

RAADSVOORSTEL

Besluitvormend

Aan de Raad

Bestemmingsplan Brimweg 10

Agenda nr. 9

Datum

30 april 2014

1. Samenvatting

In het bestemmingsplan Vlasakkers was een verplaatsingregeling opgenomen voor woningen naar de Laarstraat. Door een uitspraak van de Raad van State is deze regeling vernietigd. Hierop is met de eigenaar van de woningen Heistraat 12 en 14 in overleg getreden, met als resultaat dat het gewenst is deze woonbestemmingen te verplaatsen naar de Brimweg. Voorliggend bestemmingsplan maakt deze verplaatsing planologisch-juridisch mogelijk.

2. Voorstel

1. Kennis te nemen van de ontvangen schriftelijke zienswijze van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan "Brimweg 10";
2. In te stemmen met de beantwoording van de betreffende zienswijzen zoals aangegeven in paragraaf 7.5 van de toelichting op het bestemmingsplan "Brimweg 10";
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd;
4. Vast te stellen het bestemmingsplan "Brimweg 10" met identificatienummer NL.IMRO.0847.BP02012012.VS01, zoals dit bestemmingsplan is vervat in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte, toelichting, regels en verbeelding;
5. Gedeputeerde staten van Noord-Brabant op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening verzoeken zo spoedig mogelijk aan te geven geen bezwaar te hebben tegen een vervroegde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding, achtergrond

In uw vergadering van 28 maart 2007 heeft uw raad ingestemd met 'De Beleidsnotitie inzake gemeentelijk ondersteuning van de uitvoering van de reconstructie'. In dit beleidsdocument staat het standpunt het standpunt om woonbestemmingen over te hevelen bij uitplaatsing

van burgerwoningen uit het LOG Someren-Heide en het glastuinbouwgebied Vlasakker. In de toelichting wordt gesteld dat bij het overhevelen in eerste instantie gedacht dient te worden aan bestaand of toekomstig stedelijk gebied, in tweede instantie kunnen mogelijkserwijs ook kernrandzones toegevoegd worden.

Gelet op de wenselijk glastuinbouwbestemming, zijn de woningen Heistraat 12 en 14 in het bestemmingsplan Vlasakkers niet positief zijn bestemd. In ons voorstel aan uw raad van 31 oktober 2007 expliciet is ingegaan op de planologische situatie van deze twee woningen. Geconstateerd is dat de inpassing op de door de initiatiefnemer gewenste locatie (omgeving Brimweg) buiten het plangebied van bestemmingsplan Vlasakkers was gelegen en een juridische koppeling derhalve moeilijk te leggen was. Tevens werd voorgesteld deze discussie niet nu te voeren maar op het moment dat er zekerheid is over de nieuwe (glastuinbouw-) bestemming van deze woningen.

Mede door deze ontwikkeling alsmede de vraag van de Tuinbouwontwikkelingsmaatschappij hebben we de Ontwikkelingsvisie Someren-Eind opgesteld (8 oktober 2008). Deze ruimtelijke studie toont aan dat woonbebouwing aan de noordzijde van de Brimweg, gelet op een verscheidenheid aan ontwikkelingen in de nabije omgeving, stedenbouwkundig en landschappelijk verantwoord is. Op 3 maart 2010 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan op het bestemmingsplan Vlassakkers waarmee de glastuinbouwbestemming op de percelen Heistraat 12 en 14 onherroepelijk is geworden en daarmee verzekerd is.

Deze uitspraak was voor de initiatiefnemer aanleiding om met ons nader in overleg te treden. Gezien de voortschrijdende inzichten en het standpunt zoals verwoord in de 'Beleidsnotitie inzake gemeentelijk ondersteuning van de uitvoering van de reconstructie' hebben we besloten na ampele overwegingen besloten om in principe medewerking te verlenen aan het overhevelen van de woonbestemmingen van de Heistraat naar de Brimweg. Hiertoe is de initiatiefnemer uitgenodigd om een bestemmingsplan aan te leveren dat deze verplaatsing mogelijk maakt. In de Structuurvisie Someren 2028 is dit standpunt vertaald door het plangebied de aan te duiden als 'Zone ter herplaatsing woningen glastuinbouwgebied'.

