



GEMEENTE SON EN BREUGEL

De raad van de gemeente Son en Breugel;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 oktober 2014, bijlage nr. 71 – 2014:

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op het feit dat de gerealiseerde uitbreiding van de opslagloods op de locatie H. Veenemanstraat 8/8A niet mogelijk was op grond van het vigerende bestemmingsplan “Son Midden”;

overwegende dat voor de gerealiseerde uitbreiding van de opslagloods op de locatie H. Veenemanstraat 8/8A een nieuw planologisch juridisch regime vereist is;

overwegende dat om die reden het bestemmingsplan “Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A” is opgesteld;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan “Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A” met ingang van 20 maart 2014 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen, waarbij op de mogelijkheid tot het naar voren brengen van zienswijzen is gewezen en dat dit bekend is gemaakt overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

dat met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan “Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A” één zienswijze naar voren is gebracht;

overwegende dat als resultaat van deze wettelijke procedure de “zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A” en het bestemmingsplan “Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A” zijn voorbereid;

dat voor de samenvatting en de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de “Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A” en deze als ingelast wordt beschouwd;

dat het bestemmingsplan “Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A” kan worden vastgesteld;

overwegende dat het beschikbaar stellen van bestemmingsplannen per 1 januari 2010 op de wettelijk voorgeschreven wijze digitaal dient plaats te vinden;

overwegende dat hiervoor een digitale versie met planidentificatie “NL.IMRO.0848.BP303SONMIDDEN-VA01” in elektronische vorm is opgesteld;

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

BESLUIT:

1. de reactie op de zienswijze zoals omschreven en afgewogen in de "Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A", 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 "Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A" vast te stellen;
4. het bestemmingsplan "Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A" met planidentificatie "NL.IMRO.0848.BP303SONMIDDEN-VA01" digitaal beschikbaar te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 5 november 2014

DE RAAD VOORNOEMD,
De griffier,

Frans den Hengst.

De voorzitter,

Hans Gaillard.



Besluit: 215
B12. 7
pl

AAN
de gemeenteraad;

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Son
Midden; H. Veenemanstraat 8/8A"
Bijlage nr. : 71 – 2014.

TOELICHTING

Samenvatting

Het college heeft besloten de inmiddels door de heer Basten gerealiseerde uitbreiding van de opslagloods aan de H. Veenemanstraat 8/8A door middel van een bestemmingsplan te legaliseren.

Ter uitvoering van dit besluit is het ontwerpbestemmingsplan "Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A" opgesteld en ter visie gelegd voor de periode van zienswijzen (20 maart 2014 tot en met 30 april 2014). Tevens is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan onder meer de provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel om hen in de gelegenheid te stellen door middel van een zienswijze te reageren op dit ontwerpbestemmingsplan.

De periode van zienswijzen heeft één reactie opgeleverd. In de "Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A" is naast een weergave van de zienswijze de reactie/beantwoording op deze zienswijze weergegeven. Er zijn geen voorstellen tot aanpassing van het plan. Na vaststelling van de "Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A" kan aan degene die een zienswijze heeft ingediend een definitief antwoord worden gegeven in de vorm van toezending van een exemplaar van deze zienswijzennotitie.

Ter afronding van dit proces kan het bestemmingsplan "Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A" worden vastgesteld.

Aanleiding, voorgeschiedenis en bestuurlijke kaders

Op 20 maart 2014 is het ontwerpbestemmingsplan "Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A" voor de periode van zienswijzen in procedure gebracht.

Het (ontwerp)bestemmingsplan "Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A" heeft betrekking op de legalisatie van de inmiddels gerealiseerde uitbreiding van de opslagloods aan de H. Veenemanstraat 8/8A.

Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze ziet voornamelijk toe op aspecten die feitelijk buiten de reikwijdte van het ontwerpbestemmingsplan vallen en ingaan op de uitbreidingsmogelijkheden van de winkel Basten Wooninrichting. De aspecten die ingaan op het bestemmingsplan zijn nader toegelicht. In de zienswijzennotitie vindt u deze voorstellen terug. Ambtelijk zijn bij verdere lezing geen zaken naar voren gekomen ter verbetering van het ontwerpbestemmingsplan "Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A". De resultaten van de periode van zienswijzen zijn vastgelegd in de "Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A".

