

Nummer 2011-038

Voorstel van burgemeester en wethouders inzake de vaststelling van het bestemmingsplan "Bio-woningen Jansen".

Reusel, 3 mei 2011

Aan de raad.

Samengevat voorstel

De ingediende zienswijzen deels ongegrond en deels gegrond verklaren en het bestemmingsplan "Bio-woningen Jansen" gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Met ingang van 28 februari 2011 heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen het ontwerpbestemmingsplan "Bio-woningen Jansen". Het bestemmingsplan betreft de percelen Vooreind 10a en 12, de percelen aan weerszijden van Kanten, alle in Hulsel en de percelen Sleutelstraat 13 en 15 te Reusel.

Op de percelen aan Vooreind wordt het agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij) gesaneerd. De bestaande bedrijfswoningen worden bestemd tot burgerwoningen en ter plaatse worden twee Bio-woningen gebouwd.

De agrarische bedrijven (intensieve veehouderijen) aan Sleutelstraat 13 en 15 te Reusel worden eveneens gesaneerd. De agrarische bestemming wordt gewijzigd in een niet agrarische bedrijfsbestemming met twee bedrijfswoningen. De bedrijvigheid blijft beperkt tot ambachtelijke bedrijvigheid in maximaal categorie 2, genoemd in de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

In samenhang met bovengenoemde saneringen worden ook zes Bio-woningen gebouwd aan weerszijden van de weg Kanten: drie aan de westzijde en drie aan de oostzijde ten zuiden van het sportpark. In verband met het laatste wordt het sportpark deels in noordelijk richting opgeschoven, waardoor het bestemmingsplan ook gewijzigd moet worden.

Voor de te saneren locaties wordt door initiatiefnemers, gebroeders Jansen te Hulsel, zelf een andere bestaande locatie gezocht.

Doelstelling en beoogde effecten

Het saneren en verplaatsen van de intensieve veehouderijen 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 11 april 2011) mondeling of schriftelijk een zienswijze kon indienen. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

Over het ontwerpbestemmingsplan zijn tijdig zienswijzen ingediend door:

1. De heer B. Wouters, Eversacker 25 te Hulsel.
2. Waterschap De Dommel te Boxtel.

3. Boskamp en Willems Advocaten te Eindhoven, namens de heer A.J. Denissen, Kanten 15 te Hulsel.

De ingediende zienswijzen kunnen worden samengevat worden als volgt.

- a. Aantasting karakteristiek en open landschap.
- b. Waardevermindering woningen.
- c. Verwachting ledenaantal voetbalclub en in verband daarmee de vraag van de noodzaak de verandering van het sportpark.
- d. Het bouwen van Bio-woningen in relatie tot de beschikbaarheid van woningen in Hulsel.
- e. Aanpassing waterparagraaf in verband met waterbeheerplan "Krachtig water" en de beleidsnotitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk".
- f. In verband met toename verhard oppervlak aangeven hoe daarmee wordt omgegaan.
- g. Opname begrip "water en waterhuishoudkundige voorzieningen".
- h. Voor de beoogde Bio-woningen aan de westzijde van Kanten is onvoldoende onderzoek gedaan en deze ontwikkeling is in strijd met de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011.

Ten aanzien van de ingediende zienswijze onder 3 het volgende.

Reclamant is met initiatiefnemers in overleg getreden. Dit overleg heeft ertoe geleid, dat is overeengekomen, dat aan de noordkant van de woning van reclamant, Kanten 15, een groenstrook wordt aangelegd en in stand gehouden. Deze groenstrook heeft een breedte van 11 meter en een gelijke diepte als die van de geplande woningen; deze strook wordt ook als zodanig bestemd. Op dat punt is de verbeelding inmiddels aangepast. Bij brief van 17 mei 2011 heeft reclamant zijn zienswijze ingetrokken, zodat deze verder buiten beschouwing kan worden gelaten.

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

Met de initiatiefnemers hebben we op 14 februari 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.

De waardering van de ruimtelijke kwaliteit is gebaseerd op de aanname dat de intensieve veehouderijen worden verplaatst. De investering in ruimtelijke kwaliteit is voldoende voor de bouw van acht nieuwe woningen en het wijzigen van de agrarische bestemming in een niet agrarische bestemming. 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 initiatiefnemers zoeken zelf naar een andere bestaande locatie in verband met de eerder genoemde saneringen.

De provinciale beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling" en de gemeentelijke uitwerking daarvan bieden een goede mogelijkheid om de genoemde intensieve veehouderijen te saneren. Als daarvan op deze wijze geen gebruik wordt gemaakt dan kunnen de bedrijven niet verplaatsen en worden deze ter plaatse verder ontwikkeld binnen het bestaande agrarisch bouwblokken en binnen de daarvoor geldende randvoorwaarden. Ook kan het sportpark niet worden verplaatst.

