

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Bestemmingsplan "Buitengebied 2009, partiële herziening Buitenman 2"
Datum voorstel:	11 augustus 2015
Vergaderdatum:	22 september 2015
Registratienr.:	060- 2015
Opsteller:	Peter Stappaerts
Portefeuillehouder:	Cees van de Ven

Voorstel

Te besluiten om:

1. De structuurvisie "Reparatie Structuurvisieplus 2004, Buitenman 2 te Lage Mierde" vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
3. Vast te stellen de Nota van zienswijze bestemmingsplan "Buitengebied 2009, partiële herziening Buitenman 2".
4. Het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, partiële herziening Buitenman 2" gewijzigd vast te stellen met de in de Nota van zienswijze opgenomen wijzigingen.

Inleiding

De eigenaren van landhoeve De Buitenman 2 te Lage Mierde verzochten mee te werken om horeca en verblijfsrecreatie mogelijk te maken op een functionerend agrarisch bedrijf. Op 31 januari 2012 besloot ons college om onder voorwaarden hiermee in te stemmen. Op basis van dit besluit heeft de initiatiefnemer een aanpassing van de Structuurvisieplus 2004 met een gebiedsvisie en een ontwerpbestemmingsplan voorbereid.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 26 mei tot en met 6 juli 2015 ter inzage.

Beoogd doel

Een actuele planologische regeling vast te stellen voor het agrarisch bedrijf met verblijfsrecreatie en horeca aan de Buitenman 2 te Lage Mierde.

Argumenten

1.1 De structuurvisie voor de omgeving Buitenman 2 te Lage Mierde aan te passen.

De geldende structuurvisie voorzag niet in een recreatieve activiteit aan de Buitenman, vanwege de praktische problemen met de in deze omgeving aanwezige intensieve veehouderijen. Deze bedrijven zijn inmiddels gesaneerd. De opgestelde reparatie toont aan dat de gewenste verblijfsrecreatie en horeca passend zijn in deze omgeving. Uw raad is bevoegd te besluiten over het aanpassen van de StructuurvisiePlus 2004. Aan het vaststellen van een structuurvisie is geen wettelijke procedure verbonden. Vereist is alleen dat er publicatie plaatsvindt van de vastgestelde structuurvisie. Het reparatiedocument is daarom als bijlage aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd. Verder is opgesteld de "Gebiedsvisie bebouwingsconcentratie Wellenseind en omgeving te Lage Mierde". Deze visie hoeft niet te worden vastgesteld, maar dient als uitwerking van de structuurvisie en als basis van de herziening van het bestemmingsplan.

2.1 Voor het bestemmingsplan geldt geen exploitatieplanplicht

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de gemeente de economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling regelt (artikel 6.12 Wro). Dit kan door het vaststellen van een exploitatieplan door uw raad. U kunt hiervan afwijken, als het kostenverhaal op een andere manier geregeld is.

Het bestemmingsplan bevat geen ontwikkelingen waarvoor het nodig is om een exploitatieplan vast te stellen. Het initiatief wordt voor rekening en risico van de eigenaar gerealiseerd. Voor deze locatie is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers. Het verhaal van kosten is daarom op een andere wijze voorzien. De overeenkomst voorziet ook in de afwenteling van planschade. Aanvullend zijn in de overeenkomst afspraken opgenomen over het aanbrengen van een vetvanger, het parkeren en de maximale omvang van het bedrijf.

3.1 Het bestemmingsplan is nodig om medewerking te verlenen aan het initiatief.

In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat meegewerkt wordt aan wijziging van de bestemming voor het veranderen van het bedrijf ten behoeve van:

- een nevenfunctie horeca en verblijfsrecreatie
- de aanleg van een terras.

3.2 beoordeling zienswijze provincie

Door de provincie is een zienswijze ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is beoordeeld en de conclusie dat aan alle onderdelen van de zienswijze tegemoet kan worden gekomen met uitzondering van één onderdeel. Het betreft het verzoek van Gedeputeerde Staten om de koppeling van de locaties Hogeweg 1 en Buitenman 2 in stand te laten. In de Nota van zienswijze wordt dit gemotiveerd afgewezen. Al met al leidt dit tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

3.3. aandachtspunten

Bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan en de beoordeling van de zienswijze zijn enkele aandachtspunten van belang:

