



Raadsvoorstel

Raad d.d.	24 januari 2023	Portefeuillehouder	SKR
Commissie d.d.	10 januari 2023	Opsteller	Ckri01
B&W d.d.	13 december 2022	Zaaknr	z22000381

Onderwerp

Bestemmingsplan Buitengebied Bussereind 2-3 Steensel

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. De 3 ontvangen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en deze als volgt te beoordelen conform de nota van zienswijzen van 22 juni 2022 met corsanummer 22.12912:
 - I. 1 over te nemen
 - II. 1 gedeeltelijk over te nemen
 - III. 1 niet over te nemen
2. Het bestemmingsplan Buitengebied Bussereind 2-3 Steensel (van 22 maart 2022 en code NL.IMRO.0770.BPBbusserein230070-ONTW) gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen:
 - a. In de paragrafen 1.1, 3.1 en 4.1.2 wordt "Ruimte voor Ruimte vervangen door "Beleidsregel maatwerk met als doel omgevingskwaliteit".
 - b. paragraaf 3.2.5, onderschrift Figuur 12 wordt "De vier nieuwe woningen (....)
 - c. titel paragraaf 3.4.7 wordt Nieuwe woningen .
 - d. gehele paragraaf 4.2.3.5 artikel 3.80 Ruimte-voor-Ruimte wordt vervangen door 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit.
 - e. Aan artikel 5 van de regels wordt lid 5.2.5. toegevoegd overeenkomstig artikel 24.2.6. van het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening.
 - f. de berekening in het kader van de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant' wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd.
 - g. de bewijsvoering voor de aankoop van de maatwerktitels wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd en in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.

Inleiding/aanleiding

Op de locatie Bussereind 2 is een rundveehouderij gevestigd en aan de locatie Bussereind 3 is een glastuinbouwbedrijf aanwezig. De eigenaren van deze bedrijven zijn voornemens de bedrijvigheid te beëindigen en de stallen en kassen te saneren. De locatie wordt herontwikkeld tot een woningbouwlocatie (zie de figuur op de volgende pagina). Het plan voorziet in de realisatie van vier nieuwbouwwoningen volgens de provinciale "Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant", de splitsing van twee cultuurhistorisch waardevolle panden en het oprichten van een ambachtelijk bedrijf aan huis bij één van de woningen. In totaal worden zes woningen toegevoegd in het plangebied.

Ontwerp ter inzage

Voor de herontwikkeling van de Bussereind 2 en 3 is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 31 maart tot 12 mei 2022 ter inzage gelegen. Tegen het bestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ingediend.

Aanpassing plan na ter inzagelegging

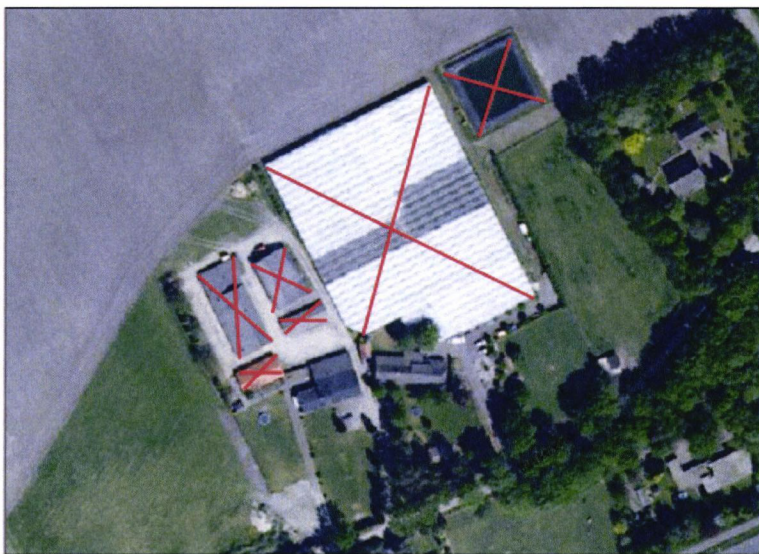
Ten tijde van het ontwerp was het uitgangspunt dat 4 van de 6 woningen werden toegevoegd op grond van de Ruimte voor Ruimte regeling. Inmiddels heeft de provincie echter op 5 juli 2022 een nieuwe regeling vastgesteld, de zogeheten 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-

Brabant'. In overleg met de provincie is gekozen om deze nieuwe regeling voor dit plan toe te passen. De kosten voor één maatwerktitel zijn gelijk aan de kosten voor één Ruimte voor Ruimte titel (€125.000 euro). Voor initiatiefnemers heeft de nieuwe beleidsregel als voordeel dat zij geen 4 Ruimte voor Ruimte titels moeten aankopen, maar dat zij 2,3 maatwerktitels moeten aankopen, waardoor dit financieel gunstiger is. De toelichting van het bestemmingsplan moet daarom op enkele punten tekstueel gewijzigd worden en daarom dient het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld te worden.

