

**EINDVERSLAG
INSPRAAK EN VOOROVERLEG**

**VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN
Actualisatieplan “Kom Gemonde”
(gemeente Sint-Michielsgestel)**

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	- 3 -
2.	Inspraakreacties	- 4 -
3.	Vooroverleg	- 6 -
4.	Tot slot.....	- 6 -

Bijlagen:

Bijlage 1: B&W besluit d.d. 8 april 2014 behorende bij inspraakreactie 1.

Bijlage 2: Ontvangen inspraakreacties

- 1) Inspraakreactie 1.
- 2) Inspraakreactie 2.
- 3) Inspraakreactie 3.
- 4) Inspraakreactie 4.

Bijlage 3: Ontvangen adviezen

- A. Provincie Noord-Brabant, Cluster Ruimte.
- B. Waterschap "De Dommel", Afdeling Planadvies en Vergunningen.

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan actualisatieplan "Kom Gemonde", heeft van 15 april tot en met 26 mei 2016 ter inzage gelegen in het gemeentehuis aan het Meanderplein 1 te Sint-Michielsgestel. Dit is door burgemeester en wethouders op 14 april 2016 bekend gemaakt in het weekblad "De Brug" en de Staatscourant. Burgers zijn gewezen op de mogelijkheid om een inspraakreactie schriftelijk of mondeling in te dienen binnen de termijn dat de stukken ter inzage liggen.

Tijdens deze periode zijn er 4 schriftelijke inspraakreacties ingediend over het ter inzage gelegen voorontwerp bestemmingsplan. Wij hebben geen mondelinge inspraakreacties ontvangen.

Het voorontwerpbestemmingsplan "Kom Gemonde", is ook toegezonden aan een aantal bestuurlijke instanties. (Dit in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening).

Dit zijn:

- Provincie Noord-Brabant, Cluster Ruimte
- Waterschap "De Dommel".

Wij hebben aan deze instanties een advies gevraagd. De provincie Noord-Brabant en het Waterschap "De Dommel" hebben hun advies uitgebracht.

In hoofdstuk 2 geven wij van elke inspraakreactie een korte samenvatting. Daarna omschrijven wij de reactie van het college van burgemeester en wethouders op de inspraakreactie. Deze reactie is gebaseerd op de volledige inspraakreactie. De volledige inspraakreacties zijn als bijlage toegevoegd.

2. Inspraakreacties

Hieronder behandelen wij de ingekomen inspraakreactie inhoudelijk. De inspraakreactie is kort samengevat en vervolgens van een antwoord/reactie voorzien. De volledige inspraakreacties zijn als bijlage bijgevoegd.

Volgnummer : 1
Inspreker : Inspraakreactie 1
Dagtekening : 2 mei 2016
Ingekomen : 3 mei 2016/4 mei 2016
Wijze inbreng : schriftelijk

Korte inhoudelijke samenvatting van de inspraakreactie:

Inspreker verzoekt om aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan voor het oprichten van een nieuw vrijstaand woonhuis op het perceel kadastraal bekend Gemonde, sectie D, nummers 3771 en 3772 voorheen nummer 3551, plaatselijk bekend: Dreefhoek ong. (naast Dreefhoek 44) Gemonde en groot: 1.708 m2.

Reactie college:

De afgelopen 20 jaar is dit verzoek al diverse malen ingediend en zowel ambtelijk als bestuurlijk besproken. Naar aanleiding van deze verzoeken heeft het college van burgemeester en wethouders op 8 april 2014 een definitief besluit genomen om niet aan dit verzoek mee te werken. In de inspraakreactie zijn geen nieuwe argumenten naar voren gebracht die tot een ander inzicht leiden.

In **bijlage 1**, behorende bij deze Nota van Inspraakreacties, is de volledige afweging toegevoegd.

Voor de volledigheid is het collegebesluit van 8 april 2014 hieronder toegevoegd:

Er wordt geen medewerking aan het principeverzoek omdat:

- a. Het vigerende bestemmingsplan Gemonde biedt zowel in de regels als in het beleid (richtlijn en toetsingskader) zoals dat in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, geen mogelijkheid tot medewerking, omdat er geen sprake is van een maatschappelijk of stedenbouwkundig knelgeval, zoals sanering van een bedrijf, enz..
- b. De door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie biedt geen mogelijkheid, omdat hierin is opgenomen dat medewerking aan particuliere woningbouw alleen mogelijk is om, zoals in punt a is benoemd, maatschappelijk of stedenbouwkundig knelgevallen oplost of dat er gebouwd wordt voor met name de realisatie van sociale koop- en/of huurwoningen.
- c. Uit de woningmarktmonitor blijkt dat de behoefte aan vrijstaande woningen in Gemonde nihil is. Er staan circa 35 vrijstaande en tweekapen te koop. Daarnaast kunnen er nog twee tweekappers en een vrijstaande woning in het bouwplan 't Hof gerealiseerd worden.
- d. Door een woning uit het woningbouwcontingent in te zetten voor een vrijstaande woning worden de mogelijkheden om toekomstige knelgevallen op te lossen c.q. woningen in te zetten t.b.v. specifieke doelgroepen kleiner.

