

Nummer 2011-034

Voorstel van burgemeester en wethouders inzake de vaststelling van het bestemmingsplan "Kattenbos 9 Reusel".

Reusel, 3 mei 2011

Aan de raad.

Samengevat voorstel

De ingediende zienswijzen deels ongegrond en deels gegrond verklaren en het bestemmingsplan "Kattenbos 9 Reusel" gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Met ingang van 21 februari 2011 heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen het ontwerpbestemmingsplan "Kattenbos 9 Reusel". Het bestemmingsplan betreft de locatie Kattenbos 9, waar nu een intensieve veehouderij is gevestigd van de familie Lauwers. Dit bedrijf wordt ter plaatse gesaneerd en verplaatst naar een bestaande locatie in het Landbouwontwikkelingsgebied Hulsel Bladel. Na sanering wordt op de locatie Kattenbos 9 alle bebouwing gesloopt, de voormalige bedrijfswoning herbouwd als vrijstaande burgerwoning en worden twee Bio-woningen gebouwd.

Doelstelling en beoogde effecten

Het saneren en verplaatsen van de intensieve veehouderij geschiedt door de inzet van het provinciale beleid van Buitengebied in ontwikkeling. Dit beleid is op gemeentelijk niveau uitgewerkt in de door uw raad vastgestelde "Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties" en de beleidsnota "Uitvoering tegenprestatie Bio-woningen".

Inhoudelijke motivering

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. In de daarop betrekking hebbende bekendmaking is tevens vermeld, dat iedereen gedurende de termijn van tervisielegging (21 februari tot en met 4 april 2011) mondeling of schriftelijk een zienswijze kon indienen. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

Over het ontwerpbestemmingsplan zijn tijdig zienswijzen ingediend door:

1. Waterschap De Dommel te Boxtel.
2. De heer J. Dirx, Voort 24a te Reusel.
3. De heer G. Lauwers, Kattenbos 6 te Reusel.
4. De heer P.P.M. Tops, Kattenbos 14 te Reusel.
5. De heer en mevrouw H.J.C. Smolders, Kattenbos 7 te Reusel.
6. De heer en mevrouw P.W.A. van Limpt, Kattenbos 7a te Reusel.
7. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te 's-Hertogenbosch.

De ingediende zienswijzen kunnen worden samengevat als volgt.

- a. in verband met hemelwaterafvoer respectievelijk –infiltratie wordt aanbevolen daarmee rekening te houden ten aanzien van het peil van de woningen.
- b. De nieuwe woningen mogen geen belemmering vormen voor toekomstige ontwikkelingen van omliggende veehouderijbedrijven.
- c. Aanvankelijk werd medewerking verleend aan één Bio-woning op circa 20 meter uit de weg Kattenbos en daarna aan de realisatie van een vrijstaande woning ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning en twee Bio-woningen.

Aan de zijde van de woning Kattenbos 7a dient een afdoende afscheiding te worden aangebracht van minimaal twee meter hoog door een fatsoenlijke groenstrook van minimaal vijf meter breed over de volle diepte van het nieuwe perceel.

- d. De verplaatsing van het bedrijf moet in een overeenkomst worden vastgelegd met onder meer de zekerheid van verplaatsing.

Voor de beoordeling van deze zienswijzen mogen wij u korthedshalve verwijzen naar bijgaand ontwerpbesluit.

Met de heer Lauwers hebben we op 2 mei 2011 een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is het kostenverhaal en ook de eventuele planschade geregeld. Op basis van deze overeenkomst komen alle kosten, inclusief de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en voor de bestemmingsplanprocedure, voor rekening van de heer Lauwers.

De waardering van de ruimtelijke kwaliteit is gebaseerd op de aanname dat de intensieve veehouderij wordt verplaatst. De investering in ruimtelijke kwaliteit is voldoende voor de bouw van twee nieuwe woningen. Doordat de kosten van de sanering hoger zijn dan de inzet van de Bio-woningen hoeft de heer Lauwers geen bijdrage aan de gemeente te betalen is die ten goede komt aan de bestemmingsreserve "Ontwikkeling buitengebied"; dat blijkt ook uit de opgestelde Bio-berekening.

