

- 8 OKT. 2012

Provincie Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten
t.a.v. de heer mr. E. van Lieshout
Postbus 90151
5200 MC 'S-HERTOGENE

R. C 2070620



3282991

ROH_C / 120

Afdeling pbz-ro-rvb
Bijlage(n) 3
Uw nummer
Uw brief van
Ons nummer 12/5686
Onderwerp intrekking reactieve aanwijzing

Sint-Oedenrode, 04-10-2012

Verzonden, - 5 OKT. 2012

Geacht college,

Door u is een reactieve aanwijzing gegeven op het bestemmingsplan Buitengebied. Deze heeft onder andere betrekking op de bestemming wonen. Reden hiervoor was dat u van oordeel bent dat op grond van de verordening Ruimte een inhoudsmaat van 750 m3 niet zonder meer kan worden toegestaan.

Dit besluit levert in praktisch opzicht problemen op omdat wij binnen die bestemming geen enkele vergunning kunnen afgeven. Om die reden heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen voor die percelen welke in het plan een woonbestemming hebben gekregen en daarbij bepaald dat de aanhoudingsplicht alleen kan worden doorbroken voor uitbreiding van woningen tot 600 m3. Het besluit staat op de landelijke voorziening en is vandaag in werking getreden. Een exemplaar daarvan treft u bijgaand aan

Tegen die achtergrond verzoeken wij u de reactieve aanwijzing op dit punt in te trekken.

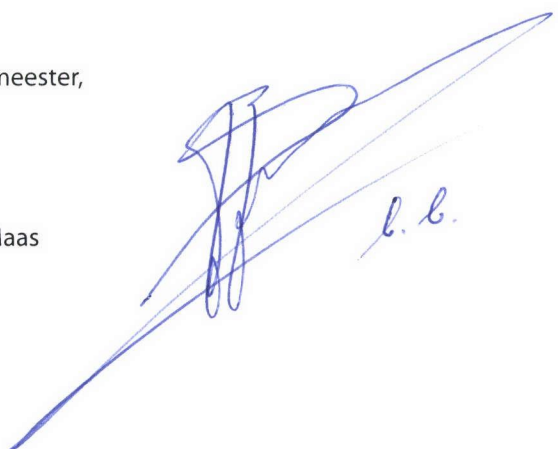
De vraag welke inhoudsmaat voor woningen acceptabel is zonder tegenprestatie komt aan de orde in het Regionaal Ruimtelijk Overleg van december. Daarna zullen wij aanpassing van de inhoud van het bestemmingsplan op dit punt bezien.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode,
secretaris,

burgemeester,


P.J.E. van de Loo


P.M. Maas



Sint-Oedenrode

CFM. BESLOTEN IN RAAD
DD.

27 SEP 2012

RAADSVORSTEL

Onderwerp	Vorbereidingsbesluit betreffende het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode		
Agendanummer	9a	Nummer	55/2012
Steller	Jan den Otter	Portefeuillehouder(s)	C.G.A. van Rossum
Doorkiesnummer steller	0413 - 481337	Bereikbaar op: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag	Bijlagen
Coördinerende afdeling	Publiekszaken	Coördinerend team	Ruimtelijke Ordening
Behandeling raadscommissie			
Behandeling gemeenteraad	27-09-2012		

Beslisputen:

1. te verklaren dat een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode wordt voorbereid voor het gebied zoals aangegeven op de bijgevoegde gewaarmerkte kaart, voor zover het betreft de in het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode (vastgesteld op 15 maart 2012) opgenomen bestemmingen Wonen, met uitzondering van de bestemmingen "Wonen" met specifieke aanduiding 'maximale inhoud (m3)';
2. De aanhoudingsplicht als gevolg van dit voorbereidingsbesluit kan worden doorbroken voor ontwikkelingen die in overeenstemming zijn met de regels van artikel 20 (bestemming "Wonen") van het op 15 maart 2012 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode met uitzondering van artikel 20.2.2, lid c.;
3. te bepalen dat de inhoud van het hoofgebouw op gronden met de bestemming "Wonen" niet meer mag bedragen dan 600 m3;
4. te bepalen dat het voorbereidingsbesluit op 4 oktober 2012 in werking treedt;
5. het voorbereidingsbesluit als bedoeld onder 1. dat langs elektronische weg is vastgelegd als: NL.IMRO.0846.VB2012BUI02WONEN-vg01 in die vorm vast te stellen en ter beschikking te stellen op het webadres www.ruimtelijkeplannen.nl.

