

Collegevoorstel

B&W-nummer: 24.0112
 Case-nummer: Z22002620
 Datum voorstel: 26 maart 2024
 Datum vergadering: 2 april 2024
 Opsteller: Jan Bruinenberg
 Afdeling: Ontwikkeling en dienstverlening
 Portefeuillehouder: de heer P.J.M. van de Noort
 wethouder

Onderwerp

Principeverzoek voor het realiseren van een Ruimte-voor-Ruimte woning aan de Koestraat tussen 19 en 21 te Hooge Mierde.

Voorstel

1. In principe planologische medewerking te verlenen voor een omgevingswetprocedure ter plaatse van Koestraat tussen 19 en 21 te Hooge Mierde ten behoeve van één Ruimte-voor-Ruimte-kavel;

Onder voorwaarden dat de initiatiefnemer:

2. aantoont dat er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' en aantoont dat er geen planologische of milieukundige belemmeringen zijn;
3. een buitenplanse omgevingsplanactiviteit laat opstellen ten behoeven van de ontwikkeling;
4. het plangebied voorziet van een door de gemeente goedgekeurde landschappelijke inpassing;
5. een omgevingsdialoog aangaat met omwonenden en eigenaren van omliggende bedrijven;
6. een anterieure overeenkomst met de gemeente sluit waarin ook eventuele planschade wordt geregeld.

Communicatie

- ☒ Besluitenlijst B&W
- ☐ Gemeenteblad (!)
- ☐ D'n Uitkijk (korte verwijzing)
- ☐ Anders, namelijk,

(!) Zet het conceptbesluit in DROP vóórdat je het in de route brengt!

Openbaarheid

- ☒ Openbaar
- ☐ Geheim *

Bevoegdheid

- ☒ College
- ☐ Voorstel in cie. Ruimte
- ☐ Voorstel in cie. Inwoners
- ☐ Voorstel in raad
- ☐ Informatienota voor de raad
- ☐ Opinienota voor de raad

* alleen besluiten die vallen onder artikel 87 Gemeentewet

Routing

- ☒ Overleg gepleegd met:
- ☐ Opmerking / advies MT?:
- ☐ Opmerking / advies OR?:

Adviesteam en Kelly Litjens (inhoudelijk), Mady Verkooijen en Ronald Krul (procedureel)

Besluit

- ☒ Conform voorstel
- ☐ Conform, met aanpassingen
- ☐ Aangehouden
- ☐ Niet conform

Datum besluit

Datum besluit: 2-4-24.
 Datum besluit:
 Datum besluit:
 Datum besluit:

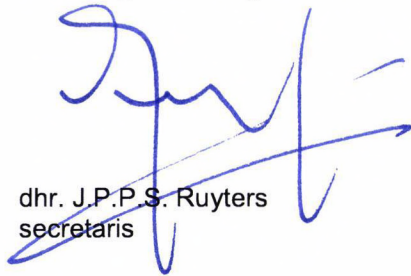
Toelichting

A/s R.R nog mogelijk akkoord.



B&W Nummer: *BW 24.0112*

het college van burgemeester en wethouders,



dhr. J.P.P.S. Ruyters
secretaris



mw. A.J.M.H. van de Ven
burgemeester



Inleiding

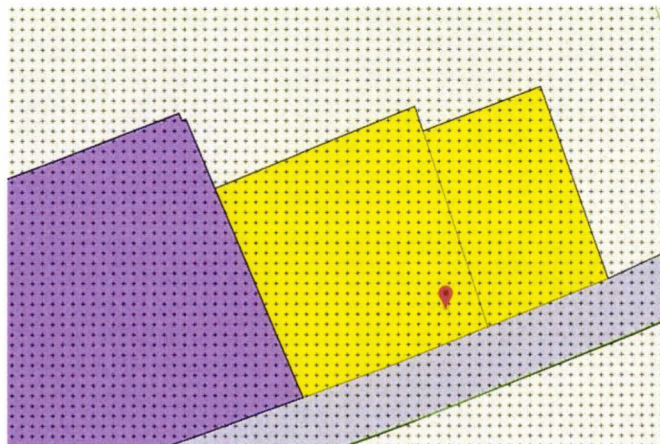
De initiatiefnemer is voornemens om het gebied tussen Koestraat 19 en 21 te Hooge Mierde te ontwikkelen tot zelfstandig woonvlak om de bouw van één Ruimte-voor-Ruimte woning mogelijk te maken. Hiervoor heeft de initiatiefnemer een principeverzoek (bijlage 1) ingediend met daarbij de beoogde situatieschets (bijlage 2).