De provinciale beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling" en de gemeentelijke uitwerking daarvan bieden een goede mogelijkheid om de intensieve veehouderij aan Kattenbos 9 te saneren. Als daarvan op deze wijze geen gebruik wordt gemaakt dan kan het bedrijf niet verplaatsen en wordt het ter plaatse verder ontwikkeld binnen het bestaande agrarisch bouwblok en binnen de daarvoor geldende randvoorwaarden.

Extern draagvlak

Door enkele personen uit de omgeving zijn zienswijzen ingediend. Deze hebben tegen deze ontwikkeling geen bezwaar, mits een goede landschappelijk inpassing plaatsvindt van de nieuwe woningen en de omliggende agrarische bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

De provincie is van mening, dat informatie omtrent de verplaatsing en eventueel gemaakte afspraken hierover ontbreken. De verplaatsing dient zeker gesteld te worden door middel van een anterieure overeenkomst.

Graag verwijzen wij u naar de beoordeling van deze zienswijzen in het ontwerpbesluit.

Aanpak na besluitvorming

Planning uitvoering

Aangezien er sprake is van een gewijzigde vaststelling moeten we het bestemmingsplan eerst naar de provincie en het waterschap sturen. Zij kunnen dan gedurende zes weken reageren op het vastgestelde bestemmingsplan. Na afloop van die termijn moeten we de vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken publiceren in de Staatscourant en in D'n Uitkijk. Vanaf de bekendmaking ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage. In deze periode kunnen belanghebbenden nog beroep instellen. Gelijkijdig met het indienen van het beroep bestaat de mogelijkheid om een voorlopige voorziening aan te vragen.

Als er geen verzoek om voorlopige voorziening wordt gevraagd, dan treedt het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepstermijn in werking. Anders treedt het bestemmingsplan pas in werking daags nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, hierna te noemen: Afdeling een uitspraak over het verzoek om voorlopige voorziening heeft gedaan.

Als er geen beroep wordt ingediend, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Als er wel beroep is ingediend, wordt het bestemmingsplan pas onherroepelijk daags nadat de Afdeling uitspraak heeft gedaan over het beroep.

Pas nadat het bestemmingsplan in werking is getreden, kunnen we de vereiste omgevingsvergunningen verlenen om medewerking te verlenen aan de daadwerkelijke uitvoering van de herontwikkeling.

Communicatie

We maken het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend via publicaties in de Staatscourant en in D'n Uitkijk.

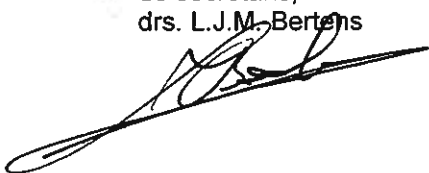
Juridische consequenties en risico's

Na afloop van de reactietermijn van de provincie en het waterschap publiceren we de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en leggen we het plan gedurende zes weken ter inzage. In deze periode kan tegen het vastgestelde bestemmingsplan bij de Afdeling door de indieners van de zienswijzen, die tevens belanghebbend zijn, beroep en een verzoek om voorlopige voorziening worden ingesteld. Als na afloop van de inzagetermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend treedt het bestemmingsplan in werking. Als geen beroep is ingesteld wordt het bestemmingsplan dan ook onherroepelijk.

Financiële paragraaf

De vaststelling van het bestemmingsplan op zich heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Met de heer Lauwers hebben we op 2 mei 2011 een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is het kostenverhaal en ook de eventuele planschade geregeld. Op basis van deze overeenkomst komen alle kosten, inclusief de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en voor de bestemmingsplanprocedure, voor rekening van de heer Lauwers. Zoals blijkt uit de Bio-berekening is de heer Lauwers geen bijdrage verschuldigd aan de gemeente. De investering in ruimtelijke kwaliteit is voldoende voor de bouw van twee nieuwe woningen.

Burgemeester en wethouders van Reusel-De Mierden,
de secretaris, de burgemeester (wnd)
drs. L.J.M. Bertens J.M.P.J. van Gorp-van de Ven



Bijgevoegd:

- Conceptraadsbesluit

Ter inzage:

- het ontwerpbestemmingsplan "Kattenbos 9 Reusel", bestaande uit de toelichting, de planregels en de verbeelding;
- de ingediende zienswijzen van:
 - Waterschap De Dommel te Boxtel.
 - De heer J. Dirkx, Voort 24a te Reusel.
 - De heer G. Lauwers, Kattenbos 6 te Reusel.
 - De heer P.P.M. Tops, Kattenbos 14 te Reusel.
 - De heer en mevrouw H.J.C. Smolders, Kattenbos 7 te Reusel.
 - De heer en mevrouw P.W.A. van Limpt, Kattenbos 7a te Reusel.
 - Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te 's-Hertogenbosch.
- de gesloten anterieure overeenkomst van 2 mei 2011 met de heer M. Lauwers, Kattenbos 9 te Reusel.