Conclusie:

Stedenbouwkundig, bestemmingsplanmatig en beleidsmatig (woningbouwprogramma/uitvoeringsprogramma/enz.) is medewerking aan dit verzoek niet mogelijk.

Volnummer : 2
Inspreker : Inspraakreactie 2
Dagtekening : 23 mei 2016
Ingekomen : 23 mei 2016
Wijze inbreng : schriftelijk

Korte inhoudelijke samenvatting van de inspraakreactie:

Inspreker verzoekt om aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan [REDACTED] van gronden voor de realisatie van een trottoir, waarbij de bestemming "Tuin" is gewijzigd in de bestemming "Openbaar Gebied" en omgekeerd.

Reactie college:

Deze omissie in het plan wordt conform de verkoop(kadastrale) afspraken aangepast.

Volnummer : 3
Inspreker : Inspraakreactie 3
Dagtekening : 23 mei 2016
Ingekomen : 23 mei 2016
Wijze inbreng : schriftelijk

Korte inhoudelijke samenvatting van de inspraakreactie:

Inspreker verzoekt om een aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan en wel op de volgende punten:

- a. Inspreker geeft aan dat het bouwvlak vermoedelijk aan de achterzijde te krap is ingetekend. Een deel van het hoofdgebouw valt vermoedelijk niet binnen het bouwvlak. Inspreker verzoekt om dit te corrigeren.
- b. Inspreker geeft de wens aan om de entree van de voorzijde aan de Dorpsstraat te verplaatsen naar de zijgevel, en wel aan de zijde van de Lariestraat. Dit biedt de mogelijkheid om de verspringende gevel van het kantoor aan de huidige entreezijde gelijk te trekken.
- c. De woning gelegen aan de Dorpstraat 2a is in het voorontwerpbestemmingsplan benoemd als bedrijfswoning, behorende bij het kantoor (bestemming "Dienstverlening") aan de Dorpstraat 2. Inspreker verzoekt om de woning aan Dorpstraat 2a te bestemmen als een woonbestemming en het kantoor aan Dorpstraat 2 te bestemmen als Dienstverlening zonder bedrijfswoning.

Reactie college:

- Ad a. Het hoofdgebouw is kadastraal ingemeten. Uit deze meting blijkt dat het volledige hoofdgebouw binnen het bouwvlak valt. Het bouwvlak wordt op dit punt niet aangepast.
- Ad b. In overleg met de adviseur van Welstand is geconcludeerd dat aan dit verzoek meegewerkt zou kunnen worden, mits er een verbijzondering van de voorgevel gaat plaats vinden. De reden hiervan is dat dit de entree van Gemonde betreft en dat de door inspreker gewenste entree als zodanig een unieke locatie is, die kwalitatief hoogwaardig ingevuld moet worden. We verzoeken inspreker om een schetsplan in te dienen en voor te leggen aan de Welstand die aan deze gewenste verbijzondering voldoet. We zullen het schetstekening, mits goedgekeurd door Welstand als bijlage toevoegen aan het Bestemmingsplan.
- Ad c. Dit verzoek wordt ingewilligd en als zodanig op de plankaart aangepast.

Volnummer : 4
Inspreker : Inspraakreactie 4
Dagtekening : 25 mei 2016
Ingekomen : 25 mei 2016
Wijze inbreng : schriftelijk

Korte inhoudelijke samenvatting van de inspraakreactie:

Inspreker verzoekt om een aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan en wel op de volgende punten:

- a. De grens tussen de bestemming "Verkeersdoeleinden" en de bestemming "Tuin" komt niet overeen met de feitelijke situatie aan de tuinzijde van het adres Vier Gemalen 9.
- b. De grens tussen de bestemming "Verkeersdoeleinden" en de bestemming "Agrarisch Gebied" komt niet overeen met de feitelijke situatie aan de overzijde van het adres Vier Gemalen 9.

Reactie college:

- Ad a. De bestemming "Tuin" en bestemming "Verkeersdoeleinden" zal aangepast worden, conform de eigendomsverhoudingen.
- Ad b. De bestemming "Agrarisch gebied" en bestemming "Verkeersdoeleinden" zal aangepast worden conform de eigendomsverhoudingen. Echter dit is pas mogelijk op het moment dat het BP Buitengebied geactualiseerd wordt, omdat de betreffende bestemming voor het resterende perceel waar dit stukje toebehoord gelegen is in het BP Buitengebied.

