

DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan 'Heistraat 13D te Gastel' inclusief bijbehorende bijlagen met ingang van 19 mei 2016 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage heeft gelegen;

dat tegen dit bestemmingsplan één zienswijze is ingediend;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Cranendonck d.d. 20 december 2016; *Reg nr. 2017 - 010.2*

gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, sub e van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT

- A. De ingekomen zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- B. het bestemmingsplan 'Heistraat 13D te Gastel' met planidentificatie NL.IMRO.1706.BPBG3036-ONT1 (na vaststelling NL.IMRO.1706.BPBG3036-VAS1) conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de wijzigingen zoals genoemd in de Nota zienswijzen 'Heistraat 13D te Gastel';
- C. geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is middels een anterieure exploitatieovereenkomst.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Cranendonck in de openbare vergadering d.d. 31 januari 2017.

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

Mr. P.J.F. Bemelmans

De voorzitter,

Mr. M.M.D. Vermue-Vermue

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Registratienummer

Datum raadsvergadering

Datum B&W besluit

Portefeuillehouder

Behandelend ambtenaar

31 januari 2017 2017 - 010.1

20 december 2016

J. van Tulden (waarnemend)

Marijke Briggeman

Onderwerp:

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Heistraat 13D te Gastel'.

Aan de raad

Voorstel:

B E S L U I T

- A. De ingekomen zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- B. het bestemmingsplan 'Heistraat 13D te Gastel' met planidentificatie NL.IMRO.1706.BPBG3036-ONT1 (na vaststelling NL.IMRO.1706.BPBG3036-VAS1) conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de wijzigingen zoals genoemd in de Nota zienswijzen 'Heistraat 13D te Gastel';
- C. geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is middels een anterieure exploitatieovereenkomst.

Motivering:

Aanleiding tot herziening

Op 3 februari 2015 heeft de gemeenteraad ingestemd met het formeel verzoek om medewerking te verlenen aan een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' voor het perceel Heistraat 13D ten behoeve van de realisatie van één Ruimte-voor-Ruimte woning (bijlage 1).



Afbeelding: situering locatie Heistraat 13D

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet het bestemmingsplan voor vooroverleg verzonden worden naar verschillende instanties. In het geval van deze ontwikkeling zijn dit de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel. De vooroverlegpartner provincie Noord-Brabant heeft een reactie ingediend. De provincie geeft in het vooroverleg aan dat de bewijsstukken Ruimte-voor-Ruimte vooralsnog ontbreken en dat derhalve sprake is van strijdigheid met artikel 7.8 (de regels inzake Ruimte-voor-Ruimte woningen) uit de Verordening ruimte. In paragraaf 8.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is naar aanleiding hiervan opgenomen dat de bouwtitel zo spoedig mogelijk, doch voor de vaststelling van het bestemmingsplan wordt toegevoegd. Ook Waterschap de Dommel heeft een reactie ingediend die is verwerkt (zie paragraaf 8.1 van de toelichting).

Ontwerpbestemmingsplan

Ingevolge art. 3.8 Wro juncto afdeling 3.4 Awb heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Heistraat 13D te Gastel' vanaf 19 mei 2016 gedurende een periode van 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. De publicatie van deze terinzagelegging heeft plaatsgevonden in de Grenskoerier en de Staatscourant van 18 mei 2016 en is tevens op de gemeentelijke website kenbaar gemaakt.

Zienswijze

Gedurende de terinzagelegging is één zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend door de provincie Noord-Brabant. De zienswijze is binnen de termijn van zes weken ingediend en derhalve ontvankelijk. De indiener van de zienswijze herhaalt dat het ontwerpbestemmingsplan vooralsnog de bewijsstukken van de bouwtitel voor de Ruimte-voor-Ruimte woning niet bevat. De provincie dringt erop aan om het ontwerpbestemmingsplan met de bewijsstukken aan te vullen en gewijzigd vast te stellen. De zienswijze is gegrond. De bewijsstukken zijn inmiddels aan het bestemmingsplan toegevoegd. Aan u wordt derhalve voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen, met inachtneming van de 'Nota Zienswijzen' (bijlage 2).