Wij stellen uw raad voor de “Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A” en het bestemmingsplan “Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A” vast te stellen.

Afweging alternatieven

Het ontwerpbestemmingsplan “Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A” heeft ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzenperiode. In deze periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend.

De zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

Hiermee kan het bestemmingplan “Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A” en de “Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A” worden vastgesteld.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan “Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A” en de “Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A” volgt de formele publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan. Op basis van deze publicatie kan diegene die een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan beroep aantekenen bij de Raad van State.

Financiële gevolgen

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. De kosten van deze procedure komen op grond van de ondertekende anterieure overeenkomst van de initiatiefnemer.

Juridische gevolgen

Formeel dient het bestemmingsplan binnen 12 weken na afloop van de zienswijzentermijn door de gemeenteraad te worden vastgesteld. Tegen het overschrijden van deze termijn staat geen sanctie zodat over een termijn van orde gesproken kan worden. Onze interne procedures en het raadsvergaderschema maken dit in het onderhavige geval mogelijk.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan “Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A” en de “Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A” volgt de formele publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan. Op basis van deze publicatie kan diegene die een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan beroep aantekenen bij de Raad van State.

Voor het overige heeft dit voorstel geen verdere juridische gevolgen.

Personele gevolgen

De werkzaamheden ten behoeve van het bestemmingsplan “Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A” zijn opgenomen in het afdelingsplan Ruimte en Samenleving.

Communicatie

Afgezien van de formele publicatie van het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad vraagt deze procedure geen verdere communicatieve stappen.

Degene die een zienswijze heeft ingediend ontvangt na vaststelling van de zienswijzennotitie door de gemeenteraad een exemplaar van de zienswijzennotitie. Samen met een begeleidende brief moet dit beschouwd worden als het antwoord op de ingediende zienswijze.

Het bestemmingsplan “Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A” zal voor eenieder, op de wettelijk voorgeschreven wijze, digitaal beschikbaar gesteld worden op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Ook op de gemeentelijke website wordt de vaststelling van het bestemmingsplan “Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A” bekend gemaakt.

PvdA / GL en Dorpsvisie stemmen in met het voorstel. CDA, Dorpsbelang en de VVD willen het voorstel eventueel nader bespreken.

Nadere advisering n.a.v. raadsbehandeling op 26 juni 2014.

Het college heeft besloten om het bestemmingsplan "Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A" terug te nemen omdat tijdens de beraadslagingen van de gemeenteraad op 26 juni 2014 (waar de vaststelling van dit bestemmingsplan aan de raad voorlag) een meerderheid van de raad gevraagd heeft om de splitsing van het perceel H. Veenemanstraat 8 in de percelen H. Veenemanstraat 8 resp. H. Veenemanstraat 8A ongedaan te maken waardoor een nieuw bestemmingsplan niet meer aan de orde zou zijn.

Om die reden is opnieuw onderzoek gedaan naar de gevolgen van het wel/niet ongedaan maken van de splitsing van het perceel H. Veenemanstraat 8 in de percelen H. Veenemanstraat 8 resp. H. Veenemanstraat 8A. Dit onderzoek is thans afgerond. Met de resultaten van dit onderzoek wordt u voorgesteld om nu de benodigde besluiten te nemen.

Op grond van het dossier is vastgesteld dat in de voorbereidingen van het collegebesluit d.d. 30 juli 2013 om te starten met een nieuw bestemmingsplan meerdere keren onderzoek gedaan is naar de juridische, procedurele en praktische gevolgen van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het totale perceel H. Veenemanstraat 8 resp. het gegeven dat het perceel is gesplitst in de percelen H. Veenemanstraat 8 resp. H. Veenemanstraat 8A.

