

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	12 maart 2019
Onderwerp:	Bestemmingsplan Stedelijk Gebied: Hoogemierdseweg 39-43
Registratienummer:	008-2019

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 februari 2019

overwegende dat:

- de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geborgd is met het aangaan van anterieure overeenkomsten met de initiatiefnemer;
- het 'ontwerpbestemmingsplan Stedelijk gebied: Hoogemierdseweg 39-43, Lage Mierde' met ingang van maandag 10 december 2018 gedurende zes weken 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 vrijdag 7 december 2018 in D'n Uitkijk, het Gemeenteblad, de Staatscourant en via de gemeentelijke website;
- tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag vier zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;
- de inhoud van het voorstel van burgemeester en wethouders aan de raad, met het nummer ~~BW19-0349~~ *008-2019*, onderdeel uitmaakt van dit besluit;

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

Besluit

1. Planologische medewerking te verlenen aan het realiseren van een vrijstaande, levensloopbestendige woonboerderij aan de Hoogemierdseweg 43 in Lage Mierde;
2. Twee zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
3. Twee zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
4. Voorwaarden te stellen aan de beeldkwaliteit en de landschappelijke inpassing van het bouwplan;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen;
6. De 'Nota van vooroverleg en zienswijzen bestemmingsplan Stedelijk Gebied: Hoogemierdseweg 39-43, Lage Mierde' vast te stellen, waarbij:
 - a. We de vooroverlegreacties van de provincie Noord-Brabant en het Waterschap De Dommel voor kennisgeving aannemen;
 - b. We zienswijzen 1 en 2 voor kennisgeving aannemen;
 - c. Zienswijzen 3 en 4 gedeeltelijk aanleiding vormen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
7. Het 'beeldkwaliteitsplan Hoogemierdseweg 39-43' vast te stellen;
8. Het 'bestemmingsplan Stedelijk Gebied: Hoogemierdseweg 39-43, Lage Mierde' gewijzigd vast te stellen:
 - a. in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (planregels) en gml-formaat (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.1667.BPLMhmweg3013-VAST en met de kadastrale ondergrond o_NL.IMRO.1667.BPLMhmweg3013-VAST.dgn conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en gewijzigd vast te stellen;
 - b. de analoge (papieren) versie in de vorm van toelichting, regels en verbeelding gewijzigd vast te stellen, volgens de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken.

De raad voornoemd,
de griffier,


J.C.M. van Berkel

de voorzitter,


J. Eugster

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Bestemmingsplan Stedelijk Gebied: Hoogemierdseweg 39-43
Datum B&W Besluit:	12 februari 2019
Vergaderdatum:	12 maart 2019
Registratienr.:	008-2019
Opsteller:	Toon Capel
Portefeuillehouder:	Wethouder P. van de Noort

mil bekend
de Griffier

Voorstel

Te besluiten om:

1. Planologische medewerking te verlenen aan het realiseren van een vrijstaande, levensloopbestendige woonboerderij aan de Hoogemierdseweg 43 in Lage Mierde;
2. Twee zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
3. Twee zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
4. Voorwaarden te stellen aan de beeldkwaliteit en de landschappelijke inpassing van het bouwplan;

En hiervoor:

5. Geen exploitatieplan vast te stellen;
6. De 'Nota van vooroverleg en zienswijzen bestemmingsplan Stedelijk Gebied: Hoogemierdseweg 39-43, Lage Mierde' vast te stellen;
7. Het 'beeldkwaliteitsplan Hoogemierdseweg 39-43' vast te stellen;
8. Het 'bestemmingsplan Stedelijk Gebied: Hoogemierdseweg 39-43, Lage Mierde' gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Op 23 mei 2018 besloten wij om in principe medewerking te verlenen aan de bouw van een vrijstaande, levensloopbestendige woning met bijbehorende bijgebouwen aan de Hoogemierdseweg 39-43 in Lage Mierde. Ook besloten we om medewerking te verlenen aan de sloop van een bijgebouw en het bouwen van twee nieuwe bijgebouwen. Het plangebied heeft volgens het geldende 'bestemmingsplan Stedelijk Gebied 2018' de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch'. Binnen deze bestemmingen is het niet mogelijk om medewerking te verlenen aan de gewenste ontwikkeling. We stelden daaraan de voorwaarde dat de initiatiefnemer een bestemmingsplan opstelde. En dat hij het plangebied op een goede manier landschappelijk inpast. Om het kostenverhaal te borgen sloten we een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Beoogd doel