Extern draagvlak

Door een tweetal personen uit de omgeving zijn zienswijzen ingediend.
Het waterschap is van mening, dat het plan op punten moet worden aangepast.
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 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 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 D'n Uitkijk.

Juridische consequenties en risico's

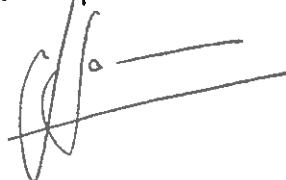
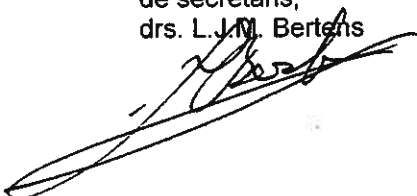
Na afloop van de reactietermijn van de provincie en het waterschap publiceren we de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en leggen we het plan gedurende zes weken ter inzage. In deze periode kan tegen het vastgestelde bestemmingsplan bij de Afdeling door de indieners van de zienswijzen, die 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 initiatiefnemers hebben we op 14 februari 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 gebroeders Jansen.

Zoals blijkt uit de Bio-berekening zijn initiatiefnemers geen bijdrage verschuldigd aan de gemeente. De investering in ruimtelijke kwaliteit is voldoende voor de bouw van acht 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 "Bio-woningen Jansen", bestaande uit de toelichting, de planregels en de verbeelding;
- bodemonderzoeken;
- de gesloten anterieure overeenkomst van 14 februari 2011 met de gebroeders Jansen te Hulsel, inclusief Bio-berekening;
- Ingediende zienswijzen van:
 - B. Wouters, Eversacker 25 te Hulsel
 - Waterschap De Dommel te Boxtel
 - Boskamp en Willems Advocaten te Eindhoven, namens de heer A.J. Denissen, Kanten 15 te Hulsel.
- Verkennende bodemonderzoeken Kanten en Vooreind
- Beeldkwaliteitplan
- Quickscan flora en faunaonderzoek.

Datum raadsvergadering: 31 mei 2011

Programmabegroting: 3.2

Portefeuillehouder: wethouder C. van de Ven

Afdeling: Ruimte

Behandelend ambtenaar: G. Linden

Nummer 2011-038

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 28 februari 2011 gedurende zes weken (tot en met 11 april 2011) digitaal raadpleegbaar en heeft ter inzage gelegen het ontwerpbestemmingsplan "Bio-woningen Jansen". Daarvan is kennis gegeven in de Staatscourant en in 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 bestemmingsplan betreft de percelen Vooreind 10a en 12, de percelen aan weerszijden van Kanten, alle in Hulsel en de percelen Sleutelstraat 13 en 15 te Reusel. Op de percelen aan Vooreind wordt het agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij) gesaneerd. De bestaande bedrijfswoningen worden bestemd tot burgerwoningen en ter plaatse worden twee Bio-woningen gebouwd.

De agrarische bedrijven (intensieve veehouderijen) aan Sleutelstraat 13 en 15 te Reusel worden eveneens gesaneerd. De agrarische bestemming wordt gewijzigd in een niet agrarische bedrijfsbestemming met twee bedrijfswoningen. De bedrijvigheid blijft beperkt tot ambachtelijke bedrijvigheid in maximaal categorie 2, genoemd in de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

In samenhang met bovengenoemde saneringen worden ook zes Bio-woningen gebouwd aan weerszijden van de weg Kanten: drie aan de westzijde en drie aan de oostzijde ten zuiden van het sportpark. In verband met het laatste wordt het sportpark deels in noordelijk richting opgeschoven, waardoor het bestemmingsplan ook gewijzigd moet worden.

Voor de te saneren locaties wordt door initiatiefnemers, gebroeders Jansen te Hulsel, zelf een andere bestaande locatie gezocht.

De sanering van de genoemde intensieve veehouderijen 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;
- het herbouwen van de voormalige bedrijfswoningen tot burgerwoningen respectievelijk niet agrarische bedrijfswoningen;
- het bouwen van acht Bio-woningen;
- het landschappelijk inpassen van de nieuwe bebouwing;
- het verplaatsen van de intensieve veehouderijen naar een andere bestaande locatie;
- grondtransactie in verband met gedeeltelijke verplaatsing van het sportpark 't Kantje.

Een en ander is geregeld in een met de betrokken initiatiefnemers gesloten anterieure overeenkomst van 14 februari 2011.

De waardering van de ruimtelijke kwaliteit is gebaseerd op de aanname dat de intensieve veehouderijen wordt verplaatst. De investering in ruimtelijke kwaliteit is voldoende voor de bouw van acht nieuwe woningen. Dit is ook de reden, dat de 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. De heer B. Wouters, Eversacker 25 te Hulsel.
2. Waterschap De Dommel te Boxtel.
3. Boskamp en Willems Advocaten te Eindhoven, namens A.J. Denissen, Kanten 15 te Hulsel. Deze zienswijze is bij brief van 17 mei 2011 ingetrokken, zodat deze verder buiten behandeling wordt gelaten.