Intern en extern (juridisch adviseur Adriaanse van der Weel) is meerdere malen onderzoek gedaan en advies uitgebracht met betrekking tot de gerealiseerde uitbreiding van de bestaande loods, het gebruik van de bestaande en uitgebreide loods, de afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan "Son Midden" en de mogelijkheden om de 'illegale' uitbreiding te reguleren.

Voor een verdere uiteenzetting wordt verwezen naar de bijlagen:

- a. advies Adriaanse van der Weel d.d. 21 mei 2012 (corsanr. 12.0008266);
- b. advies Adriaanse van der Weel d.d. 23 juli 2013 (corsanr. 13.0009853).

In onderstaand overzicht zijn de meest essentiële aspecten van deze adviezen en bevindingen in beeld gebracht.

I. Perceel H. Veenemanstraat 8 (voor de uitbreiding)

Bestaande loods	Gebruik: afwijkend t.o.v. vigerende bestemmingsplan "Son Midden"	• afwijkend gebruik loods voor opslag valt onder overgangsrecht
-----------------	---	---

II. Perceel H. Veenemanstraat 8 en H. Veenemanstraat 8A (voor splitsing)

Bestaande loods	Gebruik: afwijkend t.o.v. vigerende bestemmingsplan "Son Midden"	• afwijkend gebruik bestaande loods voor opslag valt onder overgangsrecht
Uitbreiding loods	Gebruik: afwijkend t.o.v. vigerende bestemmingsplan "Son Midden"	Afwijking gebruik te 'legaliseren door: • buitenplanse afwijkingsprocedure; • nieuw bestemmingsplan

III. Perceel H. Veenemanstraat 8 en H. Veenemanstraat 8A (na splitsing)

Bestaande loods	Gebruik: afwijkend t.o.v. vigerende bestemmingsplan "Son Midden"	• afwijkend gebruik bestaande loods voor opslag valt onder overgangsrecht
Perceel H. Veenemanstraat 8 (woonhuis en tuin)	Bebouwing: de bebouwingsmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan "Son Midden" zijn niet meer passend voor dit perceel	De bebouwingsmogelijkheden voor het perceel H. Veenemanstraat 8 zijn overeenkomstig de plan-systematiek van "Son Midden" door het opnemen van een 'eigen' matrix weer passend te krijgen via het nieuwe bestemmingsplan
Uitgebreide deel bestaande loods H. Veenemanstraat 8A	Bebouwing: afwijkend van vigerende bestemmingsplan "Son Midden" Gebruik: afwijkend t.o.v. vigerende bestemmingsplan "Son Midden"	De uitbreiding van de bestaande loods is illegaal. Opties: - handhaving door college door het laten afbreken van deze uitbreiding. Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan "Son Midden" m.b.t. deze uitbreiding wordt beëindigd. Voorafgaand aan dit besluit zal de onderzoeksverplichting of de 'illegale' situatie alsnog 'gelegaliseerd' kan worden moeten worden ingevuld; - na sloop blijven de gebruiksmogelijkheden perceel H. Veenemanstraat 8 niet passend; - na sloop blijft het afwijkend gebruik bestaande deel van de loods overeind (op basis van het overgangsrecht; zie hierboven) Afwijking bebouwing te 'legaliseren' door: • Wabo-procedure met hoog risico; geen optie • nieuw bestemmingsplan; voorkeur AvdW en gemeente. Afwijking gebruik te 'legaliseren door: • Wabo-procedure met hoog risico; geen optie • nieuw bestemmingsplan; voorkeur AvdW en gemeente

IV. Handhaving of bestemmingsplan

Handhaven dan wel bestemmingsplan	• Het college heeft 30 juli 2013 besloten om het bouwwerk te legaliseren middels herziening van het bestemmingsplan en vooralsnog niet te handhaven; • op 19 november 2013 is daartoe de anterieure overeenkomst met de heer Basten vastgesteld; • op 11 maart 2014 is het ontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor de vaststellingsprocedure
-----------------------------------	--

Het vorenstaande geeft aan dat zonder splitsing van het perceel H. Veenemanstraat 8 sprake is van strijd qua gebruik en met de splitsing van het perceel H. Veenemanstraat 8 er sprake is van strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan "Son Midden" qua bouw en gebruik.