Voorliggend bestemmingsplan Brimweg 10 maakt de vervangende nieuwbouw van de woning Brimweg 10, de overheveling van de woningen Heistraat 12 en 14 en indirect via een wijzigingsbevoegdheid de komst van één ruimte voor ruimtewoning mogelijk. Met de initiatiefnemer is een anterieure kostenverhaalovereenkomst afgesloten, waarmee het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd.

3.2 Centrale vraag

Bent u bereid om het bestemmingsplan "Brimweg 10" vast te stellen?

3.3 Relatie met eerder gestelde kaders en wetgeving

De voorgestelde ontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2011. Om woningbouw mogelijk te maken moet een separate bestemmings-

planprocedure doorlopen worden. In de Structuurvisie Someren 2028 kent het plangebied de aanduiding 'Zone ter herplaatsing woningen glastuinbouwgebied'. De Nota Grondbeleid zet primair in op actief grondbeleid. Voorliggend initiatief betreft seq gezien een faciliterende vorm van grondbeleid, echter dit dient wel beschouwd te worden binnen het grote doel van het glastuinbouwgebied Vlasakkers. Daarnaast is de anterieure overeenkomst het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd.

Over voorliggende initiatief is discussie geweest met de provincie Noord-Brabant. Als bijlage treft u hier nadere informatie over. De vraag was op het plan wel of niet voldoet aan de Verordening ruimte. Per brief van 29 januari 2013 met kenmerk C2087047/3349589 gericht aan uw raad wordt door de provincie opgemerkt dat de twee woningen die binnen het plangebied worden gebouwd, in samenhang met het weg bestemmen van twee woningen in het plangebied, kunnen worden aangemerkt als te verplaatsen woningen, rekening houdend met bijzondere omstandigheden in dit geval. Gezien deze bijzondere omstandigheden acht de provincie de verplaatsing van de twee woningen niet in strijd met de Verordening ruimte.

4. Probleemstelling (huidige situatie)

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2011. De woning Brimweg 10 kent de bestemming 'Wonen'. Het resterende deel kent een agrarische bestemming. Hierop is de realisatie van woningbouw niet mogelijk. Om woningbouw mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavig plan voorziet hierin.

5. Doelstelling (gewenste situatie)

Het doel is om tot een onherroepelijk bestemmingsplan "Brimweg 10" te komen, waarmee een juridisch-planologisch kader wordt geboden voor de overheveling van de woonbestemmingen Heistraat 12 en 14, de vervangende nieuwbouw van de woning Brimweg 10 en via een wijzigingsbevoegdheid de bouw van een ruimte voor ruimtewoning.

6. Mogelijke oplossingen en effecten

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 2 augustus 2012 tot en met woensdag 13 september 2012 ter inzage gelegen. Er is één zienswijzen ingediend. In paragraaf 3.3 is hier al op ingegaan. Door het positief standpunt van Gedeputeerde Staten en de keuze om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de realisatie van de ruimte voor ruimtewoning, zijn er op dit moment geen belemmeringen meer om het bestemmingsplan vast te stellen. Dit is een bevoegdheid van uw raad.

7. Consequenties van de oplossingen

7.1 Financiële aspecten

Door de passage in de overeenkomst van PM gecombineerd met uw legesverordening, is het gemeentelijk kostenverhaal anderszins verzekerd en is het vaststellen van een exploitatie-

plan niet nodig. Gelet op de artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening dient uw raad dit expliciet te besluiten.

