

Nummer 2011-036

Voorstel van burgemeester en wethouders inzake de vaststelling van het bestemmingsplan "Turnhoutseweg 34 en 44a".

Reusel, 3 mei 2011

Aan de raad.

Samengevat voorstel

De ingediende zienswijzen deels ongegrond en deels gegrond verklaren en het bestemmingsplan "Turnhoutseweg 34 en 44a" gewijzigd vaststellen.

Inleiding

Met ingang van 21 februari 2011 heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen het ontwerpbestemmingsplan "Turnhoutseweg 34 en 44a". Het bestemmingsplan betreft de locatie Turnhoutseweg 34, waar nu een intensieve veehouderij is gevestigd. De intensieve veehouderij wordt gesaneerd en het bedrijf schakelt om naar een grondgebonden agrarisch bedrijf (akkerbouw). In samenhang wordt ook de intensieve veehouderij aan Turnhoutseweg 46 gesaneerd; de bestemming van dit perceel is vooruitlopend op de sanering al gewijzigd in de bestemming "Recreatie-Verblijfsrecreatie". Vanwege de sanering van de intensieve veehouderij wordt met toepassing van het provinciale beleid van Buitengebied in ontwikkeling één Bio-woning gebouwd naast Turnhoutseweg 46 op het nieuwe adres Turnhoutseweg 44a. Genoemde locaties zijn gelegen in Reusel.

Doelstelling en beoogde effecten

Het saneren van de intensieve veehouderijen mede door de inzet van het provinciale beleid van Buitengebied in ontwikkeling. Dit beleid is op gemeentelijk niveau uitgewerkt in de "Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties" en de beleidsnota "Uitvoering tegenprestatie Bio-woningen".

Inhoudelijke motivering

Wettelijk- of beleidskader

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 schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. Waterschap De Dommel te Boxtel.
2. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te 's-Hertogenbosch.

Het Waterschap De Dommel te Boxtel (zienswijze 1) heeft bij brief van 24 februari 2011 ingestemd met het plan. Wel zou hij betrokken willen worden bij het behoud en herstel van het ter plaatse aanwezige watersysteem. Dit zou middels een anterieure overeenkomst worden vastgelegd.

De provincie (zienswijze 2) stelt, dat de vereiste kwaliteitsverbetering niet in overeenstemming is met de kavelgrootte (2.040 m²) van de nieuwe woonbestemming. Tevens wordt verzocht het taxatierapport en de anterieure overeenkomst over te leggen.

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

Met de heer en mevrouw Lavrijsen, Turnhoutseweg 46 te Reusel, hierna te noemen: initiatiefnemers, hebben wij op 1 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 initiatiefnemers. De waardering van de ruimtelijke kwaliteit is gebaseerd op de aanname dat de intensieve veehouderijen worden gesaneerd. De investering in ruimtelijke kwaliteit is voldoende voor de bouw van één nieuwe woning. Dit is ook de reden, dat de initiatiefnemers geen bijdrage aan de gemeente verschuldigd zijn die ten goede komt aan de bestemmingsreserve "Ontwikkeling buitengebied"; dat blijkt ook uit de opgestelde Bio-berekening.

De provinciale beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling" (Bio) en de gemeentelijke uitwerking daarvan bieden een goede mogelijkheid om de intensieve veehouderijen aan Turnhoutseweg 34 en 46 te saneren. Als daarvan op deze wijze geen gebruik wordt gemaakt dan kunnen deze bedrijven niet worden gesaneerd en worden ze ter plaatse (deels) verder ontwikkeld binnen de bestaande agrarische bouwblokken en binnen de daarvoor geldende randvoorwaarden.

Om te voldoen aan de normen uit de Wet geluidhinder dienen er architectonisch / stedenbouwkundig extra voorzieningen aan de woningen aangebracht te worden. Er wordt niet gewerkt met een geluidswal, dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. De geluidsberekening, alsmede de geurberekening zijn uitgevoerd en maken onderdeel uit van de planologische onderbouwing uit het bestemmingsplan. Er is voor dit bestemmingsplan reeds een ontheffing verleend voor het overschrijden van de voorkeurswaarde van 48 dB(A).

Extern draagvlak

Er zijn uit de directe omgeving geen zienswijzen binnengekomen. Het waterschap en de provincie zijn het inhoudelijk eens met het plan en hebben slechts marginale opmerkingen.

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. Gelijktijdig 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 omgevingsvergunning 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.

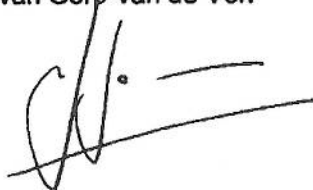
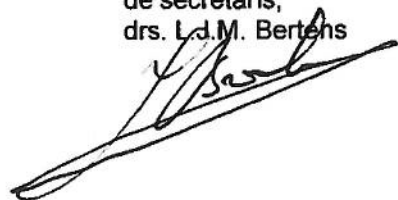
Juridische consequenties en risico's

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 provincie en het waterschap, beroep worden ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. 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 initiatiefnemers hebben we op 1 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 initiatiefnemers. Zoals blijkt uit de Bio-berekening is geen bijdrage verschuldigd aan de gemeente. De investering in ruimtelijke kwaliteit is voldoende voor de bouw van een nieuwe woning.

