



AAN
de gemeenteraad;

Onderwerp : Gewijzigde vaststelling bestemmings-
plan "Buitengebied, Landgoed Oolen"
Bijlage nr. : 57 - 2016

TOELICHTING

Samenvatting:

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Landgoed Oolen" heeft betrekking op de ontwikkeling van een landgoed met drie woningen aan het adres Lieshoutseweg 11. Het ontwerpplan heeft gedurende zes weken van 21 april tot en met 1 juni 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is door de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant een zienswijze tegen het bestemmingsplan ingebracht. De zienswijze is van dien aard dat het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden vastgesteld.

Wij stellen uw raad dan ook voor het bestemmingsplan "Buitengebied, Landgoed Oolen" gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding:

Omdat het realiseren van een landgoed met drie woningen, deels gelegen op grondgebied van de gemeente Nuenen ca., in strijd is met o.a. de geldende bestemming "Agrarisch met waarden-1", is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. In Nuenen ca. gaat eveneens een bestemmingsplanprocedure lopen. Dit is zo met de provincie afgesproken.

Voorgeschiedenis en bestuurlijke kaders:

Het begeleiden van het verzoek tot het ontwikkelen van een landgoed tot een nieuw bestemmingsplan loopt al vanaf 2005. In 2013 is een voorontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht en is leges betaald voor de begeleiding daarvan. Op basis van de toen door de provincie ingediende zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan aangepast, zodat voldaan wordt aan de regels van de Verordening Ruimte 2014.

Afweging alternatieven:

Het aangepaste recente ter inzage gelegde ontwerpplan heeft desondanks voor de Provincie aanleiding gevormd om binnen de zienswijzeperiode van 21 april tot en met 1 juni 2016 op 20 mei 2016 een zienswijze in te dienen. De zienswijze bestaat uit een opsomming van een aantal punten, waaruit blijkt dat het ontwerpplan nog niet geheel voldoet aan de Verordening ruimte 2014. Deze punten bestaan hoofdzakelijk uit het weglaten van onnodige begrippen, het anders omschrijven van planregels en het uitsluiten van enkele activiteiten. Voor het overige is voldaan aan de reactie van de Provincie uit 2013.

De reactie van de gemeente op de zienswijze is verwerkt in de Zienswijzenotitie.

De stedenbouwkundige heeft inmiddels het ontwerpbestemmingsplan aangepast, zodat het ter besluitvorming kan worden voorgelegd. Nu het ontwerp is aangepast kan uw raad voorgesteld worden het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Overigens heeft het Waterschap De Dommel op 15 april 2016 een brief gestuurd waarin wordt opgemerkt dat ingestemd wordt met het ontwerpplan. Wel wordt nog geadviseerd de toelichting bij het plan op enkele punten aan te passen. Dat is gebeurd.

Financiële gevolgen:

De kosten voor begeleiding van het bestemmingsplan zijn reeds voldaan.

Juridische gevolgen:

Tegen het besluit tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan kan in eerste instantie de Provincie binnen een termijn van zes weken ageren tegen het besluit tot gewijzigde vaststelling. Wanneer dit – naar verwachting – niet gebeurt kunnen in een nieuwe zes wekenperiode de indieners van eerdere zienswijzen (niemand), alsmede eenieder (maar dan alleen tegen de aanpassingen) beroep indienen tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Gebeurt dit niet dan wordt het bestemmingsplan na afloop van de ter inzage termijn onherroepelijk en kan initiatiefnemer formeel gebruik maken van de mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan. De met initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst borgt de wederzijds rechten en plichten (o.a. de daadwerkelijke totstandkoming van het landgoed).

Daags na de vaststelling door uw raad zal het bestemmingsplan dan ook worden toegezonden aan de Provincie.

Personele gevolgen:

Conform het afdelingsplan R en S

Communicatie:

Het vaststellingsbesluit zal op de gebruikelijke wijze worden bekendgemaakt via de gemeentelijke website, de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl, de Staatscourant en het plaatselijk weekblad. Dit zal eerst gebeuren nadat de Provincie geen reactie op het vaststellingsbesluit heeft gegeven dan wel de zes weken reactietermijn voor de provincie is verlopen.

Voor intern gebruik wordt het plan geplaatst in de applicatie RoBeheer.