7.2 Juridische aspecten

Na uw besluit dienen we dit onverwijld toe te zenden aan Gedeputeerde Staten. Deze hebben vervolgens 6 weken de tijd om desgewenst een reactieve aanwijzing te geven. Na deze 6 weken start de beroepstermijn. Bij de Raad van State kan binnen deze termijn beroep aangetekend worden. Dit beroep staat open voor diegene die een zienswijze naar voren hebben gebracht en voor belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet verweten kunnen worden geen zienswijzen te hebben ingediend, alsmede belanghebbenden die beroep aantekenen tegen de aangebrachte wijzigingen in de regels en verbeelding. Concreet betreft dit het omzetten van een directe bouwtitel voor een ruimte voor ruimtewoning in een indirecte bouwtitel via een wijzigingsbevoegdheid'.

7.3 Risico's en kansen

Door de mogelijkheid tot beroep kan, onverhoopt en door nu nog niet voorziene redenen, het bestemmingsplan vernietigd worden door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8. Communicatie en participatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, wordt op de wettelijk voorgeschreven manier bekend gemaakt. Het besluit wordt daarnaast toegezonden aan initiatiefnemer.

9. Planning

Na uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt onverwijld kennis gegeven van uw besluit aan Gedeputeerde Staten. Desgewenst hebben deze 6 weken de tijd om een reactieve aanwijzing te geven. Vervolgens liggen het besluit en alle relevante bescheiden gedurende een termijn van 6 weken voor beroep ter inzage. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Burgemeester en wethouders van Someren,

de secretaris,
Drs. A.P.M. de Kok

de burgemeester,
A.P.M. Veltman

Steller: Yvan Vavier, afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu
Portefeuillehouder: wethouder W.C.P.H. Jaspers

Bijlage(n):

Bestemmingsplan 'Brimweg 10'

Bestemmingsplan "Brimweg 10"

Datum

De raad van de gemeente Someren;

28 MEI 2014

overwegende,

dat de bestaande woningen Heistraat 12 en 14 door de vaststelling van het bestemmingsplan Vlasakkers door onze raad op 28 november 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 8 juli 2007 niet positief zijn bestemd;

dat wij in onze vergadering van 28 maart 2007 hebben ingestemd met 'De Beleidsnotitie inzake gemeentelijk ondersteuning van de uitvoering van de reconstructie' waardoor we hebben ingestemd met het voorstel om woonbestemmingen over te hevelen bij uitplaatsing van burgerwoningen uit het LOG Someren-Heide en het glastuinbouwgebied Vlasakker. In de toelichting wordt gesteld dat bij het overhevelen in eerste instantie gedacht dient te worden aan bestaand of toekomstig stedelijk gebied, in tweede instantie kunnen mogelijkerwijs ook kernrandzones toegevoegd worden;

dat in het voorstel aan onze raad van 31 oktober 2007 expliciet is ingegaan op de planologische situatie van deze twee woningen. Geconstateerd is dat de inpassing op de door de initiatiefnemer gewenste locatie (omgeving Brimweg) buiten het plangebied van bestemmingsplan Vlasakkers was gelegen en een juridische koppeling derhalve moeilijk te leggen was. Tevens werd voorgesteld deze discussie niet nu te voeren maar op het moment dat er zekerheid is over de nieuwe (glastuinbouw-)bestemming van deze woningen;

dat de Ontwikkelingsvisie Someren-Eind van 8 oktober 2008 aantoont dat woonbebouwing aan de noordzijde van de Brimweg, gelet op een verscheidenheid aan ontwikkelingen in de nabije omgeving, stedenbouwkundig en landschappelijk verantwoord is;

dat op 3 maart 2010 de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak heeft gedaan op het bestemmingsplan Vlassakkers waarmee de glastuinbouwbestemming op de percelen Heistraat 12 en 14 onherroepelijk is geworden en daarmee verzekerd is;

dat hierna het voorontwerpbestemmingsplan "Brimweg 10" is opgesteld en met ingang van 25 mei 2011 voor inspraak ter inzage heeft gelegen en tegelijkertijd voor vooroverleg is toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas;

dat het voortontwerpbestemmingsplan Brimweg 10 voorziet in een planologisch-juridische regeling voor de vervangende nieuwbouw van de woning Brimweg 10, een ruimte voor ruimte woning en het verplaatsen van de woonbestemmingen Heistraat 12 en 14 naar de noordzijde van de Brimweg.