3. Vooroverleg

De volgende instanties zijn op 14 april 2016 verzocht om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan "Kom Gemonde":

- A. Provincie Noord-Brabant.
- B. Waterschap "De Dommel".

Van beide bestuurlijke instanties zijn er reacties ontvangen.

Reacties:

Volnummer : A
Instantie : Provincie Noord-Brabant, Cluster Ruimte.
Dagtekening : 3 mei 2016
Ingekomen : 4 mei 2016
Wijze inbreng : schriftelijk

Advies Provincie Noord-Brabant, Cluster Ruimte

Cluster Ruimte van de Provincie Noord-Brabant geeft in haar reactie aan dat zij geen aanleiding zien tot het maken van opmerkingen op het ter inzage gelegen voorontwerpbestemmingsplan "Kom Gemonde".

Volnummer : B
Instantie : Waterschap "De Dommel"
Dagtekening : 25 mei 2016
Ingekomen : 25 mei 2016
Wijze inbreng : schriftelijk

Inhoud advies:

Waterschap verzoekt om in de Plantoelichting paragraaf 3.1.4 en 4.9 aan te passen conform de meest recente inzichten. In de planregels artikel 13.1.f aan te passen en de plankaart op viertal punten aan te passen i.v.m. de aldaar aanwezige nutsvoorzieningen.

Reactie college:

De toelichting, regels en plankaart zullen conform de door Waterschap De Dommel voorgestelde voorstellen aangepast worden, met uitzondering van de extra aanduiding op een specifieke duiker. Dit aspect is in de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" al juridisch afgedekt.

4. Tot slot

Het ontwerpbestemmingsplan doorloopt te zijner tijd de formele Uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene Wet bestuursrecht (op grond van artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening) In het kader van die procedure wordt het opnieuw als een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Op dat moment stellen wij een iedereen opnieuw in de gelegenheid om zienswijze(n) over het plan naar voren te brengen.

Gemeente Sint-Michielsgestel
Juni 2016

Kenmerk: : 510526/518954
vergadering d.d. : 8 april 2014
agendapunt : 3,4

portefeuillehouder : Wethouder [redacted]
Wethouder [redacted]
afdeling : Ontwikkeling
behandeld door : [redacted] Boxtel
advies d.d. : 27 maart 2014

Onderwerp : Verzoek herziening van het bestemmingsplan "Kom Gemonde".
Het betreft de percelen kadastraal bekend: Gemonde, Sectie: D,
nummers: 3771 en 3772 en bekend als Dreefhoek ong. Gemonde.

Kostendekking : De kosten voor het in behandeling nemen van het principeverzoek en het
nemen van een collegebesluit komen ten laste van aanvrager, conform de
legesnota 2014.

Communicatie : Niet openbaar
 Afspraak betrokkenen
 Brief betrokkenen
 Anders:
 Openbaar
 Brief betrokkenen
 Artikel in De Brug/Lokaal 7/Website
 Persbericht
 Maatwerk/Plan in overleg met
communicatie
 Anders: Publicatie

Advies : Het advies is om geen medewerking te verlenen aan het principeverzoek
omdat:
a. Het bestemmingsplan Gemonde biedt zowel in de regels als in het
beleid (richtlijn en toetsingskader) zoals dat in de toelichting van het
bestemmingsplan is opgenomen, geen mogelijkheid tot medewerking.
b. De Woonvisie biedt geen mogelijkheid, omdat hierin is opgenomen dat
medewerking aan particuliere woningbouw alleen mogelijk is mits dit
gebeurt voor de doelgroepen starters en ouderen.
c. Uit de woningmarktmonitor blijkt dat de behoefte aan vrijstaande
woningen in Gemonde nihil is.
d. Door een woning uit het woningbouwcontingent in te zetten voor een
vrijstaande woning worden de mogelijkheden om toekomstige
knelgevallen op te lossen c.q. woningen in te zetten t.b.v. specifieke
doelgroepen zoals starters of senioren kleiner.