Onderwerp

Vorbereidingsbesluit betreffende het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode

Wat is het vraagstuk/wat wijzigt er?

De gemeenteraad heeft op 15 maart 2012 het bestemmingsplan Buitengebied gewijzigd vastgesteld. Gedeputeerde Staten (GS) hebben een reactieve aanwijzing gegeven ten aanzien van het bestemmingsplan Buitengebied. Deze reactieve aanwijzing richt zich op een aantal onderdelen. De aanwijzing met betrekking tot de bestemming "Wonen" is hier van belang. GS constateert dat in het vastgestelde bestemmingsplan een generieke vergroting van meerdere woningen bevat, zonder dat een verantwoording is opgenomen waaruit blijkt dat deze ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing. Dit wordt in strijd geacht met artikel 2.2 van de Verordening Ruimte (VR).

Overeenkomstig het raadsbesluit van 31 mei 2012 heeft gemeente Sint-Oedenrode beroep ingesteld tegen de reactieve aanwijzing van de provincie. Daarnaast is een verzoek om voorlopige voorziening ingediend tegen de reactieve aanwijzing voor zover deze betrekking heeft op het onderdeel Wonen.

Het door gemeente Sint-Oedenrode ingediende verzoek om voorlopige voorziening, is afgewezen.

De voorzitter stelt voorop dat de raad met een schorsing van het aanwijzingsbesluit niet gebaat is, omdat daarmee nog geen bouwtitel voor de door de raad genoemde bouwplannen ontstaat. Het treffen van een voorlopige voorziening inhoudend dat de plandelen met de bestemming "Wonen" en artikel 20, lid 20.2, onder 20.2.2, aanhef en onder c, van de planregels moeten worden geacht deel uit te maken van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode", zoals dat op 15 maart 2012 is vastgesteld, is te verstrekken. Ten gevolge van een dergelijke voorlopige voorziening zouden onomkeerbare gevolgen kunnen ontstaan, terwijl niet kan worden uitgesloten dat het standpunt van het college ten aanzien van de verruimde mogelijkheid voor woningen in de bodemprocedure geheel of gedeeltelijk in stand zal blijven.

Het gevolg van de bovenstaande aanwijzing en de aangehaalde uitspraak, is dat dit plandeel niet in werking treedt (ook de verbeelding treedt voor wat betreft de bestemming "Wonen" niet in werking) en er dus geen omgevingsvergunning kan worden afgegeven voor de uitbreiding van een woning boven 550 m³ (na ontheffing).

Wat willen we bereiken?

De mogelijkheid creëren om de uitbreiding/herbouw van woningen op gronden met de bestemming "Wonen" mogelijk te maken tot een inhoud van 600 m³ en, na afwijking, onder de voorwaarden van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, een woninginhoud toe te staan tot 900 m³.

Wat gaan we daarvoor doen?

Vaststellen van een voorbereidingsbesluit voor de bestemming Wonen in bestemmingsplan Buitengebied.

Argumenten (per beslispuut)

GS constateert dat het vastgestelde bestemmingsplan een generieke vergroting van meerdere woningen bevat, zonder dat een verantwoording is opgenomen waaruit blijkt dat deze ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing.

Het gemeentelijk standpunt luidt dat vergroting van de woning tot een inhoud van 750 m³ niet leidt tot een zodanige aantasting van de huiskavel met tuin dat aanvullende eisen rond een landschappelijke inpassing van een burgerwoning vereist zijn. Er is sprake van een ontwikkeling met een verwaarloosbare ruimtelijke impact en is niet aan te merken als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waar kwaliteitsverbetering van toepassing is;

In het Regionale Ruimtelijk Overleg (RRO) Noordoost-Brabant worden stappen gezet om te komen tot afspraken over de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 2.2 Verordening ruimte) in regionaal verband.

De regio Noord-Oost, waar Sint-Oedenrode deel van uitmaakt, stelt de vergroting van burgerwoningen tot 750 m³ in ontwikkelingscategorie 1 waarbij géén tegenprestatie is vereist. Deze gemeenten achten 750 m³ als inhoud van een woning naar huidige maatstaven als een acceptabele omvang waarbij niet gesproken kan worden van een impact

die een verbetering van het landschap rechtvaardigt.