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:

- Concept raadsbesluit

Ter inzage:

- Bestemmingsplan "Turnhoutseweg 34 en 44a"
- Bekendmaking
- Ingediende zienswijzen van:
 - Waterschap De Dommel te Boxtel
 - Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
- Besluit college van 12 april 2011, betreffende vaststelling hogere grenswaarde op grond van artikel 83 Wet geluidhinder
- Akoestisch onderzoek
- Bioberekening
- Anterieure overeenkomst
- Planschaderisicoanalyse.

Datum raadsvergadering: 31 mei 2011

Programmabegroting: 3.2

Portefeuillehouder: wethouder C. van de Ven

Afdeling: Ruimte

Behandelend ambtenaar: G. Linden

Nummer 2011-036

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 "Turnhoutseweg 34 en 44a". 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 Turnhoutseweg 34 en 46 te Reusel gelegen intensieve veehouderijen van de familie Lavrijsen, Turnhoutseweg 46 te Reusel en de bouw van één vrijstaande woning 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 veehouderijen ter plaatse van Turnhoutseweg 34 en 46 gaat in samenhang met:

- de intrekking van de geldende milieuvergunningen;
- het slopen van alle bedrijfsgebouwen (inclusief kelders) en bouwwerken en het verwijderen van alle verhardingen, voor zover betrekking hebbend op de intensieve veehouderijen;
- het bouwen van een Bio-woning;
- het landschappelijk inpassen van de nieuwe bebouwing.

Een en ander is geregeld in een met de familie Lavrijsen, gesloten anterieure overeenkomst van 1 mei 2011.

De waardering van de ruimtelijke kwaliteit is gebaseerd op de aanname dat de intensieve veehouderijen worden beëindigd. De investering in ruimtelijke kwaliteit is voldoende voor de bouw van één nieuwe woning. Dit is ook de reden, dat initiatiefnemers geen bijdrage aan de gemeente verschuldigd zijn 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. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te 's-Hertogenbosch.

Ad 1

Het Waterschap De Dommel te Boxtel (zienswijze 1) heeft bij brief van 24 februari 2011 ingestemd met het plan. Wel zou hij betrokken willen worden bij het behoud en herstel van het ter plaatse aanwezige watersysteem. Dit zou middels een anterieure overeenkomst worden vastgelegd.

Reactie: Het watersysteem (van de Belevense loop) maakt geen onderdeel uit van onderhavig plangebied. Op basis van dit bestemmingsplan worden dan ook geen nadere afspraken gemaakt over deze watergang in de anterieure overeenkomst. Inmiddels is er overleg geweest tussen

waterschap en de initiatiefnemers met als resultaat dat er in de nabije toekomst wel gewerkt wordt aan het behoud en herstel van het watersysteem naast het plangebied ten aanzien van de waterloop RS 10, die overgaat in de waterloop RS 9.

Gevolgen bestemmingsplan: alinea op bladzijde 27 van de Toelichting (paragraaf 4.2.2) met betrekking tot de anterieure overeenkomst zal verwijderd worden.

Deze zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan. In zoverre dient deze zienswijze ongegrond te worden verklaard.

Ad 2.

De provincie (zienswijze 2) stelt, dat de vereiste kwaliteitsverbetering op basis van de Bio-taxatie niet in overeenstemming is met de kavelgrootte (2.040 m²). Tevens wordt verzocht het taxatierapport en de anterieure overeenkomst over te leggen.

Reactie: het uitgangspunt bij dit ontwerpbestemmingsplan is, dat één bouwka­vel dient te voorzien in de tegenprestatie van € 150.000,00. Op basis van deze zienswijze zal de verbeelding worden aangepast, zodat de bouwka­vel een maximale oppervlakte heeft van 1.000 m².

In zoverre dient deze zienswijze gegrond te worden verklaard.

Overigens is het volledige taxatierapport alsmede de anterieure overeenkomst toegezonden aan reclamant 2.

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 mei 2011, nummer 2011-036;

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

besluit:

1. De zienswijzen onder 1 ongegrond te verklaren en de zienswijze onder 2 gegrond te verklaren.
2. Gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan "Turnhoutseweg 34 en 44a", in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (regels) en gml (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.1667.BPBturn340014-VAST en met kadastrale ondergrond o_NL.IMRO.1667.BPBturn340014-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.
3. 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.

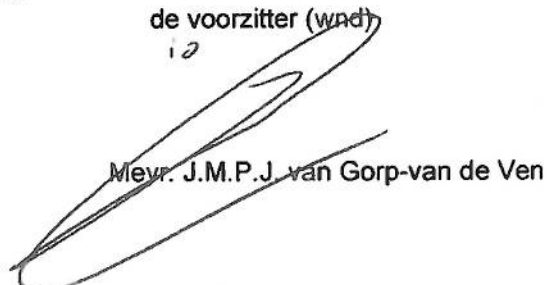
De raad voornoemd

de griffier



J.C.M. van Berkel

de voorzitter (wnd)



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