

Bijlage nr.: 69 – 2022

bestemmingsplan "Buitengebied; waterhoef ong"

Aan de Raad

256648

### Onderwerp

bestemmingsplan "Buitengebied; waterhoef ong"

### Beslispunten

1. De zienswijzennotitie en het bestemmingsplan "Buitengebied; Waterhoef ong." met planidentificatie "NL.IMRO.0848.BP804BUITENGEBIED-VA01" ongewijzigd vast te stellen en digitaal beschikbaar te stellen;
2. Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor bestemmingsplan "Buitengebied; Waterhoef ong."

### Inleiding

De eigenaren van Waterhoef ongenummerd willen graag op een gedeelte van het agrarische perceel twee vrijstaande woningen realiseren. Dit kan enkel via titels in kader van Ruimte voor Ruimte. Uw college stemde in 2017 in principe in met dit verzoek en op basis daarvan is dit plan verder uitgewerkt. Het onderwerp cultuurhistorie is, in het kader van de uitkomsten van het vooroverleg met de Provincie, nader onderzocht en uitgewerkt. Dit heeft aanzienlijk extra tijd gekost om tot een ontwerpbestemmingsplan te komen.

Vervolgens had de Provincie geen tijd om te reageren op de uitwerking van het onderdeel cultuurhistorie. Na lang wachten op een reactie, die uitbleef, hebben we het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Hiermee kreeg de Provincie 6 weken de tijd om te reageren op het plan. Dit heeft geleid tot een zienswijze over het bestemmingsplan op het aspect cultuurhistorie.

Naar aanleiding van de zienswijze zijn we met de Provincie in gesprek gegaan over de inhoud van de zienswijze en het opgestelde cultuurhistorische rapport. Daarin bleek de Provincie vasthoudend over de strijdigheid met de Omgevingsverordening omdat het cultuurhistorisch niet voldoet. We hebben gerefereerd naar de mogelijkheden die onze structuurvisie biedt. De Provincie heeft daar geen opmerkingen over gemaakt in der tijd. Tevens maken de visie bebouwingsconcentraties ook integraal onderdeel uit van de recent vastgesteld Omgevingsvisie.

We stellen nu voor om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen ondanks de zienswijze van de Provincie.

### Wat willen we bereiken

Een juridische basis om de kosten te verhalen en, via de afgifte van de vereiste omgevingsvergunning 'bouwen', de gewenste woningen te realiseren.

### Argumenten

#### 1.1 De raad moet een besluit nemen over de ingebrachte zienswijzen

Als er zienswijzen over een ontwerpbestemmingsplan ingebracht worden, dan moet de raad een besluit nemen om deze ontvankelijk te verklaren of niet, en om ze over te nemen of niet. In de zienswijzennotitie is aangegeven deze ontvankelijk is.

#### 1.2 De raad moet een reactie geven over de ingebrachte zienswijzen

Naast een besluit over de zienswijzen, moet de raad ook een reactie geven op de ingebrachte zienswijzen. In de zienswijzennotitie staat, onder de puntsgewijze samenvatting een puntsgewijze reactie en of deze zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

In dit geval geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het plan, omdat in onze ogen voldaan wordt aan het lokale beleid en aan de interim verordening van de Provincie.

### *1.3 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening*

In het nieuwe bestemmingsplan 'worden alle ruimtelijke relevante zaken toegelicht om de ontwikkeling in de juiste banen te leiden. Daarnaast zijn er waar nodig diverse onderzoeken/rapportages uitgevoerd. De planregels geven de juridische kaders voor de nieuwe ontwikkeling. Het bestemmingsplan is inclusief bijlagen opgenomen in de bijlage bij dit voorstel.

Belangrijkste overwegingen bij dit plan zijn:

**Cultuurhistorie:** Er is een vanwege de locatie grenzend aan een cultuurhistorisch waardevol gebied en een waardevol object extra aandacht besteed aan dit onderwerp. De opmerkingen van de Provincie in kader van het vooroverleg zijn verwerkt.

**Groen:** Een goede landschappelijke inpassing is op deze locatie essentieel. Daarom is een landschappelijke inpassing opgesteld en is deze opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en de overeenkomst.

**Stedenbouw:** Het is belangrijk dat de bouwdiepte van met name bijgebouwen geborgd is en dat de typologie van de woningen langgevelboerderijen (met traditioneel boerenerf) is. Dit is in de toelichting en regels vastgelegd.

### *1.4 De omgeving is betrokken bij de ontwikkeling*

Initiatiefnemer heeft de omgeving betrokken bij het opstellen van het plan. Ze hebben gesprekken gehad met de omwonenden. Dit heeft geleid tot geen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan.

### *2.1 De kosten zijn anderszins verzekerd*

Het college is met de initiatiefnemer een overeenkomst aangegaan waarin het verhalen van kosten alsmede mogelijke planschade is geregeld. Vaststellen van een exploitatieplan is hierdoor niet meer nodig.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 we kunnen beroep van de Provincie verwachten*

Aangezien we in onze zienswijzennotitie onderbouwen waarom we een andere visie hebben op het gebied dan de Provincie, staat het de Provincie vrij om beroep aan te tekenen tegen het plan. Dit leidt tot een procedure bij de Raad van State.