Datum raadsvergadering: 31 mei 2011

Programmabegroting: 3.2 Portefeuillehouder: wethouder C. van de Ven

Afdeling: Ruimte

Behandelend ambtenaar: G. Linden

Nummer 2011-034

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;overweegt het volgende.

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening was met ingang van 21 februari 2011 gedurende zes weken (tot en met 4 april 2011) digitaal raadpleegbaar en heeft ter inzage gelegen het ontwerpbestemmingsplan "Kattenbos 9 Reusel". Daarvan is kennis gegeven in de Staatscourant en D'n Uitkijk van 18 februari 2011, onder vermelding van het feit, dat het ontwerpplan raadpleegbaar was op de landelijke website: www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website: www.reuseldemierden.nl en dat het ter visie lag in de centrale hal van het gemeentehuis, Kerkplein 3 te Reusel. Daarbij is tevens vermeld, dat gedurende genoemde termijn iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze over dit ontwerpbestemmingsplan kon indienen.

Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op de sanering van de ter plaatse van Kattenbos 9 te Reusel gelegen intensieve veehouderij van de familie Lauwers, op de bouw van één vrijstaande woning als vervanging van de bestaande bedrijfswoning en de bouw van twee vrijstaande woningen met toepassing van de provinciale beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling" en de gemeentelijke uitwerking daarvan in de "Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties" en de beleidsnota "Uitvoering tegenprestatie Bio-woningen"; deze woningen worden verder aangeduid als Bio-woningen.

De sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse van Kattenbos 9 gaat in samenhang met:

- de intrekking van de geldende milieuvergunning;
- het slopen van alle bedrijfsgebouwen (inclusief kelders) en bouwwerken en het verwijderen van alle verhardingen;
- het herbouwen van de voormalige bedrijfswoning tot burgerwoning;
- het bouwen van twee Bio-woningen;
- het landschappelijk inpassen van de nieuwe bebouwing;
- het verplaatsen van de intensieve veehouderij naar een bestaande locatie elders.

Een en ander is geregeld in een met de betrokken ondernemer, de heer M. Lauwers, gesloten anterieure overeenkomst van 2 mei 2011.

De waardering van de ruimtelijke kwaliteit is gebaseerd op de aanname dat de intensieve veehouderij wordt verplaatst. De investering in ruimtelijke kwaliteit is voldoende voor de bouw van twee nieuwe woningen. Dit is ook de reden, dat de heer Lauwers geen bijdrage aan de gemeente verschuldigd is die ten goede komt aan de bestemmingsreserve "Ontwikkeling buitengebied".

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend. Schriftelijke zienswijzen zijn ingediend door:

1. Waterschap De Dommel te Boxtel.
2. De heer J. Dirkx, Voort 24a te Reusel.
3. De heer G. Lauwers, Kattenbos 6 te Reusel.
4. De heer P.P.M. Tops, Kattenbos 14 te Reusel.
5. De heer en mevrouw H.J.C. Smolders, Kattenbos 7 te Reusel.
6. De heer en mevrouw P.W.A. van Limpt, Kattenbos 7a te Reusel.
7. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te 's-Hertogenbosch.

De ingediende zienswijzen worden samengevat weergegeven. Dat betekent niet, dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

Ad 1.

Het waterschap heeft het volgende geadviseerd. Hemelwater wordt in de toekomstige situatie geïnfiltreerd door middel van afstroming naar de tuinen en het achterliggende agrarisch perceel. Geadviseerd wordt ten aanzien van het bouwpeil van de woningen en de inrichting van de tuinen hiermee rekening te houden.

Reactie: bij de realisering van het bestemmingsplan zal hiermee rekening worden gehouden. De zienswijze is gericht op een uitvoeringsaspect en niet op het plan zelf. Deze zienswijze dient dan ook ongegrond te worden verklaard.

Ad 2, 3 en 4.

De nieuwe woningen mogen geen belemmering vormen voor toekomstige ontwikkelingen van omliggende veehouderijbedrijven.