- a. Bestemming horeca
De functie Horeca heeft een relatie met het agrarisch bedrijf, maar een deel van het bestemmingsvlak werd in het ontwerpbestemmingsplan bestemd tot Horeca. De horecafunctie kan alleen in relatie met het agrarische bedrijf in stand blijven. Op verzoek van de provincie wordt de bestemming Horeca daarom omgezet naar een aanduiding. Het hele bouwvlak blijft daarmee agrarisch bestemd. De huidige omvang en werkwijze van het bedrijf levert in de praktijk geen bezwaren op. De initiatiefnemer kan zich hierin vinden.
- b. Ontkoppeling Hogeweg 1- Buitenman 2
De bouwvlakken Hogeweg 1 en Buitenman 2 zijn op dit moment planologisch gekoppeld, maar hebben de bestemming "Maatschappelijk" respectievelijk "Bedrijf-Agrarisch" met elk een bedrijfswoning. De koppeling is in 2009 tot stand gekomen als gevolg van het verzoek van het bedrijf om een groepsaccommodatie te mogen vestigen in relatie met het agrarische bedrijf. Destijds is het verzoek afgewezen, maar is de beoogde koppeling toch in het bestemmingsplan Buitengebied 2009 blijven staan. Praktisch en planologisch is dit ongewenst. De koppeling wordt daarom geschrapt. De ontkoppeling van de bouwvlakken zorgt ervoor dat de situatie uit het bestemmingsplan Buitengebied 1998 hersteld wordt. Extra bebouwing of nieuwe bedrijfswoning is niet mogelijk. De provincie wijst er in de zienswijze op dat dit formeel-juridisch in strijd is met de Verordening ruimte 2014. Nu er sprake is van herstel van een omissie en er geen belangen geschaad worden en er geen extra bouwmogelijkheden ontstaan, stellen wij voor de ontkoppeling te handhaven.
- c. parkeren:
Het huidige parkeerterrein was te klein om in drukke tijden alle auto's te parkeren. Het parkeerterrein aan de noordzijde was oorspronkelijk agrarisch gebied en wordt nu bij het bouwvlak betrokken. Het bedrijf heeft inmiddels aanvullende maatregelen opgesteld om de parkeersituatie te verbeteren. In totaal zijn 82 parkeerplaatsen beschikbaar. Om de verkeerssituatie aan de weg te verbeteren is door ons college, met instemming van de initiatiefnemer, inmiddels een parkeerverbod ingesteld.
- d. Landschappelijke inpassing/ruimtelijke kwaliteitsverbetering:
Het bedrijf heeft in het verleden al veel aan landschappelijke inpassing gedaan. Extra inpassing is niet nodig. Uit een berekening blijkt dat er geen extra inspanning hoeft te worden verricht om te voldoen aan de provinciale eis van ruimtelijke kwaliteitswinst. Als gevolg daarvan wordt een deel van de landbouwgronden op het huisperceel bestemd tot Bos.

Consequenties

Het bedrijf kan de huidige bedrijfsvoering op een legale wijze voortzetten, passend binnen het ruimtelijke beleid van de gemeente.

Financiën

De initiatiefnemer heeft de kosten van voorbereiding van de structuurvisie, gebiedsvisie en ontwerpbestemmingsplan volledig betaald. De legeskosten zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Communicatie

We informeren de initiatiefnemers over uw besluitvorming. De publicatie van het bestemmingsplan en de structuurvisie vindt plaats overeenkomstig de wettelijke eisen. De zakelijke inhoud van de anterieure overeenkomst is bekendgemaakt.

Burgerparticipatie

Het vastgestelde bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn omwonenden en/of belanghebbende geen zienswijzen ingediend.

Vervolg

Het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt binnen zes weken na de vaststelling bekendgemaakt, omdat er sprake is van een gewijzigde vaststelling.

Bijlagen

- Concept raadsbesluit

Ter inzage

- Ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2009, partiële herziening Buitenman 2" met als bijlage "reparatie StructuurvisiePlus 2014 Buitenman 2 te Lage Mierde"
- Gebiedsvisie bebouwingsconcentratie Wellenseind en omgeving te Lage Mierde

Burgemeester en wethouders van Reusel-De Mierden,
de secretaris (wnd)

de burgemeester

J.H.J. Sanders

H.A.J. Tuerlings

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	22 september 2015
Onderwerp:	Bestemmingsplan "Buitengebied 2009, partiële herziening Buitenman 2"
Registratienummer:	060- 2015

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 augustus 2015;

overwegende dat:

- Het mogelijk maken van verblijfsrecreatie en horeca op de locatie Buitenman 2 te Lage mierde past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente, zoals gemotiveerd in de structuurvisie "reparatie StructuurvisiePlus 2014 Buitenman 2 te Lage Mierde" en de daarop gebaseerde gebiedsvisie.
- de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is zeker gesteld via het aangaan van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers. Er is op andere wijze voorzien in het verhaal van de kosten;
- het ontwerpbestemmingsplan "Buitenman 2" van 26 mei tot en met 6 juli 2015 ter inzage lag met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen kenbaar te maken;
- de voorgeschreven kennisgevingen op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hebben plaatsgevonden op 22 mei 2015 in D'n Uitkijk, de Staatscourant en via de gemeentelijke website en dat het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar is gesteld via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website met planidentificatienummer NL.IMRO.1667.BPBbman20031-VAST;
- tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag heeft het college van Gedeputeerde Staten bij brief van 24 juni 2015 een zienswijze kenbaar gemaakt. In de Nota van zienswijze is de zienswijze samengevat weergegeven en beoordeeld. Aan de zienswijze kan grotendeels tegemoet worden gekomen door gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Tevens zijn daarin alle te wijzigen onderdelen opgenomen.
- de inhoud van het voorstel van burgemeester en wethouders aan de raad, met het nummer 060-2015, onderdeel uitmaakt van dit besluit;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. Vast te stellen de structuurvisie "reparatie structuurvisiePlus 2004, Buitenman 2 te Lage Mierde" met planidentificatie NL.IMRO.1667.SVBbman20031.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening.
3. Vast te stellen de Nota van zienswijze bestemmingsplan "Buitengebied 2009, partiële herziening Buitenman 2".
4. Het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, partiële herziening Buitenman 2" gewijzigd vast te stellen met de in de Nota van zienswijze opgenomen wijzigingen, onder planidentificatie NL.IMRO.1667.BPBbman20031-VAST.

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van Reusel-De Mierden van 22 september 2015

De griffier,



J.C.M. van Berkel

De voorzitter,



H.A.J. Tuerlings