dat binnen die termijn een inspraakreactie van de provincie Noord-Brabant is ontvangen, waardoor de verdere procedure is opgeschort in afwachting van een aanpassing van de Verordening Ruimte van mei 2012.

dat de reactie zoals hiervoor bedoeld aanleiding heeft gevormd het bestemmingsplan op enkele onderdelen nader te verduidelijken en aan te vullen en er derhalve verder geen bezwaren bestaan tegen de uitvoering van dit plan;

dat via een anterieure overeenkomst de sloop van de woningen Heistraat 12 en 14, alsmede het gemeentelijk kostenverhaal anderszins is verzekerd en dat om die reden geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening behoeft te worden vastgesteld;

dat voorafgaand aan de ter inzage legging het ontwerpbestemmingsplan bekend is gemaakt in het in deze gemeente verschijnende weekblad 't Contact d.d. 1 augustus 2012 en in de Staatscourant, editie 1 augustus en via www.ruimtelijkeplannen.nl;

dat het ontwerpbestemmingsplan "Brimweg 10" met ingang van 2 augustus 2012 tot en met 13 september 2012 op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage heeft gelegen;

dat een ieder in de gelegenheid is gesteld om gedurende de termijn van ter inzage ligging schriftelijk of mondeling zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij hem naar voren te brengen;

dat er gedurende genoemde termijn één schriftelijke zienswijze naar voren zijn gebracht. In paragraaf 7.5 is een reactie op deze zienswijze geformuleerd;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan d.d. 30 april 2014;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

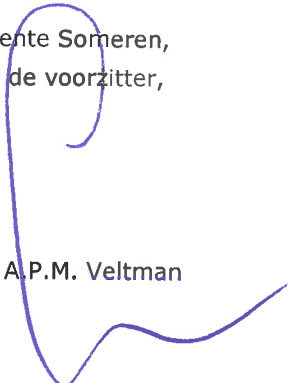
b e s l u i t :

1. kennis te nemen van de ontvangen schriftelijke zienswijze gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan "Brimweg 10";
2. in te stemmen met de beantwoording van de betreffende zienswijzen zoals aangegeven in paragraaf 7.5 van de toelichting op het bestemmingsplan "Brimweg 10";
3. geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd;
4. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan "Brimweg 10" met identificatienummer NL.IMRO.0847.BP02012012.VS01, zoals dit bestemmingsplan is vervat in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte, toelichting, regels en verbeelding;
5. gedeputeerde staten van Noord-Brabant op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening te verzoeken zo spoedig mogelijk aan te geven geen bezwaar te hebben tegen een vervroegde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.

Aldus besloten in de vergadering van de raad van de gemeente Someren,
de raadsgriffier, de voorzitter,



J. Laurens Janse-Oostdijk



A.P.M. Veltman

Bijlage bij raadsvoorstel "Bestemmingsplan Brimweg 10"

Per besluit van 20 mei 2011 heeft het college ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan Brimweg 10 en het vrijgeven voor inspraak en toezending voor vooroverleg aan Gedeputeerde Staten, de VROM-Inspectie en het Waterschap Aa en Maas. Gedeputeerde Staten gaf in hun vooroverlegreactie aan dat voorliggende ontwikkeling in strijd is met de Verordening Ruimte. Gedeputeerde Staten beoordeelden de woningen als nieuwe woningen in plaats van bestaande woningen. Vervolgens deden de betrokken provinciale ambtenaren de suggestie om Gedeputeerde Staten te verzoeken op dit punt, gelet op de specifieke voorgeschiedenis, in een komende algehele herziening Provinciale Staten te verzoeken de verordening te wijzigen. Een formeel verzoek is hierop uitgegaan. Echter in de Verordening Ruimte 2012 (mei 2012) is hier door Provinciale Staten geen vervolg op gegeven.