Het initiatief zorgt voor een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, zowel stedenbouwkundig (afscherming achterkanten, beëindiging van het lint) als ook op het gebied van een groene inpassing. Ten slotte ontstaat er een natuurlijke overgang tussen de bebouwingsensembles en het omringende buitengebied. De initiatiefnemer draagt daarnaast gronden over aan Brabants Landschap en Waterschap de Dommel. Dat biedt hen de gelegenheid om het aangrenzende beekdal in de toekomst te ontwikkelen en de natuurwaarden ter plaatse te verbeteren.

Argumenten

1.1 Het plan voldoet aan alle wetgeving en beleidsregels

Het concept van het ontwerpbestemmingsplan toetsten we aan relevante ruimtelijke wetgeving en beleidsregels. Daarbij lieten we ons adviseren door de vakspecialisten van de gemeente, VTH De Kempen en de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant (ODZOB). We concluderen dat het plan voldoet aan alle wetgeving en beleidsregels. Dat motiveerden we uitgebreid in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De bijbehorende onderzoeksrapporten voegden we als bijlage toe aan het ontwerpbestemmingsplan.

1.2 De wettelijke overlegpartners stemden in met het concept-ontwerpbestemmingsplan

We boden het concept van het ontwerpbestemmingsplan aan bij de wettelijke overlegpartners. Dat zijn in dit geval de provincie Noord-Brabant en het waterschap De Dommel.



We zijn verplicht hen om een zogenaamde vooroverlegreactie te vragen. Dat staat in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In een vooroverlegreactie geven zij aan of zij in kunnen stemmen met het plan. De provincie stemde via hun e-formulier direct in met het plan. Binnen het bestaand stedelijk gebied zien zij geen te beschermen provinciale belangen. Het waterschap stemde na enkele aanpassingen ook in met het plan.

1.3 De gemeente loopt geen financiële risico's

Met de initiatiefnemer maakten we in een anterieure overeenkomst afspraken over het kostenverhaal. De initiatiefnemer betaalt de kosten voor het maken van het bestemmingsplan. Eventuele planschade wentelen we af op de initiatiefnemer. Ook dat staat in de overeenkomst. Hierdoor heeft het bestemmingsplan geen financiële gevolgen voor de gemeente en loopt de gemeente ook geen financiële risico's.

1.4 De initiatiefnemer hield een omgevingsdialoog

De initiatiefnemer legde zijn plan voor aan direct omwonenden van het plangebied. Zij kunnen zich verenigen met zijn plan. Overigens betekent dat niet dat zij dan geen zienswijze in mogen dienen. Dat recht blijft altijd overeind staan.

1.5 Brabants Landschap en Waterschap De Dommel kunnen het beekdal verder ontwikkelen

Als tegenprestatie draagt de initiatiefnemer een deel van zijn gronden ten zuiden van het plangebied over aan Brabants Landschap en Waterschap De Dommel. Dat geeft hen de mogelijkheid om de natuur in het aangrenzende beekdal te ontwikkelen. Daarmee draagt dit plan indirect positief bij aan het herstel van het beekdal.

2.1 Twee van de vier zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

U ontving vier zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Twee daarvan zijn wel ontvankelijk (tijdig en op de juiste manier ingediend), maar leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn dus ongegrond. Onze concept-beantwoording van de zienswijzen vindt u in de 'Nota van vooroverleg en zienswijzen bestemmingsplan Stedelijk Gebied: Hoogemierdsweg 39-43, Lage Mierde'. Omdat beide zienswijzen anoniem zijn ingediend, lukte het niet om met beide indieners in gesprek te gaan over de inhoud van hun zienswijzen.