Argumenten

1.1 Het initiatief is in strijd met het Omgevingsplan

Het perceel bevindt zich zowel in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' als in het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2023'. Op grond van artikel 4.6 Invoeringswet Omgevingswet, artikel 2.4 en artikel 22.1, aanhef en sub a, Omgevingswet valt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en na inwerkingtreding ook bestemmingsplan 'Buitengebied 2023' onder het Omgevingsplan.

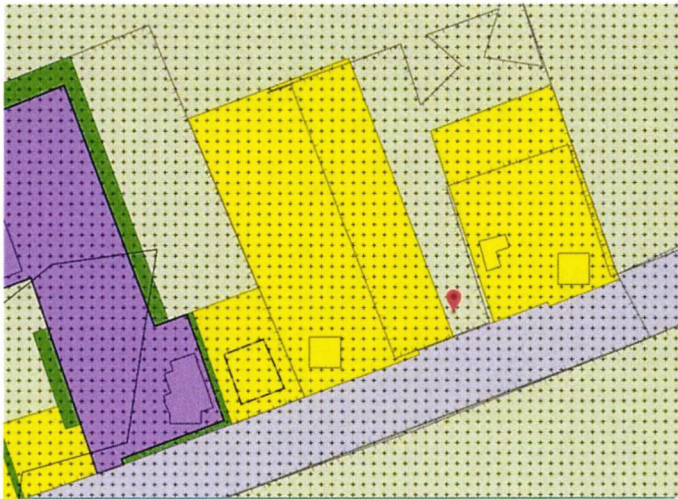
In het Omgevingsplan rust op het perceel de enkelbestemming 'wonen', dubbelbestemming 'archeologische verwachtingswaarde', gebiedsaanduiding 'bebouwingsconcentratie' en gebiedsaanduiding 'verweringsgebied'. De ligging in een bebouwingsconcentratie maakt het in principe mogelijk om een Ruimte-voor-Ruimte woning te realiseren. Echter, het plan is in strijd met het Omgevingsplan aangezien er maximaal 1 woning per bestemmingsvlak mag worden gebouwd en dit perceel valt samen met het bestemmingsvlak van Koestraat 19 te Hooge Mierde. Op grond hiervan is het niet mogelijk om het initiatief te realiseren zonder medewerking van het college van B&W.



Afbeelding 1: Huidige functie perceel in het Omgevingsplan (op basis van bestemmingsplan 'Buitengebied 2009')

Er bestaat een mogelijkheid dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning het huidige ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2023' onderdeel is van het Omgevingsplan. Op het perceel rust in het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2023' de enkelbestemmingen 'wonen' en 'agrarisch met waarden – landschap', dubbelbestemming 'archeologie 4', en gebiedsaanduiding 'overige zone – buurtschappen en linten', 'overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied', 'overige zone – groenblauwe mantel' en 'overige zone – prismaat landschap'. Hierbij maakt de gebiedsaanduiding 'overige zone – buurtschappen en linten' in principe mogelijk om een Ruimte-voor-Ruimte woning te realiseren. Echter, het plan is in strijd met het ontwerpbestemmingsplan aangezien er op de enkelbestemming 'agrarisch met waarden – landschap' niet gebouwd mag worden voor een reguliere woning. En het gedeelte van het perceel waar de enkelbestemming 'wonen' op rust is onderdeel van het bestemmingsvlak van Koestraat, hierdoor is het strijdig met het ontwerpbestemmingsplan zoals eerder aangegeven.





