

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	Vorbereidingsbesluit voor percelen met bestemming "Wonen" in bestemmingsplan Buitengebied.		
Agendanummer	7	Nummer	47/2014
Steller	J. den Otter	Portefeuillehouder(s)	J.T. van Burgsteden
Doorkiesnummer steller	0413 - 481337	Bereikbaar op:	Bijlagen
			1
Coördinerende afdeling	Publiekszaken	Coördinerend team	Ruimtelijke Ordening
Behandeling raadscommissie	-		
Behandeling gemeenteraad	25-09-2014		

Beslispunten:

1. te verklaren dat een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode wordt voorbereid zoals aangegeven op de bijgevoegde gewaarmerkte kaart en bijbehorende digitale dataset, voor zover het betreft de in het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, zoals vastgesteld op 15 maart 2012, opgenomen bestemmingen Wonen, met uitzondering van de bestemmingen "Wonen" met specifieke aanduiding 'maximale inhoud (m3);
2. te bepalen dat de regels van artikel 20 (bestemming Wonen") van toepassing zijn 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 750 m3;
4. te bepalen dat het voorbereidingsbesluit op 2 oktober 2014 in werking treedt;

Onderwerp

Vorbereidingsbesluit voor percelen met bestemming "Wonen" in bestemmingsplan Buitengebied.

Wat is het vraagstuk/wat wijzigt er?

Op 26 september 2013 heeft de raad besloten om een voorbereidingsbesluit te nemen voor percelen met de bestemming "Wonen" in het buitengebied. Bij dit voorbereidingsbesluit is bepaald dat de inhoud van het hoofdgebouw op gronden met de bestemming "Wonen" niet meer mag bedragen dan 600 m3.

In het regionaal ruimtelijke overleg van december 2013 is gesproken over de vergroting van burgerwoningen in relatie tot de kwaliteitsverbetering van het landschap. Conclusie is dat een rechtstreekse vergroting van burgerwoningen tot een inhoud van 750 m3 niet een zodanige ruimtelijke impact heeft dat daarvoor een tegenprestatie (ruimtelijke kwaliteitsverbetering) tegenover moet staan.

Door de combinatie van het voorbereidingsbesluit en de (beperkte) reactieve aanwijzing, zijn in de afgelopen periode de voorschriften van de bestemming Wonen toegepast met dien verstande dat de inhoudsmaat van woningen 600 m3 mag bedragen zonder dat een tegenprestatie/kwaliteitsverbetering wordt geleverd.

De werkingsduur van het voorbereidingsbesluit loopt af op 2 oktober 2014. Ter voorkoming van ongewenste situaties als gevolg van reactieve aanwijzing, dient het voorbereidingsbesluit opnieuw te worden genomen.

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 750 m3 en, na afwijking, onder de voorwaarden van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, een woninginhoud toe te staan tot 900 m3.

Wat gaan we daarvoor doen?

Opnieuw vaststellen van een voorbereidingsbesluit voor de bestemming Wonen in bestemmingsplan Buitengebied.

Argumenten (per beslispoint)

GS hebben destijds een reactieve aanwijzing gegeven voor het plandeel dat een rechtstreekse vergroting van burgerwoningen tot een inhoud van 750 m³ mogelijk maakt. Een generieke vergroting van woningen, zonder dat een verantwoording is opgenomen waaruit blijkt dat deze ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing, werd in april 2012 in strijd geacht met de Verordening Ruimte. Tegen de reactieve aanwijzing is door gemeente Sint-Oedenrode beroep ingesteld. Dit beroep is ongegrond verklaard. De desbetreffende reactieve aanwijzing heeft inmiddels onherroepelijke rechtskracht verkregen.

In het regionaal ruimtelijk overleg (RRO) van december 2013 is gesproken over de vergroting van burgerwoningen in relatie tot de kwaliteitsverbetering van het landschap. Een groot aantal gemeenten in de regio deelt de opvatting dat voor een uitbreiding van een burgerwoning tot 750m³ geen tegenprestatie gevraagd hoeft te worden. Het vorenstaande heeft er toe geleid dat het afsprakenkader wordt aangepast. Daarbij wordt opgenomen dat oprichting van c.q. uitbreiding een woning tot 750 m³, niet wordt aangemerkt als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waar kwaliteitsverbetering van toepassing is.

Met het vorenstaande wordt het standpunt van gemeente Sint-Oedenrode binnen het RRO gedeeld. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan was immers besloten om vergroting van de woning tot een inhoud van 750 m³ rechtstreeks toe te laten. Een dergelijke ontwikkeling, zo was het standpunt, leidt niet tot een zodanige ruimtelijke impact dat aanvullende eisen rond een landschappelijke inpassing van een burgerwoning vereist zijn.

Bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2.

Bij de 2e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied wordt de regeling voor een toegelaten inhoud van 750 m³ voor burgerwoningen opnieuw opgenomen.

Tussenoplossing.

Het college van Gedeputeerde Staten kan alleen tot het intrekken van een reactieve aanwijzing overgaan zolang deze nog niet onherroepelijk is geworden. Het intrekingsbesluit heeft echter onherroepelijke rechtskracht. Ter voorkoming van ongewenste situaties, is het noodzakelijk dat opnieuw een voorbereidingsbesluit wordt genomen.

Door de combinatie van het voorbereidingsbesluit, de beperkte aanwijzing en de afspraken binnen het Regionaal Ruimtelijk Overleg, kunnen de voorschriften van de bestemming Wonen weer worden toegepast, inclusief de inhoudsmaat van 750 m³ voor woningen.

Communicatie en interactie

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

Bijlage(n)

Deze nota bevat de volgende bijlage(n):

Raadsbesluit.

Ter inzage

Gedeeltelijke intrekking reactieve aanwijzing;
Vorbereidingsbesluit d.d. 26 september 2013.

Sint-Oedenrode, 26-08-2014.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode,
secretaris, burgemeester,
Drs. F. Schriever, a.i. secretaris P.M. Maas



RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Sint-Oedenrode;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 26-08-2014, met nummer 47/2014;

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 zoals aangegeven op de bijgevoegde gewaarmerkte kaart en de bijbehorende digitale dataset, voor zover het betreft de in het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, zoals vastgesteld op 15 maart 2012, opgenomen bestemmingen Wonen, met uitzondering van de bestemmingen "Wonen" met specifieke aanduiding 'maximale inhoud (m3);
2. te bepalen dat de regels van artikel 20 (bestemming Wonen") van toepassing zijn 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 750 m3;
4. te bepalen dat het voorbereidingsbesluit op 2 oktober 2014 in werking treedt.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op 25 september 2014.

De griffier,

M.H.J. van Els

De voorzitter,

P.M. Maas