3.1 Twee van de vier zienswijzen leiden wel tot een aanpassing van het bestemmingsplan

De twee andere zienswijzen zijn ontvankelijk (tijdig en op de juiste manier ingediend) en leiden tot een aantal aanpassingen van het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn dus deels gegrond. Onze concept-beantwoording van de zienswijzen vindt u in de 'Nota van vooroverleg en zienswijzen bestemmingsplan Stedelijk Gebied: Hoogemierdsweg 39-43, Lage Mierde'. Met beide indieners van deze zienswijzen vonden gesprekken plaats over de inhoud van hun zienswijzen. Daarbij zochten we in een dialoog gezamenlijk naar verbeteringen van het plan.

4.1 De beeldkwaliteit is bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit van het bouwplan

Het bouwplan zorgt voor een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, zowel stedenbouwkundig (afscherming achterkanten, beëindiging van het lint) als ook op het gebied van een groene inpassing. Daarbij streven we naar een natuurlijke overgang tussen de bebouwingsensembles en het omringende buitengebied. De beeldkwaliteit is daarbij bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit. Dat geldt ook voor de landschappelijke inpassing van het bouwplan. Dit is ook een vereiste vanuit ons eigen beleid en dat van de provincie Noord-Brabant.

5.1 Het kostenverhaal is 'anderszins' verzekerd

Maakt een gemeente kosten bij de planvorming en de uitvoering van een initiatief? Dan is de gemeente wettelijk verplicht deze kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Dit noemen we het *kostenverhaal*. We moeten dit regelen in een exploitatieplan, dat de gemeenteraad vervolgens samen met het bestemmingsplan moet vaststellen. In dit geval sloten we met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. Daarin maakten we afspraken over het kostenverhaal. Op deze manier is het kostenverhaal 'anderszins' verzekerd en is een exploitatieplan niet meer nodig. U moet dan echter wel expliciet besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

6.1 U moet de ingediende zienswijzen beantwoorden in een Nota van vooroverleg en zienswijzen

Ontvangt een gemeenteraad zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan? Dan moet de gemeenteraad de zienswijzen beoordelen en afwegen.

U ontving vier zienswijzen (zie argument 2.1 en 3.1). Wij hebben de beantwoording en afweging voorbereid in de concept- 'Nota van vooroverleg en zienswijzen bestemmingsplan Stedelijk Gebied: Hoogemierdsweg 39-43, Lage Mierde'. Hierin hebben we alle zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. De nota stelt u separaat vast en voegen we als bijlage toe aan het bestemmingsplan.

7.1 Met het beeldkwaliteitsplan verlenen we maatwerk in afwijking van de Welstandsnota

De initiatiefnemer liet door een deskundige stedenbouwkundige/landschapsarchitect een beeldkwaliteits- en inpassingsplan opstellen: het 'beeldkwaliteitsplan Hoogemierdseweg 39-43'. Hiermee stemden we in. In de regels van het bestemmingsplan is een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. Dat verplicht de initiatiefnemer om het inpassingsplan uiterlijk één jaar nadat de woning gebouwd is, uit te voeren. Op deze manier is een goede landschappelijke inpassing geborgd.

Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor de welstandscommissie bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning. Met een beeldkwaliteitsplan verlenen we maatwerk, in afwijking van de algemene welstandscriteria uit de Welstandsnota van 2004. Daarom moet u het beeldkwaliteitsplan als zodanig vaststellen. Overigens is het voorlopige ontwerp van de woningen al door de welstandscommissie getoetst en in concept akkoord bevonden.

8.1 Het vaststellen van een bestemmingsplan is uw bevoegdheid

U bent verplicht om voor het hele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast te stellen. Dat staat in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het vaststellen van een bestemmingsplan is dus uw bevoegdheid. Door het bestemmingsplan vast te stellen voldoet u aan deze verplichting.

8.2 Twee zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

In argument 3.1 gaven we aan dat twee zienswijzen leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Het uiteindelijke bestemmingsplan wijkt dus af van het ontwerpbestemmingsplan. Daarom moet u het bestemmingsplan zo als dat heet 'gewijzigd' vaststellen en motiveren waarom u dat doet. De motivering geeft u in de 'Nota van vooroverleg en zienswijzen bestemmingsplan Stedelijk Gebied: Hoogemierdsweg 39-43, Lage Mierde'

Consequenties

8.1 Er staat rechtsbescherming open

We leggen het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Dat noemen we de beroepstermijn. Ben je belanghebbende en heb je tijdig een zienswijzen ingediend? Dan mag je rechtstreeks beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit heeft geen schorsende werking, tenzij gelijktijdig een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend.