De behandeling van het bovenstaande heeft plaats in het Regionaal Ruimtelijk Overleg van december 2012. De formele besluitvorming gebeurt daarna.

Mocht de discussie ertoe leiden dat een tegenprestatie voor woningen tot 750 m³ niet aan de orde is, dan kan dit tot gevolg hebben dat GS besluiten tot intrekking van de reactieve aanwijzing. In dat geval volgt nog een beroepsprocedure bij de Raad van State omdat tegen de bestemming Wonen geen beroepsmogelijkheden zijn geweest omdat het plandeel eerder niet in werking was.

Het is niet reëel om ervan uit te gaan dat de behandeling van de ingediende beroepen bij de Raad van State nog voor de zomer 2013 plaatsheeft.

Kortom, voorlopig kan van de bestemming Wonen geen gebruik worden gemaakt. Een tussenoplossing is vereist.

Oplossing.

In overleg met de provincie is tot de volgende oplossing gekomen.

De gemeenteraad van Sint-Oedenrode neemt een voorbereidingsbesluit waarbij wordt bepaald dat de inhoud van het hoofdgebouw op gronden met de bestemming "Wonen" niet meer mag bedragen dan 600 m³.

De provincie gaat over tot intrekking van een deel van de reactieve aanwijzing voor zover dit betrekking heeft op de verbeelding, ten aanzien van de bestemming "Wonen".

Door de combinatie van het voorbereidingsbesluit en de beperkte aanwijzing, kunnen de voorschriften van de bestemming Wonen weer worden toegepast met uitzondering van de planregel die een rechtstreekse inhoud van 750 m³ voor woningen toelaat. In plaats hiervan is het bepaalde in het voorbereidingsbesluit van toepassing (600 m³). Na afwijking, onder de voorwaarden van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, kan een woninginhoud worden toegestaan tot 900 m³.

Kanttekening

Ook bij de omschreven gedeeltelijke intrekking van de reactieve aanwijzing volgt nog een beroepsprocedure bij de Raad van State omdat tegen de bestemming Wonen geen beroepsmogelijkheden zijn geweest omdat het plandeel eerder niet in werking was.

Communicatie en interactie

Het voorbereidingsbesluit wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, www.ruimtelijkeplannen.nl; Mooi Rooi en op de gemeentelijke website.

Bijlage(n)

Dit voorstel bevat de volgende bijlage(n):

1. Raadsbesluit;
2. kaart.

Ter inzage

n.v.t.

Sint-Oedenrode, 18 september 2012

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode,
de secretaris, de burgemeester,