Deze strijdigheid kan alleen opgelost kan worden door:

- te handhaven. Dit betekent concreet het slopen van de 'illegaal' gerealiseerde uitbreiding van de bestaande loods. Indien tegen dit besluit om te handhaven een rechtsprocedure wordt aangespannen, dan zal de gemeente ook moeten aantonen dat een eventuele 'legalisering' van de 'illegale' uitbreiding niet aan de orde is omdat er geen sprake kan zijn van een 'goede ruimtelijke situatie' ter plaatse;
- te legaliseren door een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen. Een nieuw bestemmingsplan waar een nieuwe c.q. aangepaste planregeling wordt bepaald voor het perceel H. Veenemanstraat 8 resp. H. Veenemanstraat 8a biedt oplossing voor de geschetste afwijkingen.

Tijdens de voorbereidingen van de nieuwe besluitvorming is de splitsing van het perceel opnieuw naar voren gekomen. In dat kader is met de heer Basten gesproken over het ongedaan maken van de splitsing (dit nog los van het feit dat met de uitbreiding van de bestaande loods en het ongedaan maken van de perceelsplitsing er blijvend strijdigheid is met het vigerende bestemmingsplan "Son Midden"). In een overleg met de heer Basten d.d. 02 september 2014 is duidelijk geworden dat het ongedaan maken van de splitsing niet meer kan daar het woonhuis (perceel H. Veenemanstraat 8) inmiddels verkocht is aan 'derden'.

Op grond van de voorliggende informatie, advisering en juridische consultatie heeft het college afgewogen om of te handhaven dan wel een nieuw bestemmingplan op te stellen.

Het college heeft, nadat de heer Basten hierover is geconsulteerd en de keus heeft gemaakt voor een nieuw bestemmingsplan en de daarmee samenhangende kosten te betalen, besloten om niet te handhaven en een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen.

De vraag die tijdens de beraadslagingen door de raad naar voren is gebracht (het verzoek te bekijken of het ongedaan maken van de splitsing en verkoop van het perceel aan de orde kon zijn zodat geen nieuw bestemmingsplan nodig is) dient gelet op het hiervoor gepresenteerde overzicht negatief te worden beantwoord.

Het feit dat in 2012 en 2013 dit onderzoek al heeft plaatsgevonden en dit thans opnieuw is bekeken, leidt niet tot een andere conclusie. De uitbreiding van de bestaande loods en het gebruik van zowel de bestaande loods en de uitbreiding hiervan alsmede de nieuwe situatie ten aanzien van het perceel waar het woonhuis staat kan alleen worden opgelost door of de uitbreiding te slopen of door een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen en vast te stellen t.b.v. de huidige situatie.

Indien uw raad niet besluit tot vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan "Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A", leidt dit tot de enig overblijvende conclusie dat er in dat geval zal moeten worden gehandhaafd. En dat houdt in dat de 'illegale' uitbreiding dient te worden gesloopt.

Uw raad heeft gevraagd om de splitsing van het perceel H. Veenemanstraat 8 in de percelen H. Veenemanstraat 8 resp. H. Veenemanstraat 8A ongedaan te (laten) maken.

De splitsing van het perceel en de verkoop van delen van het perceel (na splitsing) is een privaatrechtelijk recht dat burgers en dergelijke hebben. Het is niet aan de overheid in deze vrijheid van privaatrechtelijk handelen te treden voor zover het privaatrechtelijke eigendommen betreft. En dat is hier het geval. Er zijn ook geen rechtsmiddelen op grond waarvan de gemeente deze splitsing van het perceel en verkoop van het afgesplitste perceel ongedaan zou kunnen maken.

De gemeente dient derhalve de privaatrechtelijke vrijheid dat derden op grond van het Nederlandse recht zaken zelf kunnen regelen met betrekking tot splitsing en/of verkoop van hun toekomstige eigendommen te respecteren.