Tegen de wijzigingen van het bestemmingsplan (zie argument 8.2) mag wel iedereen beroep indienen.

Financiën

Het plan heeft geen financiële gevolgen

Het plan komt niet ten laste van de gemeente. En het kostenverhaal is geborgd in een anterieure overeenkomst (zie argument 5.1) Hierdoor heeft het bestemmingsplan geen financiële gevolgen voor de gemeente en loopt de gemeente geen financiële risico's.

Samen Doen

De gevolgen van ruimtelijke planvorming gaan over de eigen perceelsgrenzen heen. Daarom vindt de gemeente het vanuit het oogpunt van SamenDoen belangrijk dat initiatiefnemers de omgeving 'mee nemen' in hun planvorming. De initiatiefnemer hield daarom een omgevingsdialoog.

Met de indieners van twee zienswijzen vonden gesprekken plaats. Het doel was enerzijds het mondeling toelichten van de zienswijze. En anderzijds om de mogelijkheid aan te grijpen het plan te verbeteren waar mogelijk.

Vervolg

Definitief maken bestemmingsplan

Meteen na de vaststelling van het bestemmingsplan vragen wij de initiatiefnemer om het bestemmingsplan op basis van uw raadsbesluit aan te passen en definitief te maken.

We moeten dit raadsbesluit eerst bij de provincie aanmelden

U stelt het bestemmingsplan gewijzigd vast. Daarom mogen we uw besluit nog niet bekend maken. Eerst moeten we namelijk Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant zes weken de gelegenheid geven om te reageren op deze wijzigingen. Dat staat in artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Publicatie en ter inzage leggen

Geven Gedeputeerde Staten het gewijzigde bestemmingsplan vrij voor publicatie? Dan maken we uw besluit bekend. Dit doen we met een publicatie van de bekendmaking in het Gemeenteblad, de Staatscourant en D'n Uitkijk. Daarna leggen we het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Dit noemen we de beroepstermijn.

Wanneer treedt het bestemmingsplan in werking?

Dient er niemand een verzoek om voorlopige voorziening in? Dan treedt het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn in werking. Dient er wel iemand een verzoek om een voorlopige voorziening in? Dan treedt het bestemmingsplan pas een dag nadat de Raad van State een uitspraak over het verzoek om voorlopige voorziening heeft gedaan in werking. Dat geldt niet als de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening toewijst.

Wanneer is het bestemmingsplan onherroepelijk?

Ontvangt de Raad van State geen beroepsschrift(en)? Dan is het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk. Ontvangt de Raad van State wel een beroepsschrift? Dan wordt het bestemmingsplan pas onherroepelijk op de dag nadat de Raad van State uitspraak doet over het beroep. Dat geldt natuurlijk niet als de Raad van State het bestemmingsplan vernietigt.

Bijlagen

1. Concept Raadsbesluit
2. Toelichting ontwerpbestemmingsplan Stedelijk Gebied: Hoogemierdseweg 39-43, Lage Mierde (18.11139);
3. Regels ontwerpbestemmingsplan Stedelijk Gebied: Hoogemierdseweg 39-43, Lage Mierde (18.11140);
4. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Stedelijk Gebied: Hoogemierdseweg 39-43, Lage Mierde (18.11141);
5. Concept definitief bestemmingsplan Stedelijk Gebied: Hoogemierdseweg 39-43, Lage Mierde, met in groen aangegeven de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (19.02237);
6. Bijlagen bestemmingsplan Stedelijk Gebied: Hoogemierdseweg 39-43, Lage Mierde (19.02238);
7. Nota van vooroverleg en zienswijzen bestemmingsplan Stedelijk Gebied: Hoogemierdseweg 39-43, Lage Mierde' (19.00969);
8. 'Beeldkwaliteitsplan Hoogemierdseweg 39-43' (19.00641).

Het college van burgemeester en wethouders,

T. Thijs
secretaris (wnd.)

J. Eugster
burgemeester (wnd.)