Reactie: in hoofdstuk 5.4.4 wordt ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven. Daarin is aangegeven, dat de veebedrijven in de omgeving van Kattenbos 9 al worden belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door de nabij gelegen burgerwoningen. Tevens zijn de op te richten woningen conform artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij gelegen op een afstand van meer dan 50 meter van de omliggende veehouderijen. Herontwikkeling van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veebedrijven dus niet. Deze zienswijze dient ongegrond te worden verklaard.

Ad 5 en 6.

De zienswijze van reclamanten onder 5 en 6 komt samengevat neer op het volgende.

Uit de gepubliceerde besluitenlijst van het college in D'n Uitkijk van 14 januari 2011 was sprake van één nieuwe Bio-woning op circa 20 meter van de weg Kattenbos. In D'n Uitkijk van 4 februari 2011 wordt vermeld: het college stemt in met de realisatie van een vrijstaande woning ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning en de realisatie van twee Biowoningen aan Kattenbos 9 te Reusel. Er wordt afgeweken van de in de "Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties" aanbevolgen rooilijn. Aan de zijde van de woning Kattenbos 7a dient een afdoende afscheiding te worden aangebracht van minimaal twee meter hoog door een fatsoenlijke groenstrook van minimaal vijf meter breed over de volle diepte van het nieuwe perceel.

Reactie: in verband met de verplaatsing van de onderhavige intensieve veehouderij is in eerste instantie geoordeeld dat ter plaatse één Biowoning zou kunnen worden toegevoegd. In ruimtelijke zin en op grond van financiële motieven is dit later bijgesteld. Deze bijstelling houdt in de herbouw van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning en het toevoegen van twee vrijstaande Biowoningen.

In de "Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties" is sprake van een rooilijn: *de rooilijn van het nieuwe bouwwerk dient overeen te komen met de alom heersende rooilijn van bouwwerken in de directe omgeving, indien deze niet aanwezig is, is de vrijheid voor nieuwe bouwwerken groter.* In deze concrete situatie is in verband met de ter plaatse geldende geurcontouren gekozen voor een afwijking van de alom heersende rooilijn. Door een goede landschappelijk inpassing en indeling van de percelen en met name de voortuinen, is afwijking goed te verdedigen. Dit onderdeel van de zienswijze dient dan ook ongegrond te worden verklaard.

Uit een oogpunt van landschappelijk inpassing is het gewenst, dat de nieuw te bouwen woning ook grenzend aan het perceel Kattenbos 7a wordt ingepast. Dat houdt in, dat tegen de noordoostelijke perceelsgrens van die nieuw te bouwen woning een strook van minimaal vijf meter breed daarvoor moet worden benut en ook als zodanig moet worden bestemd. Een strook van vijf meter breed en over vrijwel de volle diepte van dit bouwperceel krijgt de bestemming "Groen". In de met initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst is dit verder uitgewerkt en zodanig geregeld, dat

uitvoering van deze landschappelijk inpassing is verzekerd. Dit onderdeel van de zienswijze dient gegrond te worden verklaard. Op dit onderdeel wordt het plan gewijzigd vastgesteld.

Ad 7.

De sanering en verplaatsing van het bedrijf moet in een overeenkomst worden vastgelegd. **Reactie:** met betrokkene is een anterieure overeenkomst gesloten met de inhoud zoals hiervoor is aangegeven. Daarmee is voldaan aan de inhoud van de brief van 1 april van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Deze zienswijze dient ongegrond te worden verklaard.

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 mei 2011, nummer 2011-034;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De ingediende zienswijzen onder 1, 2, 3, 4 en 7 ongegrond te verklaren, zoals in de overwegingen is aangegeven.
2. De ingediende zienswijzen onder 5 en 6 deels ongegrond en deels gegrond te verklaren, zoals in de overwegingen is aangegeven.
3. Gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan "Kattenbos 9 Reusel", in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (regels) en gml (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.1667.BPBkat90015-VAST en met kadastrale ondergrond o_NL.IMRO.1667.BPBkat900-VAST, conform de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5. van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en vast te stellen en de analoge (papieren) versie in de vorm van toelichting, regels en verbeelding, aldus vast te stellen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden.
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de vergadering van 31 mei 2011.

de griffier,



J.C.M. van Berkel.

De raad voornoemd

de voorzitter (wnd)



Mevr. J.M.P.A. van Gorp-van de Ven