Dat neemt niet weg dat door het splitsen van een perceel en het verkopen van delen van het perceel, kopers iets kunnen kopen waar ze op grond van de bepalingen uit het bestemmingsplan nauwelijks of niets mee kunnen. Het onderzoek naar de gebruiksmogelijkheden van een perceel dat iemand koopt is echter nadrukkelijk een eigen verantwoordelijkheid van de koper zelf. De koper kan zich daarbij altijd laten bijstaan door deskundige adviseurs (waaronder een notaris). Op verzoek kan de gemeente daarbij desgevraagd informatie verstrekken (in dit geval onder meer de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan ten aanzien van het totale c.q. de gesplitste percelen).

In het onderhavige geval is sprake van een splitsing van het perceel. De koper had om die reden zelf onderzoek kunnen (laten) doen naar de (beperkingen van de) bebouwings- c.q. gebruiksmogelijkheden van het door hem gekochte perceel.

Samenvattend luidt het antwoord op de vraag van de gemeenteraad om te bezien of de splitsing van het perceel ongedaan gemaakt kan worden negatief. Vanwege de privaatrechtelijke vrijheid van handelen ligt hier geen bemoeienis van de gemeente.

De keuze die overblijft is derhalve terug te brengen tot of handhaven en slopen van de uitbreiding of de ruimtelijk planologisch aanvaardbaar geachte situatie vast te leggen in een nieuw bestemmingsplan. Geadviseerd wordt de laatste optie toe te passen.

Tot slot wordt nog opgemerkt dat de uitspraak dat er sprake zou zijn van een 'moedwillig gerealiseerde illegale uitbreiding' niet juist is. De heer Basten heeft nl. ten behoeve van de gewenste uitbreiding een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen ingediend. Deze vergunning is door het college verstrekt. Op basis van deze vergunning is, nadat de heer Basten had geïnformeerd of er bezwaar was ingediend op zijn bouwplan (waarvan op dat moment geen sprake was, aldus informatie van de heer Basten) de heer Basten begonnen met de realisatie van de uitbreiding van de bestaande loods. Achteraf bleek echter dat er wel sprake was van een ingediend bezwaarschrift, maar toen was de bouw al begonnen. Op grond van de advisering van de commissie bezwaar- en beroep heeft het college besloten om de vergunning te vernietigen. Daarmee ontstond de situatie dat de gerealiseerde uitbreiding zonder vergunning (derhalve 'illegaal') aanwezig was. Hoewel de heer Basten beter had kunnen beginnen met de bouw nadat de bezwaarschriftenprocedure was beëindigd, gaat het te ver om te spreken van een 'moedwillige gerealiseerde illegale uitbreiding' van de loods.

Aanvulling n.a.v. commissie grondgebiedzaken 13 oktober 2014

Het VVD lid van de commissie grondgebiedzaken heeft aangegeven om in het bestemmingsplan voor totale perceel H. Veenemanstraat 8 en H. Veenemanstraat 8A een totaal bebouwingspercentage te hanteren van 70% in plaats van een bebouwingspercentage van 100% voor het perceel H. Veenemanstraat 8A en een bebouwingspercentage van 50% voor het perceel H. Veenemanstraat 8.

Deze optie wordt om de volgende redenen niet gevolgd. Het voormalige perceel H. Veenemanstraat 8 is later gesplitst in de percelen H. Veenemanstraat 8 resp. H. Veenemanstraat 8A.

Op het perceel H. Veenemanstraat 8A staan de bestaande loods en de uitbreiding van de loods. Dit perceel is in eigendom van de heer Basten. De gegeven opslagmogelijkheid is uitsluitend toegestaan voor de bestaande winkel. Indien de bestaande winkel wordt beëindigd, vervalt de mogelijkheid om de loodsen te gebruiken voor opslag. Omdat het perceel H. Veenemanstraat 8A volledig is bebouwd, is in het nieuwe bestemmingsplan voor dit perceel een bebouwingspercentage van 100% opgenomen.