Besluit

zie volgende [redacted]

	AKKOORD	nader bespreken
Afdelingshoofd		
Secretaris		
Burgemeester		
Weth. P. van Dieperbeek	<i>Roosmale</i>	
Weth. [redacted]		
Weth. [redacted]		

Besluit:

Het college verleent geen medewerking aan het principeverzoek omdat:

- a. Het bestemmingsplan Gemonde zowel in de regels als in het beleid (richtlijnen en toetsingskader) zoals dat in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, geen mogelijkheid biedt tot medewerking;
- b. De woonvisie geen mogelijkheid biedt, omdat hierin is opgenomen dat medewerking aan particuliere woningbouw alleen mogelijk is mits dit gebeurt voor de doelgroepen starters en ouderen;
- c. Uit de woningmarktmonitor blijkt dat de behoefte aan vrijstaande woningen in Gemonde nihil is; en
- d. Door een woning uit het woningbouwcontingent in te zetten voor een vrijstaande woning worden de mogelijkheden om toekomstige knelgevallen op te lossen c.q. woningen in te zetten ten behoeve van specifieke doelgroepen als starters en senioren kleiner.

afdeling	:	Ontwikkeling
advies d.d.	:	27 maart 2014
onderwerp	:	Verzoek tot herziening bestemmingsplan "Kom Gemonde" t.b.v. Dreefhoek ong. in Gemonde.

Inleiding

Op 7 februari 2014 heeft de gemeente een verzoek ontvangen van de [REDACTED] voor een herziening van het bestemmingsplan "Kom Gemonde" en wel voor het toevoegen van een vrijstaande woning op Dreefhoek ong. in Gemonde.

Het betreft het perceel kadastraal bekend: Gemonde, Sectie: D, Nummers: 3771 en 3772, ook wel bekend als Dreefhoek ong. in Gemonde en de percelen zijn gezamenlijk 1.708 m2 groot.

Zie bijlage 1: Brief aanvrager.

Wat houdt het verzoek in?

De betreffende percelen, groot gezamenlijk 1.708 m2, zijn gelegen in de wijk Twijnmeer in Gemonde. Op deze percelen wil aanvrager een vrijstaande woning oprichten t.b.v. zijn zoon, die ook in Gemonde woont. Aanvrager is bereid om de woning van zijn zoon weer te verkopen aan iemand anders in Gemonde.

Wat is er bestemmingsplanmatig mogelijk?

Bestuursrechtelijk c.q. bestemmingsplanmatig wordt het gehele perceel gezien als woonbestemming met tuin voor 1 woning met als adres Twijnmeer 24 in Gemonde. Door de aanvrager zijn de percelen: Sectie: D, Nummers: 3771 en 3772 privaatrechtelijk c.q. kadastraal afgescheiden van Twijnmeer 24. Bestemmingsplanmatig is het toevoegen van een woning op deze percelen niet mogelijk. Om eventueel tegemoet te komen aan het principeverzoek is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.

In dit B&W advies wordt [REDACTED]-scan beoordeeld of een eventuele principemedewerking mogelijk is, onder het voorbehoud dat uit de door aanvrager aan te leveren ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken blijkt dat er geen daadwerkelijke belemmeringen. Daarnaast moet de aanvrager instemmen met de financiële, uitvoeringstechnische en bestemmingsplanmatige afspraken. Deze afspraken zullen worden vastgelegd in een aantal overeenkomsten.

Wat is de historie?

In het vigerende bestemmingsplan "Kom Gemonde" (vastgesteld 26 april 2001) heeft deze locatie deels de bestemmingen "Woondoeleinden" en "Tuin". Op de bestemming "Woondoeleinden" is reeds een woning aanwezig, namelijk Twijnmeer 24.

De aanvrager stelt dat de gemeente Sint-Michielsgestel in 2001 tijdens de bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan "Kom Gemonde" op de locatie Dreefhoek ong. een woning op de percelen: Sectie: D, Nummers: 3771 en 3772 weg heeft bestemd.

Volgens aanvrager heeft de gemeente Boxtel in het niet meer vigerende onderliggende bestemmingsplan "t Hof – Twijnmeer" (vastgesteld 11 juli 1985) meegewerkt aan een woonbestemming op het desbetreffende locatie.

Na controle van de archiefstukken in de gemeente Boxtel blijkt dat de stukken behorende bij het bestemmingsplan "t Hof-Twijnmeer" deels vernietigd zijn. De reden van deze vernietiging is dat het bestemmingsplan niet meer vigerend is en zodanig met de bijbehorende correspondentie verjaard is.

In het archief was alleen het schetsontwerp voor plan "t Hof – Twijnmeer" nog aanwezig.

Uit het schetsontwerp blijkt dat op de percelen: Sectie: D, Nummers: 3771 en 3772 een bouwwerk is ingetekend. **Zie bijlage 2.**

Dit schetsontwerp is zowel door de gemeenteraad van Boxtel (d.d.11 juli 1985) ook door de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (d.d.27 mei 1986) vastgesteld en is na uitspraak van de Kroon op 1 april 1987 onherroepelijk geworden.

Het is niet meer te achterhalen of het schetsontwerp overeenkomt met het bestemmingsplan.