Voorstel:

Wij stellen uw raad voor:

1. de reactie op de zienswijze, zoals omschreven en afgewogen in de "Zienswijzennotitie Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Landgoed Oolen", welke notitie geacht wordt deel uit te maken van dit besluit, over te nemen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
3. het bestemmingsplan "Buitengebied, Landgoed Oolen" gewijzigd vast te stellen;
4. genoemd bestemmingsplan met planidentificatie "NL.IMRO.0848.BP819BUITENGEBIED-VA01" in die vorm digitaal beschikbaar te stellen..

De commissie grondgebiedzaken stemt in met dit voorstel.

Son en Breugel, 20 september 2016

Burgemeester en wethouders van Son en Breugel,
De secretaris, De burgemeester,

M.A.J.M. Schalkx

drs. J.F.M. Gaillard

BESLUIT GEMEENTERAAD 6 OKTOBER 2016:

Conform voorstel besloten.





GEMEENTE SON EN BREUGEL

De raad van de gemeente Son en Breugel;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 september 2016, bijlage nr. : 57 - 2016;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening die voorschrijft dat de gemeente dient te beschikken over actuele bestemmingsplannen;

overwegende dat het bestemmingsplan "Buitengebied, Landgoed Oolen" voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de in dat plan opgenomen landgoed met drie woningen;

dat dit bestemmingsplan overeenkomstig de wettelijk voorgeschreven procedure tot stand is gekomen;

dat het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Landgoed Oolen" met ingang van 21 april 2016 t/m 1 juni 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen, waarbij op de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen is gewezen;

dat de bekendmaking is geschied overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

dat gedurende de zienswijzeperiode een zienswijze, een email en een brief met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan zijn ingekomen;

dat voor de inhoudelijke behandeling van de zienswijzen, email en brief wordt verwezen naar de "Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Landgoed Oolen" en deze als ingelast wordt beschouwd;

dat de ingebrachte zienswijze tegen het bestemmingsplan hebben geleid tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan;

verder overwegende dat het beschikbaar stellen van bestemmingsplannen op de wettelijk voorgeschreven wijze digitaal dient plaats te vinden;

dat naast een analoge (papieren) versie ook een digitale versie met planidentificatie "NL.IMRO.0848.BP819BUITENGEBIED-VA01" in elektronische vorm is opgesteld;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8, eerste lid, onder e, artikel 3.8, vierde lid en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

B E S L U I T :

1. de reactie op de zienswijze, email en brief, zoals omschreven en afgewogen in de "Zienswijzennotitie Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Landgoed Oolen", welke notitie geacht wordt deel uit te maken van dit besluit, over te nemen;
2. op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen;

3. het bestemmingsplan "Buitengebied, Landgoed Oolen" gewijzigd vast te stellen;
4. dit bestemmingsplan met planidentificatie "NL.IMRO.0848.BP819BUITENGEBIED-VA01" in die vorm digitaal beschikbaar te stellen..

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 6 oktober 2016.

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

De voorzitter,

Frans den Hengst.

Hans Gaillard. .

Zienswijzenotitie

Ontwerpbestemmingsplan
“Buitengebied, Landgoed Oolen”

Inleiding.

In de periode van 21 april tot en met 1 juni 2016 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Landgoed Oolen" in het kader van de procedure Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode heeft de gemeente op 20 mei 2016 een zienswijze ontvangen van Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant d.d. 20 mei 2016.

Beoordeling zienswijze Provincie Noord-Brabant.

Onderstaand de inhoud van de zienswijze van de Provincie. De zienswijze bestaat uit een aantal onderdelen. Daarbij is tevens (schuingedrukt) aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Landgoed Oolen".

A. Landgoederen/Groenblauwe mantel

Artikel 6 van de Verordening Ruimte 2014 (Vr) bevat bepalingen over bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden binnen deze structuur. Verder biedt artikel 6.9 onder voorwaarden mogelijkheden voor het ontwikkelen van een landgoed. Over de planregels reageren wij als volgt.

Veehouderij.