Het perceel H. Veenemanstraat 8, waarop een woonhuis met aanbouwen is gesitueerd, is in eigendom van 'derden'.

Voor de naastliggende percelen H. Veenemanstraat 10 tot en met 18 geldt dat voor elk perceel afzonderlijk een bebouwingspercentage van 70% vigeert. Daarmee kunnen de eigenaren de woningen nog uitbreiden.

Dit bebouwingspercentage gold ook voor het perceel H. Veenemanstraat 8 voordat dit perceel gesplitst werd. Na de splitsing van het perceel in het huidige bedoelde perceel H. Veenemanstraat 8 (waar het woonhuis met aanbouwen staan) en H. Veenemanstraat 8A (waarop de loodsen staan) is opnieuw gekeken naar het bebouwingspercentage voor het perceel H. Veenemanstraat 8. Omdat het bebouwingspercentage uitgedrukt is in procenten van de oppervlakte van een bouwperceel, heeft ten opzichte van de vigerende bebouwingsmogelijkheden een verrekening plaatsgevonden voor het deel van het perceel H. Veenemanstraat 8, dat zich buiten de zone van 15 meter bevindt (het zgn. deel B als opgenomen in de tekening van de toelichting op pagina 5 van het bestemmingsplan). Voor dit deel (het zgn. deel B) is een bebouwingspercentage van 50% opgenomen, zodat een vergelijkbare hoeveelheid bebouwing ontstaat als de naastgelegen percelen H. Veenemanstraat 10 tot en met 18. Het perceel H. Veenemanstraat 8 is immers anders van formaat zodat een kleiner bebouwingspercentage gerechtvaardigd is.

Het terugbrengen van het bebouwingspercentage naar 0% voor het perceel H. Veenemanstraat 8 zou betekenen dat de eigenaar van dit perceel niet meer kan uitbreiden. Daarmee ontstaat ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan "Son Midden" een onrechtvaardige en ongelijke situatie met de uitbreidingsmogelijkheden die op de percelen H. Veenemanstraat 10 tot en met 18 is toegestaan. En juist bij de actualisatie van het bestemmingsplan "Son Midden" is gekozen voor een gelijk-trekken van de uitbreidingsmogelijkheden.

Tevens wordt opgemerkt dat de huidige eigenaar van het perceel H. Veenemanstraat 8 die dit perceel onlangs heeft gekocht, dit gekocht heeft met het aangegeven bebouwingspercentage van 50% in het in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan "Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A". Het is niet netjes om nu net na deze koop dit bebouwingspercentage neerwaarts bij te stellen. Er zijn immers door het ontwerpbestemmingsplan verwachtingen gewekt. Het terugbrengen van het bebouwingspercentage naar 0% zou onbedoeld een planschademogelijkheid creëren.

Alles overziende wordt voor het perceel H. Veenemanstraat 8 het bebouwingspercentage van 50% gehandhaafd zoals thans is opgenomen in het voorliggende (concept) bestemmingsplan. Daarmee ontstaan voor dit perceel gelijke uitbreidingsmogelijkheden als voor de naastgelegen percelen.

Voorstel

Wij stellen uw raad voor:

1. de reactie op de zienswijze zoals omschreven en afgewogen in de "Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A", 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 "Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A" vast te stellen;
4. het bestemmingsplan "Son Midden; H. Veenemanstraat 8/8A" met planidentificatie "NL.IMRO.0848.BP303SONMIDDEN-VA01" digitaal beschikbaar te stellen.

De commissie grondgebiedzaken heeft niet eensluidend geadviseerd. De fracties Dorpsvisie en PvdA/GroenLinks stemmen in met het voorstel, de fractie VVD is tegen en de fracties Dorpsbelang en CDA hebben nog geen advies uitgebracht.

Son, 21 oktober 2014

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

M.A.J.M. Schalkx

drs. J.F.M. Gaillard

BESLUIT GEMEENTERAAD 5 NOVEMBER 2014:

Conform voorstel besloten.

(tegen: fractie VVD)