Juridisch gezien moeten we aanvrager het voordeel van de twijfel geven, zeker gezien het gestelde in het SAOZ advies van januari 2008. Het SOAZ advies bevestigt dat in het bestemmingsplan "t Hof - Twijnmeer" een bouwmogelijkheid voor een **bedrijfs**woning was opgenomen.

afdeling	:	Ontwikkeling
advies d.d.	:	27 maart 2014
onderwerp	:	Verzoek tot herziening bestemmingsplan "Kom Gemonde" t.b.v. Dreefhoek ong. In Gemonde.

Planschadeverzoek en bijbehorende SAOZ advies

Op 8 november 2006 heeft aanvrager een planschadeverzoek ingediend.

Op verzoek van de gemeente heeft de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) een advies opgesteld.

De conclusie van SAOZ is dat belanghebbende het risico van het vervallen van de bouwmogelijkheid voor een bedrijfswoning op zich heeft genomen, omdat er ruim voldoende tijd was om de planologische mogelijkheden te verwezenlijken.

Het daaruit voor belanghebbende voortvloeiende nadeel komt dan ook op grond van artikel 49 WRO (oude Wet Ruimtelijke Ordening) niet voor vergoeding in aanmerking.

Jurisprudentie van de afgelopen 5 jaar bevestigt deze conclusie.

Zie bijlage 3: Briefwisseling en SAOZ advies.

Welke correspondentie heeft er afgelopen jaren plaatsgevonden?

Sinds de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan "Kom Gemonde" in 2001, heeft de aanvrager regelmatig een mondeling en/of een schriftelijk verzoek ingediend voor medewerking aan de realisatie van een vrijstaande reguliere woning.

Aan deze verzoeken is niet meegewerkt, omdat deze verzoeken in strijd zijn met de uitgangspunten zoals die in het bestemmingsplan "Kom Gemonde" en in het gemeentebeleid zijn vastgelegd.

In deze verzoeken claimt aanvrager ook dat er "bestuurlijke toezeggingen" zijn gedaan.

Met name wordt hierbij verwezen naar de brief van 15 september 2006.

In deze brief wordt ambtelijk aangegeven dat onder voorwaarden mogelijk meegewerkt zou kunnen worden. Een aantal voorwaarden zijn in deze brief benoemd, zoals:

- dat het moet voldoen aan de door de gemeente op te stellen toekomstige ontwikkelrichting voor eventuele woningbouw;
- kostenverhaal is voor rekening van belanghebbende;
- eventuele planschade is voor rekening van belanghebbende.

De bovenstaande genoemde voorwaarden zijn ambtelijk benoemd, zoals dat met elk principeverzoek benoemd wordt.

Uit alle correspondentie blijkt duidelijk dat er geen enkele bestuurlijke toezegging is geweest.

Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat het college inzake bestemmingsplannen ook geen toezeggingen kan doen omdat de gemeenteraad het bevoegd gezag is en als zodanig kan alleen de gemeenteraad toezeggingen doen.

Zie bijlage 4: De correspondentie van de afgelopen tien jaar tussen gemeente en aanvrager.

Wat is de juridische houdbaarheid van eventuele rechten?

Juridisch moeten we stellen dat de aanvrager vanaf 11 juli 1985 tot 15 september 2000 de tijd heeft gehad om een en ander formeel vast te leggen. Ergo, de aanvrager heeft **ruim 15 jaar de tijd** gehad om een bouw aanvraag voor een bedrijfswoning in te dienen. Dit heeft aanvrager nagelaten en daarmee het risico van het vervallen van de bouwmogelijkheid op zich genomen.

Een bestemmingsplan heeft juridisch gezien looptijd c.q. een termijn van orde van 10 jaar.

Dit houdt in dat men er juridisch vanuit gaat dat binnen 10 jaar na de vaststelling van een bestemmingsplan, alle ontwikkelingsmogelijkheden zijn gerealiseerd.

Indien men tijdens deze periode geen gebruik heeft gemaakt van de eventuele mogelijkheden, moet men concluderen dat er geen behoefte was aan de geboden mogelijkheid.

Een bestemmingsplan geeft geen eeuwigdurend "recht", als men dit niet verzilverd.

Men kan dus stellen dat het aan aanvrager zelf heeft stilgezet en als zodanig verwijtbaar c.q. nalatig is geweest.

Wat zijn de resultaten uit de quick-scan?

Een quick-scan geeft aan of er zonder een diepgravend onderzoek, op bestemmingsplanmatig, milieutechnisch, infrastructureel, beleidsmatig gebied, enz. meegewerkt zou kunnen worden aan een principeverzoek.

Indien uit de quick-scan blijkt dat er op dit moment geen belemmeringen zijn, moet de aanvrager dit met behulp van onderzoeken en een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een bestemmingsplan verder onderbouwen.

afdeling	:	Ontwikkeling
advies d.d.	:	27 maart 2014
onderwerp	:	Verzoek tot herziening bestemmingsplan "Kom Gemonde" t.b.v. Dreefhoek ong. in Gemonde.