Kostenverhaal

Voor vergunningplichtige bouwplannen zoals opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dient een exploitatieplan opgesteld te worden. De kosten kunnen anderszins verzekerd worden door het sluiten van een exploitatieovereenkomst. Voor voorliggend initiatief is een exploitatieovereenkomst gesloten. Op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moeten burgemeester en wethouders binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst kennis geven van de overeenkomst in de Grenskoerier. De publicatie van de zakelijke beschrijving heeft plaatsgevonden op 18 mei 2016.

Vervolgprocedure

Omdat aan de zienswijze van de provincie is voldaan, wordt niet binnen 7 weken maar binnen 2 weken na vaststelling van het bestemmingsplan het vastgestelde bestemmingsplan voor een ieder gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Degenen die tijdig een zienswijze bij u kenbaar hebben gemaakt, alsmede belanghebbenden die aantonen dat ze redelijkerwijze niet in staat zijn geweest overeenkomstig art. 3.8 Wro een zienswijze bij u kenbaar te maken, kunnen beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State instellen. Diegenen die beroep hebben ingesteld kunnen binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State indienen.

Communicatie

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats binnen twee weken na de vaststelling. De kennisgeving wordt geplaatst in de Grenskoerier, de Staatscourant en vindt via elektronische weg plaats. Tevens geschiedt kennisgeving aan de indieners van zienswijzen en belanghebbenden, welke eerder als vooroverlegpartners zijn benaderd. Gelijktijdig worden het besluit en de daarbij behorende stukken digitaal beschikbaar gesteld.

Consequenties:

Financiële:

De financiële consequenties zijn afgedekt in de anterieure overeenkomst.

Juridische:

Tegen het raadsbesluit staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beleidsmatige:

Het toevoegen van een ruimte-voor-ruimte woning in ruil voor het verwijderen van stallen en milieurechten is in lijn met provinciaal en gemeentelijk beleid.

Toelichting geheimhouding:

Het bestemmingsplan is openbaar.

A2-Samenwerking:

Het bestemmingsplan heeft enkel betrekking op de gemeente Cranendonck.

Buurtbeheer:

Buurtbeheer is op de hoogte gebracht van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Strategische Visie:

Opgenomen is dat: "als het gaat om wonen moeten we creatiever zijn: bestaande woningen ombouwen tot betaalbare woningen voor starters, meer variatie in woningtypen, meer vrije kavels voor particulieren en kijken naar nieuwe woonvormen voor met name ouderen". Met de bouw van de nieuwe woning in de kernrand van Gastel wordt een vrije kavel voor particulieren gerealiseerd. Bovendien kan de bouw van de woning bijdragen aan het streven naar het behoud van het inwoneraantal van het dorp Gastel. De beoogde ontwikkeling past binnen de strategische visie.

Communicatie/burgerparticipatie

Direct omwonenden zijn op de hoogte gebracht van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Commissie-behandeling: Ja

Wij stellen U voor om bijgaand in concept opgemaakt besluit, betreffende de gewijzigde vaststelling van bestemmingsplan 'Heistraat 13D te Gastel', vast te stellen.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK,

De secretaris,

ir. J.A.G.M. van Aaken

De burgemeester,

mr. M.M.D. Vermue-Vermue

Bijlage 1 raadsbesluit formeel verzoek

DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Cranendonck d.d. 27 januari 2015 *reg. nr. 2015-013.2*

Gelet op artikel : 3.9 Wet ruimtelijke ordening

BESLUIT

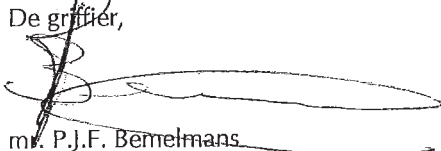
In te stemmen met het formele verzoek om medewerking te verlenen aan een partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" voor het perceel Heistraat 13D ten behoeve van de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning, overeenkomstig de hieronder opgenomen voorwaarden:

- Er dient voldaan te worden aan de eisen zoals gesteld in artikel 7.8 van de Verordening Ruimte;
 - Er dient sloop van agrarische bebouwing plaats te vinden;
 - Voldaan dient te worden aan de Beleidsregel Ruimte Voor Ruimte 2006 en de gemeentelijke beleidsregels Ruimte voor Ruimte, op basis van een eerste toetsing lijkt initiatiefnemer hieraan te kunnen voldoen;
 - Er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
- Er dienen twee parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd.
- Er dient te worden aangesloten bij de bestaande bestemmingsregeling 'Wonen - Ruimte voor Ruimte' zoals verwoord in het nu vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'.
- Initiatief dient getoetst te worden aan het 'Beleidsplan Archeologische monumenten'.
- De principes van duurzaam bouwen, zoals in het vigerende duurzaamheidsbeleid, moeten worden aangehouden.
- De vereiste aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel moet worden opgenomen in de exploitatieovereenkomst.
- In het beeldkwaliteitsplan dient aandacht te worden besteed aan de ligging en de situering van de woning.
- Het plan dient een welstandstoets te doorstaan.

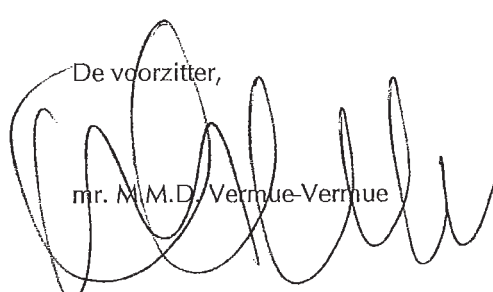
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Cranendonck in de openbare vergadering d.d. 3 februari 2015.

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,


mr. P.J.F. Bemelmans

De voorzitter,


mr. M.M.D. Vermue-Vermue

Bijlage 2 Nota Zienswijzen

Nota zienswijzen "Heistraat 13D te Gastel"

Het ontwerp bestemmingsplan "Heistraat 13D te Gastel" heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening gedurende een termijn van 6 weken, van 19 mei 2016 tot en met 29 juni 2016, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder via deze weg de mogelijkheid gekregen op het plan te reageren. Binnen de gestelde termijn is 1 zienswijze ingediend, te weten:

1. PROVINCIE NOORD-BRABANT, POSTBUS 90151, 5200 MC 'S HERTOGENBOSCH, ingekomen 2 juni 2016

De zienswijze is binnen de gestelde termijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk verklaard. In dit document is de ingediende reactie samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven wat de gevolgen voor het bestemmingsplan zijn.

1. Provincie Noord-Brabant

Samenvatting zienswijze

1. Het bestemmingsplan maakt de bouw van een Ruimte voor Ruimte woning mogelijk. Het bestemmingsplan maakt echter niet inzichtelijk dat aan de voorwaarden voor de bouw van de Ruimte voor Ruimte woning is voldaan zodat het plan in strijd is artikel 6.8 van de Verordening ruimte.

Beantwoording zienswijze

1. Ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan werd door het ontbreken van de bouwtitel Ruimte voor Ruimte niet voldaan aan artikel 6.8 van de Verordening ruimte. In dit artikel is opgenomen dat een bouwtitel Ruimte voor Ruimte moet worden aangeleverd die voldoet aan de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006. Tussen ontwerpbestemmingsplan en vaststelling van het bestemmingsplan heeft beëindiging van de veehouderijactiviteiten en sloop van de hierbij behorende gebouwen aan Zitterd 61 te Soerendonk plaatsgevonden. Door sanering van deze veehouderij, doorhaling van milieurechten en het wijzigen van de vergunning zodat het houden van dieren onmogelijk is gemaakt is 1 bouwtitel Ruimte voor Ruimte samengesteld. Hiermee is voldaan aan de regels uit de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006. Dit is aangetoond door toevoeging van de door de provincie geaccordeerde bouwtitel Ruimte voor Ruimte aan het bestemmingsplan. Het toetsingsformulier waarop de bouwtitel is geaccordeerd wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

De ingekomen reactie is gegrond. De benodigde bouwtitel Ruimte voor Ruimte is inmiddels aangeleverd waarbij is aangetoond dat wordt voldaan aan de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006 en hiermee aan artikel 6.8 van de Verordening ruimte.

CONCLUSIE EN OVERZICHT GEVOLGEN VOOR BESTEMMINGSPLAN

De ingediende zienswijze is ontvankelijk.
Zienswijze is gegrond verklaard.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- *Toelichting*

Opname toetsingsformulier met accordering Ruimte voor Ruimte bouwtitel als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

- *Regels*

Geen

- *Verbeelding*

Geen