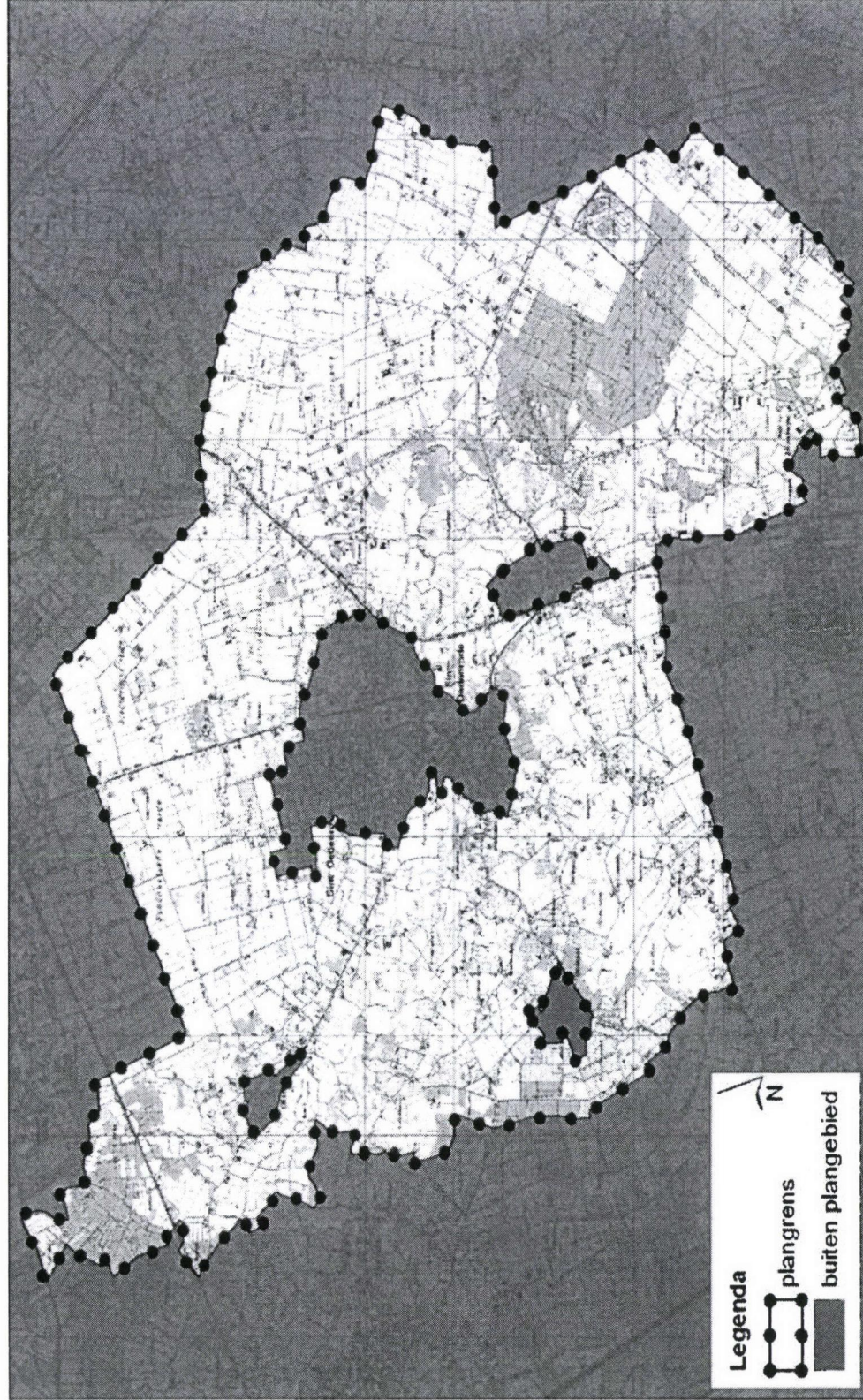
P.J.E. van de Loo

P.M. Maas

Kaart met plangebied behorende bij het raadsbesluit tot het nemen van een voorbereidingsbesluit d.d. 27 september 2012.

Behoort bij besluit van de raad
der gemeente Sint-Oedenrode
d.d. nr. 55/2012

Mij bekend,
De griffier,



Vorbereidingsbesluit bestemming "Wonen".
Kaart met plangebied waarvoor het vorbereidingsbesluit d.d. 27 september 2012 van toepassing is.
NL.IMRO.0846.VB2012BUI02WONEN-vg01



Sint-Oedenrode

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Sint-Oedenrode;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 september 2012, met nummer 55/2012;

en gelet op : het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit :

1. te verklaren dat een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode wordt voorbereid voor het gebied zoals aangegeven op de bijgevoegde gewaarmerkte kaart, voor zover het betreft de in het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode (vastgesteld op 15 maart 2012) opgenomen bestemmingen Wonen, met uitzondering van de bestemmingen "Wonen" met specifieke aanduiding 'maximale inhoud (m3)';
2. De aanhoudingsplicht als gevolg van dit voorbereidingsbesluit kan worden doorbroken voor ontwikkelingen die in overeenstemming zijn met de regels van artikel 20 (bestemming Wonen") van het op 15 maart 2012 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode met uitzondering van artikel 20.2.2, lid c.;
3. te bepalen dat de inhoud van het hoofdgebouw op gronden met de bestemming "Wonen" niet meer mag bedragen dan 600 m3;
4. te bepalen dat het voorbereidingsbesluit op 4 oktober 2012 in werking treedt;
5. het voorbereidingsbesluit als bedoeld onder 1. dat langs elektronische weg is vastgelegd als: NLI.MRO.0846.VB2012BUI02WONEN-vg01 in die vorm vast te stellen en ter beschikking te stellen op het webadres www.ruimtelijkeplannen.nl.

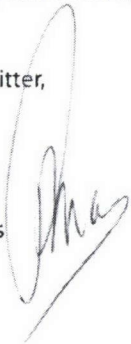
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op 27 september 2012.

De griffier,



M.H.J. van Els

De voorzitter,



P.M. Maas