De Vr bevat in de artikelen 6.3 en 34 bepalingen voor deze agrarische bedrijfstak. U beperkt in de planregels het aantal stuks vee voor het agrarisch bedrijf dat uitsluitend gaat functioneren voor (agrarisch) natuurbeheer. Met deze regeling stemmen wij in. Echter, planartikel 3.5.3 biedt een mogelijkheid voor nieuwe bebouwing in verband met zorgverlenende nevenactiviteiten. U dient te borgen dat deze bebouwing niet in gebruik kan worden genomen voor de veehouderij.

Ad A. De gemeente zal planartikel 3.5.3 als bovenstaand aanpassen.

B. Permanente-tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen/kassen.

Op grond van artikel 6.3 Vr zijn deze voorzieningen niet toegestaan bij een veehouderij en in ieder geval zijn kassen in de Groenblauwe mantel uitgesloten. U dient de desbetreffende begripsbepalingen/planregels te schrappen: 1.44, 1.73, 1.74, 3.1.2 'e', 3.3.2, 3.6.4.

Ad B. De gemeente zal de betreffende begripsbepalingen/planregels schrappen.

C. Nevenactiviteiten

De opgenomen mogelijkheden voor deze activiteiten sluiten in beginsel aan op de Vr. In de planartikelen 3.5.1, 3.5.2, 3.5.3, 3.5.4 en 3.5.5 ontbreken evenwel criteria uit artikel 6.10 Vr, 1e lid onder a, b, c, d, e en g. U behoort de planregels aan te vullen.

Ad C. De gemeente zal bedoelde de planregels aanvullen.

D. Boringsvrije zone.

In het aanlegvergunningstelsel ten aanzien van het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen (planartikel 3.6.4) alsook in de planregel 8.2 over ondergronds bouwen, ontbreken afwegingscriteria in relatie tot deze zone. U dient de planregels aan te vullen.

Ad D. De gemeente zal de planregels aanvullen.

E. Overige planregels

- artikel 1.11: uitsluiten mestbewerking ontbreekt evenals definitie agrarisch technisch hulpbedrijf (gezien planartikel 3.5.1);
- artikel 1.38: melkveebedrijven zijn niet vanzelfsprekend 'grondgebonden'. Er moet immers aan de definitie van de BZV worden voldaan;
- artikel 1.51/1.52 (mest): deze activiteiten zijn niet toegelaten in de Groen blauwe mantel;
- artikelen 3.3.4 en artikel 10.1: paardenbakken en zendmasten dragen niet bij aan een kwaliteitsimpuls voor het landgoed. Aanpassing/aanvulling van de planregels is noodzakelijk.
- artikelen 3.2.1, 3.2.6, 3.4.2, 5 en 8.2, onder b. Aanpassing/aanvulling van de planregels is noodzakelijk.
- artikel 10 Algemene afwijkingsregels. Dit artikel is verwijderd.

Ad E. De gemeente zal de overige planregels zoals genoemd aanpassen/aanvullen.

Naast deze zienswijzen is ook nog op 20 mei 2016 een email van de Provincie ontvangen, waarin zij verzoekt enkele planregels aan te passen dan wel te verwijderen. Dit om de plankwaliteit te verhogen. Het betreft de volgende planartikelen:

- 1.32, 1.34 en 1.42;
- 3.5.4: Commissie Recreatie en Toerisme bestaat niet meer;
- 5.3.1: er zijn geen voormalige bedrijfsgebouwen bij de landgoedwoningen.
- 3.1.2. onder b: gegevens in het BVB Brabant aan te passen conform de nieuwe situatie.

De gemeente zal genoemde aanpassingen doorvoeren in het bestemmingsplan.

Naast deze zienswijze is ook op 15 april 2016 een brief ontvangen van Waterschap De Dommel. Daarin staat dat ingestemd wordt met het ontwerpplan. Ambtshalve wordt geadviseerd een tweetal zaken in de toelichting aan te passen, te weten:

- Gemiddelde hoogte van de waterstand; aanpassen van 20 – 60 cm in plaats van 40 – 60 cm;
- Realisering van minimaal 60 m3 hemelwaterbergingscapaciteit + aanpassing tekst.

De gemeente zal genoemde aanpassingen doorvoeren in de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie:

De ingediende zienswijze met email en brief leidt tot een aantal aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan zoals hiervoor is aangegeven. Het bestemmingsplan dient gewijzigd te worden vastgesteld.