## **Wat gaan we daarvoor doen**

### *Juridische gevolgen bestemmingsplan*

Na de vaststelling van het bestemmingsplan volgt de formele publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan. Omdat we de zienswijze van de provincie niet over genomen hebben, moeten we het plan eerst aan de provincie aanbieden. Zij hebben dan 6 weken de tijd om te reageren alvorens we het plan publiceren en voor anderen open staat voor beroep. Op basis van deze publicatie kan er door belanghebbende beroep worden aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## **Communicatie**

Het vaststellingsbesluit van uw gemeenteraad met betrekking tot het bestemmingsplan wordt gepubliceerd volgens de wettelijke vereisten. Het bestemmingsplan is dan voor eenieder, op de wettelijk voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Ook op de gemeentelijke website wordt dit besluit bekend gemaakt.

## **Wat mag het kosten**

Het voorstel zelf heeft geen financiële gevolgen. Met initiatiefnemers is door het college van burgemeester en wethouders een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is vastgelegd. Planschade is hier een onderdeel van evenals de betaling van twee Ruimte-voor-Ruimte titels aan de gemeente. Zowel de leges als de titels zijn betaald.

### Technische vragen

Wij verzoeken u om zuiver technische vragen over dit onderwerp vóór de behandeling van het voorstel te stellen aan de behandelend medewerker Cees van Nuland, via emailadres [c.vannuland@sonenbreugel.nl](mailto:c.vannuland@sonenbreugel.nl). Zo mogelijk worden deze vragen dan vóór de behandeling van het voorstel in de bijeenkomst beantwoord. Dit kan een vlot verloop van de bijeenkomst bevorderen.

### Evaluatie

N.v.t.

### Bijlagen

Concept zienswijzennotitie "Buitengebied; waterhoef ong."

Concept bestemmingsplan "Buitengebied; waterhoef ong."

Concept raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied; waterhoef ong."

Son en Breugel, 23 augustus 2022

Burgemeester en wethouders van Son en Breugel,  
de secretaris,

de burgemeester,

Jeroen Wesselink

Hans Gaillard

=====

### Resultaat oordeelsvormende bespreking Politieke Avond 22 september 2022

De aanwezige fracties concluderen dat de oordeelsvorming is afgerond en dat het voorstel als hamerstuk door kan naar de fase van besluitvorming.

### BESLUIT GEMEENTERAAD 6 OKTOBER 2022

Conform voorstel besloten (unaniem)

**Onderwerp:**  
bestemmingsplan "Buitengebied; Waterhoef ong."

**De raad van de gemeente Son en Breugel,**

- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 augustus 2022;
- gelet op de bepalingen in de Gemeentewet artikel 160, lid 1, onder b;
- gelet op het bepaalde in artikel 3.8 eerste lid onder e en artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;
- gelet op de verplichtingen die voortkomen uit de anterieure overeenkomst die met initiatiefnemer is gesloten;
- gelet op het feit dat de realisatie van de woningen aan de Waterhoef ongenummerd niet mogelijk is op grond van het vigerende bestemmingsplan, maar alleen mogelijk kan worden door het vastleggen van een nieuw planologisch juridisch regime;
- overwegende dat om die reden het bestemmingsplan "Buitengebied; Waterhoef ong." is opgesteld;
- overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied; Waterhoef ong." met ingang van donderdag 27 januari 2022 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 "Buitengebied; Waterhoef ong." één zienswijze naar voren is gebracht;
- overwegende dat als resultaat van deze wettelijke procedure de Zienswijzennotitie "Buitengebied; Waterhoef ong." het bestemmingsplan "Buitengebied; Waterhoef ong." is voorbereid;
- dat het bestemmingsplan "Buitengebied; Waterhoef ong." 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.BP804BUITENGEBIED-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 zienswijzennotitie en het bestemmingsplan "Buitengebied; Waterhoef ong." met planidentificatie "NL.IMRO.0848.BP804BUITENGEBIED-VA01" ongewijzigd vast te stellen en digitaal beschikbaar te stellen;
2. Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor bestemmingsplan "Buitengebied; Waterhoef ong.".

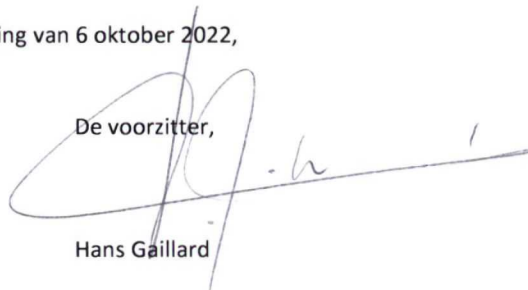
Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 6 oktober 2022,

De raad voornoemd,  
De griffier,



Moniek Weerts

De voorzitter,



Hans Gaillard