Na deze constatering is in samenspraak met verantwoordelijk wethouder het standpunt ingenomen dat voorliggend initiatief doorgang in de huidige vorm dient te vinden en het bestemmingsplan verder in procedure gebracht diende te worden. Daarbij kenden we de volgende argumenten: het college en de initiatiefnemer hebben zich redelijk opgesteld richting Gedeputeerde Staten om te komen tot een oplossing die past binnen de verordening, de voorgeschiedenis, de gedane bestuurlijke inspanningsverplichting, de ruimtelijk-landschappelijke aanvaardbaarheid, de milieutechnische aanvaardbaarheid en het gegeven dat geen inspraakreacties uit de omgeving zijn ingebracht. Hierop is op 1 augustus 2012 het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht.

Per brief van 11 september 2012 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant schriftelijk een zienswijze kenbaar gemaakt. Deze was inhoudelijk van gelijke strekking als hun inspraakreactie. Op 17 oktober 2012 heeft op ambtelijk niveau een nader overleg plaatsgevonden, gevolgd door een bestuurlijk gesprek met de verantwoordelijk gedeputeerde de heer Yves de Boer. Deze inspanningen hebben er toe geleid dat Gedeputeerde Staten de zienswijzen heeft aangepast en vervangen door een herziene zienswijze, d.d. 29 januari 2013 met kenmerk C2087047/3349589. In uw vergadering van 27 februari 2013 heeft de gemeenteraad besloten om deze brief in handen te stellen aan het college ter voorbereiding.

In deze herziene zienswijze wordt door de provincie opgemerkt dat de twee woningen die binnen het plangebied worden gebouwd, in samenhang met het weg bestemmen van twee woningen in het plangebied, kunnen worden aangemerkt als te verplaatsen woningen, rekening houdend met bijzondere omstandigheden in dit geval. Gezien deze bijzondere omstandigheden acht de provincie de verplaatsing van de twee woningen niet in strijd met de Verordening ruimte.

Wel constateren Gedeputeerde Staten in de herziene zienswijze dat de zogenaamde bewijsstukken (bouwtitel) voor deelname aan de Ruimte voor Ruimteregeling ontbreken. Deze opmerking alsmede de samenhangende financiële investering was voor de initiatiefnemer reden om de voortgang van het bestemmingsplan te parkeren.

In samenspraak met de RO adviseur van de initiatiefnemer, Crijns Rentmeesters, is de procedure in december 2013 weer in beweging gekomen door de keuze te maken om in voorliggende bestemmingsplan niet een directe woonbestemming met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- ruimte voor ruimte' op te nemen. Ter plaatse is thans een agrarische bestemming

opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten naar een woonbestemming met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte'. Voorwaarde voor wijziging van deze bestemming is aanlevering van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte. Met deze wijze van bestemmen is verzekerd dat geen Ruimte voor Ruimte woning kan worden gebouwd voordat zeker gesteld is dat er bewijs voor aanlevering van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte is geleverd. Derhalve is er geen sprake meer van strijdigheid met de Verordening ruimte en is er geen belemmering meer voor uw college om het bestemmingsplan ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad.

Tevens is in voorliggende bestemmingsplan de voorwaardelijk verplichting opgenomen dat de woningen aan de Heistraat gesloopt dienen te zijn zodra de eerste nieuwe woning aan de Brimweg bewoond gaat worden. Privaatrechtelijk is dit ook verankerd in de ondertekende anterieure overeenkomst.

