bestemmingsplan dus nodig. Voor het perceel Collse Hoefdijk 41a en 43 is geconstateerd dat in het ontwerpbestemmingsplan een inhoudsmaat van 600m³ was opgenomen terwijl dit in het bestemmingsplan 'Buitengebied' was verhoogd naar 750m³. Met de eigenaar heeft een gesprek over het ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden. Er zijn geen toezeggingen gedaan over een inhoud van de woningen omdat de zienswijze nog in behandeling diende te worden genomen.



5.4 Bij ontwikkelingen stelt de Verordening ruimte en Landschapsinvesteringsregeling (LIR) het doen van investeringen verplicht

Als door een ruimtelijk besluit in een plangebied iets wordt toegestaan wat voordien op grond van een bestemmingsplan nog niet was toegestaan, dan moet in het landschap worden geïnvesteerd. Dit vloeit voort uit de provinciale Verordening ruimte en de door de gemeenteraad vastgestelde LIR. Bij een wijzigingsbesluit voor een nieuwe ontwikkeling zoals ARAG deze wenst, worden deze kosten door de gemeente gedragen. Als de inhoudsmaat voor beide percelen wordt vergroot moet het aantal m³ boven de 750m³ door de gemeente worden betaald. Het is niet gewenst dat bij een particulier initiatief de gemeente deze kosten draagt. Ten tijde van het bestemmingsplan Gulbergen 2008 gaf de provincie een maximale inhoudsmaat van woningen aan van 600m³ (Streekplan). De Verordening ruimte geeft geen inhoudsmaat meer aan. Wel is de verplichting om een inspanning te plegen voor de kwaliteit van het landschap. Deze inspanning komt in principe voor rekening van diegene die ook de bestemmingswinst ontvangt. In Nuenen is ervoor gekozen om een algemene maximale inhoudsmaat voor woningen in het buitengebied toe te staan van 750m³, en alleen een groter als dit ook al was toegestaan in het voorgaande plan.

Uit de van brief ARAG en de zienswijzennota blijkt dat er geen sprake is van een wijziging van ondergeschikte aard van het bestemmingsplan. Mevrouw wenst haar woning te vergroten. In de zienswijze spreekt men over het toestaan van een woninginhoud van 2000m³ voor nr. 43. Hierdoor zou het bouwvolume meer dan verdubbeld worden ten opzichte van de huidige situatie. Dat is disproportioneel.

5.6 Voordelen verzoekster wegen niet op tegen de voorgaande argumenten om medewerking aan een wijzigingsbesluit te verlenen.

Voordeel voor verzoekster zou zijn dat zij geen investeringskosten voor het landschap hoeft te betalen, deze kosten en andere komen voor rekening van de gemeente en het bestemmingsplan hoeft in ontwerp niet ter inzage te worden gelegd. Dit laatste zolang het bestemmingsplan niet onherroepelijk is. Dit is strijdig met het gangbare beleid dat degene die de baten van een ontwikkeling heeft, ook de lasten dient te dragen. Het rechtstreeks toestaan van een tweetal woningen van 2.000m³ waar nu 750m³ is toegestaan geeft een grote bestemmingswinst waarbij normaal 20% in het landschap dient te worden geïnvesteerd conform de LIR.

Om deze kosten te verhalen kan een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan worden opgenomen. Daarnaast is het mogelijk om in voorkomende gevallen een exploitatieplan vast te stellen. De onder kanttekening 5.1 genoemde uitspraak van de Afdeling was bij het behandelen van de zienswijze niet bekend bij de gemeente. Hierdoor is er niet in deze context behandeld.

5.7 ARAG heeft ook beroep ingesteld.

Het kan worden ingetrokken als u wel besluit tot medewerking aan het verzoek een wijzigingsbesluit te nemen. Indien daar geen beroep door derden tegen wordt ingediend is het plan in een zeer korte tijd onherroepelijk. Als er wel een beroep wordt ingediend, dan voegt de Afdeling het beroep samen met de lopende beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan.

