

Beantwoording raadsragen Raadsplein 15 juni 2023 over het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel, 3e actualisatie'

- 1) De raad ontvangt voor de raadsvergadering van 29 juni een schriftelijk overzicht van de geldende regels rondom de bestemming 'agrarisch'

De geldende regels van de bestemming 'Agrarisch' zijn te vinden in artikel 3 van de regels bij het bestemmingsplan. In artikel 3.1 is opgesomd waar agrarische gronden voor gebruikt mogen worden. Op basis van dit artikel is het volgende gebruik in beginsel toegestaan: agrarische bedrijfsuitoefening, een grondgebonden bedrijf en agrarisch (grond)gebruik (zie artikel 3.1, sub a tot en met c). Bij nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan wordt dit gebruik echter praktisch onmogelijk gemaakt op basis van de voorwaardelijke verplichting van artikel 42.3 van de planregels. Deze verplichting houdt onder meer in dat het perceel overeenkomstig de landschappelijke inpassing moet worden ingericht. De landschappelijke inpassingsplannen zijn opgenomen onder bijlage 4 bij de regels van het bestemmingsplan.

Zoals toegelicht op 15 juni is de constatering terecht dat er bij een aantal nieuwe ontwikkelingen sprake is van een combinatie tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch'. In het moederplan van het bestemmingsplan Buitengebied ontbreekt de bestemming 'Tuin'. Het actualisatieplan heeft het karakter van een veegplan en is beleidsarm. Er is daarom aangesloten bij de gangbare planologische systematiek uit het moederplan. Dit heeft tot gevolg dat in sommige plannen in de 3^e actualisatie sprake is van een combinatie tussen agrarische bestemmingen in de voor- en/of achtertuin en een woonbestemming (zie bijvoorbeeld Spekstraat 9 te Den Dungen).

Alle onderzoeken om te beoordelen of op de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (denk aan geluid-, bodemonderzoeken e.d.) zijn gericht op de woonbestemming. Bij de milieutechnische beoordelingen is rekening gehouden met de inrichting van het perceel zoals in beeld gebracht in de landschappelijke inpassingsplannen (zie bijlage 4 bij de regels). In geen van de landschappelijk inpassingsplannen is voorzien in bedrijfsmatig agrarisch gebruik van de percelen. In de nabijheid van een woning zal het agrarisch grondgebruik van een perceel m.a.w. meer beperkingen opleveren, omdat ook aan de milieutechnische randvoorwaarden moet worden voldaan. Op de agrarische bestemmingen aangrenzend aan een woonbestemming bij een initiatief waarbij één of meerdere woningen worden gerealiseerd, is bovendien geen bouwvlak opgenomen. Daarom kunnen er geen (bij-)gebouwen op de agrarische gronden worden opgericht. Wel is soms rekening gehouden met hobbymatig agrarisch gebruik. Denk bijvoorbeeld aan het hobbymatig houden van vee en het realiseren van een moestuintje. Dit gebruik is niet uitgesloten op grond van het bestemmingsplan en dit wordt ook als passend bij een woonbestemming in het buitengebied gezien. Dit zal niet leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat op de woningen en draagt bij aan doelmatig beheer van het landschap.

Concluderend zien wij geen aanleiding dat de toegekende agrarische bestemmingen rondom nieuwe woningen, bijvoorbeeld in de voor- en/of achtertuin, tot bedrijfsmatig agrarisch gebruik op korte afstand van de nieuwe woningen leidt. Dit gebruik wordt praktisch onmogelijk gemaakt op grond van de voorwaardelijke verplichting in artikel 42.3. De gemeente kan op grond van deze bepalingen, waar nodig, handhavend optreden bij een excès.

Daarom zien wij geen reden om in dit actualisatieplan nog verder beperkingen stellen aan het gebruik van de agrarische gronden die bij een woonbestemming horen en onderdeel

uitmaken van een ontwikkeling in de 3^e actualisatie. Wij willen niet doorslaan in overregulering van gebruik.

2) De raad ontvangt voor de raadsvergadering van 29 juni een overzicht van de criteria voor de zelfbewoningsplicht op de Ruimte-voor-Ruimte percelen

In het kader van de 3^e actualisatie zijn met 29 deelnemers anterieure afspraken gemaakt tussen het college en initiatiefnemers. De criteria die gelden bij de zelfbewoningsplicht zijn te vinden in de 'Toewijzingsregeling voor nieuwe woningen en de zelfbewoningsplicht (2022)'. Op basis van de toewijzingsregeling zijn drie uitzonderingsbepalingen opgenomen die het voor het college mogelijk maken om af te wijken van de zelfbewoningsplicht van 5 jaar of van de loting. Afwijken is mogelijk in de volgende gevallen:

- 1) Er is sprake van kleinschalige particulieren initiatieven voor de bouw van een woning aan familie in de 1^e graad
- 2) Er is sprake van een gemeentelijk belang, waardoor incidenteel kan worden afgeweken van de lotingsplicht
- 3) Er is weinig vraag naar de kavel(s) en er is niet meer dan één gegadigde

Bovenstaande afwijkingsregels hebben ertoe geleid dat uitzonderingen zijn opgenomen op de zelfbewoningsplicht. Deze uitzonderingen bestaan uit:

- Niet opleggen zelfbewoningsplicht en lotingsplicht voor initiatiefnemer
- Niet opleggen lotingsplicht voor initiatiefnemer
- Niet opleggen zelfbewoningsplicht voor initiatiefnemer
- Niet opleggen zelfbewoningsplicht voor één initiatiefnemer terwijl er meerdere initiatiefnemers waren

Bij 12 initiatieven is afgeweken van de toewijzingsregeling. Er zijn alleen afwijkingen besloten voor initiatieven waarbij geen nieuwbouwwoningen werden toegevoegd. Het gaat bijvoorbeeld om initiatieven waarbij de bestemming 'Agrarisch' of 'Bedrijf' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen', of om initiatieven waarbij wordt omgeschakeld naar een andere bedrijfsvorm. Als er is afgeweken door het college dan is dat gebeurd op grond van een van de eerste twee opties van de toewijzingsregeling, of omdat geen sprake is van een nieuwbouwwoning.

Als bewoners door omstandigheden in de knel komen door de zelfbewoningsplicht, dan is er op grond van de toewijzingsregeling de mogelijkheid dat het college hiervoor een ontheffing verleent. Het college kan hier voorwaarden aan verbinden.