Afbeelding 2: functie perceel op basis van ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2023'

1.2 Het initiatief voldoet aan de randvoorwaarden van de Omgevingsvisie

Op de visiekaart is de locatie gelegen binnen "Buurtschappen als drager van transformaties in de intensieve dierhouderij". Volgens de strategiekaart heeft de locatie het "primaat landschap". Op het perceel is sprake van agrarische cultuurgrond. Initiatiefnemer wenst op deze grond één bouwkaavel te realiseren. De strategie in "primaat landschap", luidt: versterken van het Kempisch karakter in landschappelijke en cultuurhistorische zin met een korrelgrootte van de bebouwing en kleinschalige functies die passen bij de fysieke onderlegger en stimuleren van een gezonde leefomgeving met ruimte voor groen en ontmoeting. Met het oog hierop is de eerder aangehaalde visie ontwikkeld die waarborgt dat de landschapsontwikkeling ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast. Onder deze voorwaarde staat de Omgevingsvisie het beoogde gebruik niet in de weg.

1.3 Het initiatief voldoet aan de Omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant

Het plan wordt ook getoetst aan de Omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant. Het initiatief is passend binnen de kaders van dit beleid. Artikel 5.15 van de Omgevingsverordening voorziet in enkele voorwaarde voor de realisatie van een ruimte-voor-ruimtekaavel. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

2.1 Het initiatief moet voldoen aan de regels van het Besluit kwaliteit leefomgeving

Op basis van artikel 8.0a, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving mag de gemeente een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast is het ook belangrijk dat er bij het initiatief geen planologische of milieukundige belemmering ontstaan.

3.1 Voor het initiatief wordt een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ingediend

Het initiatief is in strijd met het omgevingsplan, hierdoor moet er een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden ingediend. Dit zal moeten voldoen aan het beleid van de gemeente en aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.1 Deze ontwikkeling moet wegens maatschappelijke meerwaarde gepaard gaan met een robuuste landschappelijke kwaliteitsimpuls

Met een landschappelijk inrichtingsplan moet worden aangetoond dat de woning zorgt voor een kwaliteitsverbetering voor de bebouwingsconcentratie/gehucht kuilenrode en dat wordt voldaan aan de ontwerpprincipes uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit voor het oud agrarisch cultuurlandschap.

5.1 De gemeente vindt de omgevingsdialoog belangrijk

De gevolgen van ruimtelijke planvorming gaan over de eigen perceelgrenzen heen. Daarom vindt de gemeente het vanuit het oogpunt van de Omgevingswet en Samen Doen belangrijk dat initiatiefnemers de omgeving meenemen, in hun planvorming. Dat kan met een omgevingsdialoog. Een verslag daarvan zal onderdeel zijn van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.



6.1 Door het aangaan van de anterieure overeenkomst stelt u op voorhand de economische uitvoerbaarheid van het initiatief veilig

Artikel 13.13 Omgevingswet biedt de mogelijkheid om een anterieure overeenkomst (vanaf hier AO) aan te gaan. Met het aangaan van de AO verhalen we alle kosten op de initiatiefnemer. In de AO maken we onder meer afspraken over de te voeren planologische procedure door de gemeente, het kostenverhaal en locatie-eisen. Bij het kostenverhaal gaat het om de eventuele deskundigenkosten, exploitatiekosten voor de (her)inrichting van het openbaar gebied en de eventuele planschade.

Kanttekeningen

-

Financiën

Samen met indiening van dit collegevoorstel zal de legesbrief naar de initiatiefnemer worden gestuurd. De financiën in het verdere proces zullen geborgd worden in de AO.

Vervolg

Als u instemt met dit voorstel brengen wij de initiatiefnemer hiervan op de hoogte. Vervolgens laat de initiatiefnemer een buitenplanse omgevingsplanactiviteit opstellen ten behoeve van de ruimtelijke procedure. Hier maken eventueel benodigde onderzoeken onderdeel van uit. Aansluitend sluiten wij een anterieure overeenkomst.

In het geval dat de buitenplanse omgevingsplanactiviteit vastgesteld en onherroepelijk is voordat het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2023' in routing is gebracht voor vaststelling zal de buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden meegenomen als ambtshalve wijziging in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2023'.

Bijlagen

1. Principeverzoek Koestraat 19-21 ([22.18305](#))
2. Situatieschets principeverzoek ([22.18306](#))

Ter inzage

-