Op dit moment is nog geen enkele schets met de gemeente gedeeld. De ervaring leert dat dergelijke individuele plannen zeker een jaar voorbereidingstijd hebben.

5.8 Ingediende beroepschrift is gelijk aan ingediende zienswijzen.

Over de gewenste vergroting naar 2000m³ is binnen de procedure al een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is behandeld in de Nota van Zienswijzen. Uw raad heeft het bestemmingsplan 'Landgoed Gulbergen 2018' op 1 november 2018 vastgesteld inclusief de



wijze waarop de zienswijzen zijn behandeld. De eerder ingediende zienswijze is nu als beroep ingediend bij de Afdeling. ARAG stelt dat in de nota van zienswijze onvoldoende is gemotiveerd op welke gronden de raad een woninginhoud van 2000m³ niet toestaat en is gekozen om slechts 150m³ extra toe te kennen. Door ARAG is dit niet onderbouwd.

Kanttekeningen

2.1 Bij een wijzigingsbesluit hangende een beroepsprocedure hoeft niet opnieuw een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te worden gelegd.

2.2. Tegen dit wijzigingsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling. De beroepstermijn bedraagt zes weken.

Er kan door iedereen beroep worden ingesteld tegen het gewijzigde vaststellingsbesluit. Het raadsbesluit wordt in de lopende beroepsprocedure bij de Afdeling meegenomen.

2.1 Door de inhoud van de woningen niet te vergroten naar 2000m³, blijft dit onderwerp van beroep bij de Afdeling.

5.1 In de zienswijze procedure is aan verzoekster niet aangegeven welke stukken zij dient te verstrekken om het verzoek te kunnen beoordelen

Uit de uitspraak van de Afdeling van 16 januari 2019 (ECLI:NLRVS:2019:81) blijkt dat de zienswijze van verzoekster niet zorgvuldig is behandeld. Het indienen van een verzoek in een zienswijzen is een passende en gebruikelijke manier om een ruimtelijk initiatief kenbaar te maken. In deze situatie had de raad op tijd aan verzoekster moeten aangeven welke gegevens nodig zijn voor de beoordeling van het initiatief. Dit is tijdens de zienswijzeprocedure niet gebeurd. Als hier gebruik van was gemaakt dan was beoordeeld of het concrete initiatief in de vaststelling van het bestemmingsplan Landgoed Gulbergen 2018 meegenomen kon worden. Verzoekster had dan de stukken moeten indienen alsof het om een nieuw verzoek zou gaan, zodat over de wenselijkheid van het verzoek een besluit kon worden genomen. Het is de vraag of zij hiertoe bereid is. Daar zij sinds de gesprekken naar aanleiding van de zienswijze nog geen bereidwilligheid heeft getoond enige stukken aan te leveren.

Wat gaan we daarvoor doen?

Randvoorwaarden

Niet van toepassing.

Planning

Het raadsbesluit tot wijziging van het eerdere vaststellingsbesluit moet worden genomen gedurende de loop van de beroepsprocedure. Hetzelfde geldt voor de terinzagelegging van het wijzigingsbesluit.

Communicatie

Alle betrokkenen direct informeren over de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Landgoed Gulbergen 2018'.

Het besluit wordt op de gebruikelijke wijze elektronisch bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zodra uw raad dit wijzigingsbesluit heeft genomen, dienen gedeputeerde staten hiervan in kennis te worden gesteld, zodat zij hun beroep en verzoek om voorlopige voorziening kunnen inbrengen.



Wat mag het kosten

De kosten worden gedekt uit bestaande begroting.