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.

Reclamant brengt het volgende naar voren:

- a. Aantasting van het karakteristieke en open landschap door bebouwing van dit deel van Kanten. Er is dan geen open structuur meer, gezien vanaf Kanten en Eversacker, waardoor het gevoel van vrijheid wordt aangetast en een waardevermindering optreedt van diverse woningen aan Kanten en Eversacker.

Reactie: aan de oostzijde van Kanten en ten noorden van Eversacker ligt het sportpark 't Kantje. Vanwege de ligging aan het sportpark is nu vanaf Eversacker geen sprake van een open structuur. Drie Bio-woningen zijn gepland ten noorden van Eversacker aan de weg Kanten. Ten oosten van deze woningen is de bestemming Wonen gelegd, die in de toekomst uitgewerkt wordt voor woningbouw.

In verband met de realisering van drie woningen aan de westzijde van Kanten, aansluitend aan de woning Kanten 15, wordt daar de openheid gezien vanaf Kanten enigszins verminderd. Tegenover deze woningen aan de oostzijde van Kanten is het sportpark gelegen. Van aantasting van een karakteristieke en open structuur is dan ook geen sprake. Of er sprake is van waardevermindering van woningen kan pas worden beoordeeld als het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en er concrete verzoeken om planschade worden ingediend.

Dit onderdeel van de zienswijze dient dan ook ongegrond te worden verklaard.

- b. Reclamant verwacht, dat het ledenaantal van de voetbalclub zal dalen en in verband daarmee is het de vraag of de investering voor een groter sportpark wel goed doordacht is, omdat naar zijn mening het huidige sportpark nog prima voldoet ook richting toekomst.

Reactie: in verband met de geplande woningen ten noorden van Eversacker is sprake van een gedeeltelijk verplaatsing van het sportpark. Wat er aan de zuidkant afgaat komt er aan de noordkant bij. Van een vergroting van het sportpark is geen sprake. In eerste instantie wordt een oefenveld aangelegd aan de noordkant van het te verplaatsen sportpark, dat voldoet aan de door de KNVB te stellen eisen, terwijl er ook 20 parkeerplaatsen worden aangelegd.

Dit onderdeel van de zienswijze dient dan ook ongegrond te worden verklaard.

- c. Er is geen vraag naar grote woningen in Hulsel, maar naar starters- en seniorenwoningen. Bovendien zijn er in Hulsel nog grote kavels te koop en zijn er volgens reclamant nog andere locaties waar serieus naar gekeken kan worden om deze Bio-woningen te bouwen.

Reactie: de gemeente tracht een zo gevarieerd mogelijk type kavels te bieden, zowel grote als kleine kavels.

Dit onderdeel van de zienswijze dient dan ook ongegrond te worden verklaard.

Ad 2.

Reclamant brengt het volgende naar voren.

- a. Graag ziet hij een korte uiteenzetting van het derde waterbeheerplan "Krachtig water" en de beleidsnotitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk".

Reactie: de toelichting wordt op dit punt aangepast.

Dit onderdeel van de zienswijze dient gegrond te worden verklaard.

- b. Door de realisatie van acht nieuwe woningen moet worden aangegeven hoe daarmee wordt omgegaan in verband met infiltratie van water.

Reactie: in paragraaf 5.8 is voldoende aandacht besteed aan de waterhuishouding, in casu een verbeterd gescheiden rioolstelsel, hydrologisch neutraal bouwen en dergelijke.

Daarmee is voldoende aandacht besteed aan water in de toelichting van dit bestemmingsplan. Bij de vergunningverlening van de woningen worden concrete voorwaarden gesteld op het gebied van genoemde onderwerpen.

Dit onderdeel van de zienswijze dient dan ook ongegrond te worden verklaard.

- c. In de begrippenlijst moet een omschrijving van het begrip "water en waterhuishoudkundige voorzieningen" worden opgenomen.

Reactie: dit begrip zal worden opgenomen. De omschrijving luidt:

"water en waterhuishoudkundige voorzieningen"

Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etcetera".

Dit onderdeel van de zienswijze dient gegrond te worden verklaard.

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 mei 2011, nummer 2011-038;

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

besluit:

1. De ingediende zienswijzen onder 1 ongegrond te verklaren en de zienswijze onder 2 deels ongegrond en deels gegrond te verklaren, een en ander zoals in de overwegingen is aangegeven.
2. Gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan "Bio-woningen Jansen", in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (regels) en gml (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.1667.BPGbwjans5001-VAST en met kadastrale ondergrond o_NL.IMRO.1667.BPGbwjans5001-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)

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