Toetsing op milieu hygiënische, infrastructurele en volkshuisvestelijke aspecten

De quick-scan vindt plaats op een scala aan aspecten, zoals:

Milieu hygiënische toetsing:

- natuur en landschap (flora- en faunatoets);
- milieu (geluid, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid, fijnstof, enz.);
- cultuurhistorie en archeologie;
- voorzieningen- en verzorgingsstructuur;
- agrarische aspecten (hindercirkels, ammoniakuitstoot, enz.);
- enz..

Conclusie:

Uit overleg met de afdelingen VTH en Uitvoering blijkt dat ten aanzien van de bovenstaande punten op dit moment geen belemmeringen bekend zijn.

Infrastructurele toetsing:

- water
 - stedenbouw en architectuur
 - mobiliteit en parkeren
 - financiële uitvoerbaarheid
- Voor het onderdeel water zal er door aanvrager een Watertoets moeten worden aangeleverd waaruit blijkt dat voldaan kan worden aan de eisen van het Waterschap. Dit houdt in dat op eigen terrein voldoende waterberging gerealiseerd moet worden.
 - Voor het onderdeel stedenbouw c.q. architectuur zal vooraf een schetstekening aangeleverd moeten worden, die voldoet aan de eisen van Welstand.
 - Voor mobiliteit en parkeren moeten er minimaal twee parkeerplaatsen naast elkaar aangelegd worden en de uitrit moet voldoen aan de verkeerstechnische eisen van de afdeling Uitvoering.
 - De financiële uitvoerbaarheid zal worden afgedekt door middel van overeenkomsten (anterieure en planschadeovereenkomst). Deze overeenkomsten moeten zijn ondertekend voordat er eventueel een bestemmingsplanprocedure wordt opgestart.

De financiële zaken betreft een bijdrage voor:

o Zelfstandige planprocedure voor 1 woning	€ 15.000,-
o Groenfonds: 1.708 m ² à € 30,-	€ 51.240,-
o Cultuurfonds: 1.708 m ² à € 6,-	€ 10.248,-
o Infrastructurele kosten (aansluiting riool e.d.) circa*	€ 5.000,-
o Onvoorzien*	€ 1.512,-
Schatting totale kosten circa	€ 83.000,-**
	=====

* Betreft een schatting. Een en ander is afhankelijk van de planvorming door aanvrager.

** Deze kosten zijn exclusief de kosten van de door aanvrager aan te leveren onderzoeken en bestemmingsplan.

Conclusie:

Mits initiatiefnemer instemt met de bovenstaande zaken kan in principe voldaan worden aan dit onderdeel van de toetsing.

Toetsing op bestemmingsplan "Kom Gemonde"

Rechtstreekse medewerking op basis van de regels c.q. voorschriften, zoals die zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Kom Gemonde", is niet mogelijk.

Daarnaast is in de toelichting, behorende bij het bestemmingsplan "Kom Gemonde", het beleid opgenomen hoe omgegaan moet worden met verzoeken voor particuliere woningbouwplannen in de vorm van een **richtlijn** en een **toetsingskader**.

afdeling	:	Ontwikkeling
advies d.d.	:	27 maart 2014
onderwerp	:	Verzoek tot herziening bestemmingsplan "Kom Gemonde" t.b.v. Dreefhoek ong. in Gemonde.

Samenvattend houdt de richtlijn in dat:

De gemeente terughoudend moet omgaan met particuliere initiatieven en dat daarom in beginsel niet meegewerkt kan worden aan particuliere woningbouwinitiatieven. De reden voor deze terughoudendheid is dat grotere plannen beter voorzien in een grotere verscheidenheid aan woningtypen en financieringscategorieën.

Het algemeen uitgangspunt van deze richtlijn is dat verdere verdichting van de bebouwing niet noodzakelijk en niet gewenst is.

Inbreiding c.q. verdichting is alleen wenselijk als er sprake is van een knelpunt, zoals:

- er een functie aanwezig is die niet past in de omgeving;
- er een "gat" in de bebouwing aanwezig is en dat dit vanuit stedenbouwkundig of historisch oogpunt opgevuld dient te worden;
- er een functie beëindigd wordt, waarbij er geen behoefte is voor het voortbestaan van de bewuste functie.

Op de locatie Dreefhoek ong. is van een knelpunt, zoals hierboven is omschreven, geen sprake.