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen

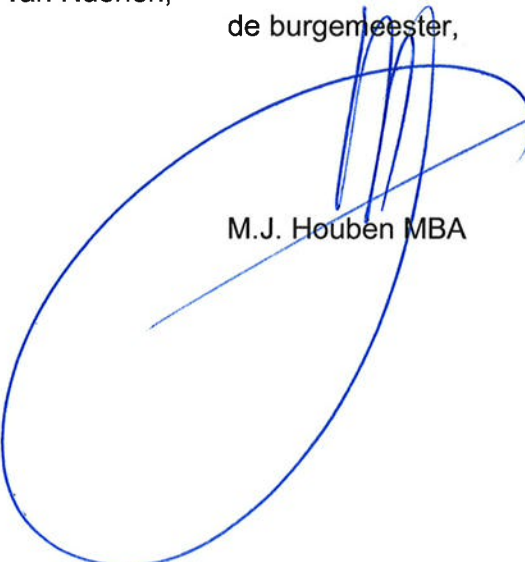
Document	Corsa
Raadsbesluit gewijzigd bestemmingsplan 'Landgoed Gulbergen 2018' d.d. 1 november 2018	2018.18385
Nota van zienswijzen bestemmingsplan Landgoed Gulbergen 2018	2018.18412
Beroepschriften ARAG en provincie bestemmingsplan 'Landgoed Gulbergen 2018'	2019.03722
Gewijzigd bestemmingsplan 'Landgoed Gulbergen 2018'	2019.04928 2019.04930 2019.04929
ARAG verzoek tot wijzigen vaststellingsbesluit d.d. 8 januari 2019	2019.00518
Collegestandpunt verzoek wijzigen vaststellingsbesluit d.d. 23 januari 2019	2019.00932

Burgemeester en wethouders van Nuenen,
de secretaris,



Mr. J.H.M. van Vlerken

de burgemeester,



M.J. Houben MBA



Onderwerp:

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Landgoed Gulbergen 2018'

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 maart 2019;

gelet op de desbetreffende bepalingen in de gemeentewet;

B E S L U I T :

1. Het besluit van 1 november 2018 tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Landgoed Gulbergen 2018' (2018.18385 / NL.IMRO.0820.BPLandgGulberg2018-D001), in te trekken;
2. Het bestemmingsplan 'Landgoed Gulbergen 2018' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende geometrische bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand met planidentificatienummer NL.IMRO.0820.BPLandgGulberg2018-D003, met de daarbij behorende bijlagen, waaronder de gewijzigde 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Landgoed Gulbergen 2018';
3. Daarbij ten opzichte van het besluit van 1 november 2018 de volgende aanpassingen aan te brengen:
 - a. in de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Landgoed Gulbergen 2018' wordt paragraaf 3 (Ambtshalve wijzigingen) doorgehaald;
 - b. op de plankaart wordt op de locatie van een bijgebouw op het perceel Gulberg 2 niet de bestemming 'Wonen', maar blijft - ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - de bestemming 'Bos' behouden;
 - c. voorts wordt ter plaatse van het perceel Gulberg 2 op de plankaart de aanduiding 'uitgesloten - wonen uitgesloten' vervangen door de aanduiding 'bijgebouw';
 - d. in de regels wordt een nieuwe regel 5.2.1 lid b ingevoegd, die als volgt komt te luiden: 'één bijgebouw behorende bij Gulberg 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw', met dien verstande dat maximaal 34m² aan bijgebouwen is toegestaan, met een maximale goot- en bouwhoogte van 3m en 4m';
 - e. regel 5.2.1 lid b wordt vernummerd naar 5.2.1 lid c;
 - f. regel 11.2.3 lid b wordt doorgehaald;
4. De afgeleide analoge verbeelding van het onder 2 genoemde bestemmingsplan vast te stellen;
5. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Landgoed Gulbergen 2018' niet te wijzigen naar aanleiding van het verzoek van ARAG d.d. 8 januari 2019;
6. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Landgoed Gulbergen 2018 niet te wijzigen om de maximaal toegestane inhoud van de woning Collse Hoefdijk 41a en/of 43 te vergroten naar 2.000m³;



7. Dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan 'Landgoed Gulbergen 2018' gelet op het feit dat voor een belangrijk deel van het plan geen kostenverhaal nodig is;

Aldus vastgesteld in zijn openbare
vergadering van 25 april 2019, voortgezet 26 april 2019

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

M.C.P. Laurensen Msc

de voorzitter,

M.J. Houben MBA