Samenvattend houdt het toetsingskader in dat:

Een particulier verzoek voor woningbouw moet getoetst worden op:

- Is er sprake van een ruimtelijk of functioneel knelpunt dat om een oplossing vraagt?
- Is er sprake van een concrete bijzondere behoefte c.q. is er sprake van een volkshuisvestelijk knelpunt? Dit houdt in dat de locatie mogelijkheden biedt voor bepaalde doelgroepen, zoals starters of ouderen.
- Zijn er andere bijzondere omstandigheden die ervoor zorgen dat van het algemene beleid in concrete gevallen moet worden afgeweken?

Aan alle drie de toetsingskaders wordt niet voldaan. Er is namelijk geen sprake van een ruimtelijk c.q. functioneel knelpunt en er wordt niet gebouwd voor doelgroepen zoals starters en ouderen.

Er is ook geen bijzondere omstandigheid om af te wijken, anders dan persoonlijk belang.

Conclusie:

Het bestemmingsplan biedt zowel bestemmingsplanmatig als beleidsmatig geen mogelijkheden tot medewerking.

Volkshuisvestelijke toetsing:

- gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid
- volkshuisvesting

RRO en Woonvisie

Het principeverzoek kan voldoen aan de provinciale Verordening Ruimte 2014 en aan de afspraken zoals die regionaal gemaakt worden in het RRO overleg inzake het woningbouwcontingentering.

Uit de Woonvisie (vastgesteld 13 oktober 2011) en het woonbehoefteonderzoek blijkt dat:

- er een overmaat is aan vrijstaande woningen en dat deze zeer moeilijk verkoopbaar zijn.
- Er behoefte is aan betaalbare starters- en seniorenwoningen.

Op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie is het discutabel of medewerking mogelijk is. Het woningbeleid, zoals dat door de gemeenteraad is vastgelegd in de Woonvisie, bevestigt het beleid zoals dat in het bestemmingsplan "Kom Gemonde" is opgenomen, namelijk dat woningbouw voor de doelgroepen starters en ouderen de voorkeur heeft.

Echter, de gemeenteraad heeft in de Woonvisie te kennen gegeven dat particuliere woningbouw in Gemonde mogelijk moet zijn. De discussie is nu:

Heeft de gemeenteraad in het beleid zoals dat is vastgelegd in de Woonvisie beoogd, dat er meegewerkt wordt aan particuliere initiatieven:

- specifiek voor particuliere woningbouw voor starters/ouderen of
- heeft de gemeenteraad de intentie gehad dat particuliere woningbouw voor alle woningtypen c.q. financieringscategorieën van toepassing is.

Conclusie:

De Woonvisie beoogt dat medewerking aan particuliere woningbouw mogelijk is, mits dit gebeurt voor de specifieke doelgroepen starters en ouderen. Beleidsmatig biedt de woonvisie geen mogelijkheden tot medewerking.

afdeling	:	Ontwikkeling
advies d.d.	:	27 maart 2014
onderwerp	:	Verzoek tot herziening bestemmingsplan "Kom Gemonde" t.b.v. Dreefhoek ong. in Gemonde.

Amendement behorende bij het agendapunt (her)verdeling vrijkomende en extra woningbouwcapaciteit d.d. 23 januari 2014

De gemeenteraad heeft op 23 januari 2014 besloten dat, indien er woningen "verdeelt" gaan worden, het college de verdeling periodiek ter besluitvorming voor moet leggen aan de gemeenteraad.

Uit de quick-scan blijkt dat er vanuit volkshuisvestelijke (bestemmingsplan en Woonvisie) geen medewerking mogelijk is aan het verzoek.

Als zodanig hoeft dit verzoek dan ook niet voorgelegd te worden aan de gemeenteraad, dit is alleen van toepassing indien woningbouw mogelijk zou zijn.

Woningbouwmonitor

Uit de woningbouwmarktmonitor over het 2^{de} helft van 2013 t.o.v. 1^{ste} helft van 2013 (ontvangen januari 2014) blijkt dat:

- In alle dorpen de verkoop van woningen fors is aangetrokken met uitzondering van Gemonde. (Berlicum +31%, Den Dungen + 54% en Sint-Michielsgestel +22%, Gemonde -/17%).
- Daarnaast staan in Gemonde verhoudingsgewijs de meeste woningen te koop, namelijk 38 woningen. Hiervan zijn er 31 van het type vrijstaande woning.
- Verhoudingsgewijs staan er in Gemonde ook vrijwel geen starters c.q. seniorenwoningen te koop.

Algehele conclusie:

Het ambtelijk advies is om geen medewerking te verlenen aan het principeverzoek voor een vrijstaande reguliere woning op te richten aan Dreefhoek ong. in Gemonde, omdat:

- a. Het bestemmingsplan Gemonde biedt zowel in de regels (voorschriften) als in het beleid (richtlijn en toetsingskader) zoals dat in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen en door de gemeenteraad is vastgesteld, geen mogelijkheid tot medewerking.
- b. De Woonvisie biedt geen mogelijkheid omdat hierin is opgenomen dat medewerking aan particuliere woningbouw alleen mogelijk is mits dit gebeurt voor de doelgroepen starters en ouderen.
- c. Uit de woningmarktmonitor blijkt dat de behoefte aan vrijstaande woningen in Gemonde nihil is. (Er stonden in Gemonde per 3 januari 2014 nog 31 vrijstaande woningen te koop van de 38 woningen die in de openbare verkoop staan).
- d. Door een woning uit het woningbouwcontingent in te zetten voor een vrijstaande woning aan Dreefhoek ong. worden de mogelijkheden om toekomstige knelgevallen op te lossen c.q. woningen in te zetten t.b.v. specifieke doelgroepen zoals starters of senioren kleiner.

Doelstelling voorstel en beoogde effecten

In het voorstel wordt inzicht geboden of er eventueel aan het principeverzoek meegewerkt zou kunnen worden.

Juridisch kader en relatie met raadsprogramma

Het toevoegen van een woning past niet binnen de regels c.q. voorschriften behorende bij de bestemmingen, zoals die in het bestemmingsplan "Kom Gemonde" zijn opgenomen.

Indien aan het principeverzoek meegewerkt wordt, is een herziening van het bestemmingsplan vereist. Daarnaast is de Woonvisie, het uitvoeringsprogramma en het raadsbesluit/amendement van 23 januari 2014 van toepassing.

Relevante andere beleidsvelden

Het principeverzoek is door middel van een quick-scan beoordeeld op alle relevante milieutechnische en beleidsmatige aspecten. Uit het milieutechnisch onderzoek (in overleg met VTH en Uitvoering) blijkt dat er op dit aspect vrijwel zeker geen belemmeringen zijn.

afdeling	:	Ontwikkeling
advies d.d.	:	27 maart 2014
onderwerp	:	Verzoek tot herziening bestemmingsplan "Kom Gemonde" t.b.v. Dreefhoek ong. in Gemonde.

Welke oplossingen of scenario's zijn denkbaar

- 1) Geen medewerking aan het principeverzoek.
- 2) Wel meewerken aan het principeverzoek.

Motivering gemaakte keuze oplossing of scenario

Geen medewerking aan het principeverzoek.

Zie voor motivering de algehele conclusie en onderbouwing, zoals die is opgenomen op blz. 4 t/m 6 van dit B&W advies.

Financiële dekking en risico's

De kosten voor dit B&W advies worden conform de legesverordening in rekening gebracht.

Indien er meegewerkt wordt aan het principeverzoek zal aanvrager:

- op zijn kosten een volledig digitaal bestemmingsplan en indien nodig alle noodzakelijke aanvullende onderzoeken moeten aanleveren;
- een anterieure en planschade overeenkomst, met daarin alle financiële en infrastructurele afspraken moeten ondertekenen, voordat de bestemmingsplanprocedure wordt opgestart;
- een Watertoets en een schetsplan aanleveren die, voordat de bestemmingsplanprocedure wordt opgestart, door het Waterschap en Welstandscommissie moeten zijn goedgekeurd.

Subsidiëring en/of medefinanciering

N.v.t.

Aanbesteding- en inkoopbeleid

N.v.t.

Communicatie

Het voorstel is openbaar.

Aanvrager zal door middel van een brief op de hoogte worden gesteld.

Betrokkenheid Ondernemingsraad

N.v.t.

Uitvoering en realisatie

Indien het college en de gemeenteraad besluit tot medewerking aan het principebesluit dan draagt de afdeling Ontwikkeling i.s.m. de afdelingen VTH en Uitvoering zorg voor de begeleiding en uitvoering van de bestemmingsplanprocedure.

Voorstel

Geadviseerd wordt om aan het principeverzoek geen medewerking te verlenen omdat:

- a. Het bestemmingsplan Gemonde biedt zowel in de regels (voorschriften) als in het beleid (richtlijn en toetsingskader) zoals dat in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen en door de gemeenteraad is vastgesteld, geen mogelijkheid tot medewerking.
- b. De Woonvisie biedt geen mogelijkheid omdat hierin is opgenomen dat medewerking aan particuliere woningbouw alleen mogelijk is mits dit gebeurt voor de doelgroepen starters en ouderen.
- c. Uit de woningmarktmonitor blijkt dat de behoefte aan vrijstaande woningen in Gemonde nihil is.
- d. Door een woning uit het woningbouwcontingent in te zetten voor een vrijstaande woning worden de mogelijkheden om toekomstige knelgevallen op te lossen c.q. woningen in te zetten t.b.v. specifieke doelgroepen zoals starters of senioren kleiner.