Stikstof

De bouwvrijstelling stikstof voldoet niet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft, in een tussenuitspraak op 2 november 2022 in de zaak over het zogenoemde Porthos-project, bepaald dat de zogenaamde bouwvrijstelling stikstof niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten. In de Aerius berekening van 30 maart 2020 die bij het ontwerp van dit plan ter inzage heeft gelegen is de bouw-/realisatie fase echter al wel meegenomen, hoewel dit destijds op grond van de bouwvrijstelling niet noodzakelijk was. Uit de resultaten blijkt dat de stikstofdepositie op de natuurgebieden 0,00 mol/ha/jr bedraagt. Het plan voorziet in de beëindiging van een veehouderij waardoor een permanente afname van de stikstofdepositie wordt gerealiseerd.

Op dit moment is het niet mogelijk om deze berekening formeel te actualiseren omdat de Aerius calculator pas op zijn vroegst op 24 januari 2023 weer gebruikt kan worden. Omdat de bouw/realisatiefase echter al wel is meegenomen in de berekening van maart 2020, het een gering aantal woningen betreft en het plangebied op een afstand van 1,5 kilometer ligt van een Natura 2000 gebied, is het onwaarschijnlijk dat een nieuwe Aerius berekening een hogere waarde aan zal geven.



Te slopen bebouwing



Nieuwe eindsituatie:

De vier nieuwe Ruimte-voor-Ruimte-woningen in het plangebied zijn genummerd R1 t/m R4. De kavels zijn aangegeven met een oranje lijn. Bussereind 2 (B2), Bussereind 3 (B3) zijn de twee bestaande boerderijen die worden gesplitst. De groene lijn geeft de grens van het plangebied aan. De woningen B1, B4 en verder zijn buurwoningen buiten het plangebied.

Wettelijk en/of beleidskader

Omgevingsvisie 2.0
 Visie buitengebied 2.0
 Bestemmingsplan Buitengebied 2017
 Bestemmingsplan Buitengebied 2017, eerste herziening
 Bestemmingsplan Buitengebied 2017, tweede herziening
 Interim omgevingsverordening

Argumenten

1.1. De zienswijzen zijn binnen de zienswijzeperiode ingediend.

Het bestemmingsplan heeft vanaf 31 maart 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen tot en met 11 mei 2022. De ingediende zienswijze is binnen deze termijn ingediend en is daarom ontvankelijk. Er is daarnaast sprake van twee pro forma zienswijzen. Hiervoor is door de gemeente uitstel verleend voor het indienen van de zienswijzen. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Alle drie de ingediende zienswijzen zijn daarom ontvankelijk.

Twee van de drie zienswijzen gaan (gedeeltelijk) in op de provinciale Ruimte voor ruimte-regeling en dat de bewijslast aanwezig moet zijn. Dit is inderdaad correct. In overleg met de provincie is na de ter inzage periode gekozen om de nieuwe regeling "Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit" uit artikel 3.78 Interim Omgevingsverordening voor dit plan toe te passen. Op grond van deze regeling dienen de initiatiefnemers 2,3 maatwerktitels aan te kopen. De bewijslast wordt bijgevoegd bij het bestemmingsplan voordat het plan aan de gemeenteraad wordt voorgelegd ter vaststelling. De derde zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1. Het verzoek past binnen de omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

Nieuwe woningen in het buitengebied zijn aan banden gelegd. Er zijn een aantal uitzonderingen waarbij nieuwe woningen in het buitengebied mogelijk zijn. Ruimte voor ruimte-woningen zijn een uitzondering en mogen in bebouwingsconcentraties of kernrandzones gerealiseerd worden. De locatie is aangeduid als bebouwingsconcentratie. De woningen worden nu niet meer gebouwd op grond van de Ruimte voor Ruimte regeling uit 3.80 IOV maar op grond van de

Maatwerkregeling uit 3.78 IOV. Ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien verandert er niets aan het plan, waardoor men blijft voldoen aan de omgevingsverordening.

2.2. Het verzoek voldoet aan de Visie buitengebied 2.0.

In de Visie bebouwingsconcentraties (bijlage 2 bij Visie buitengebied 2.0) is de locatie aangeduid als bebouwingsconcentratie. In de Visie buitengebied 2.0 zijn aanvullende voorwaarden op de provinciale Ruimte voor ruimte-regeling opgenomen. Zo moet de kwaliteitsverbetering in de gemeente Eersel plaatsvinden. Dat is hier het geval: in het gebied worden zowel een veehouderij en een glastuinbouwbedrijf gesaneerd. De woningen worden nu niet meer gebouwd op grond van de Ruimte voor Ruimte regeling uit 3.80 IOV maar op grond van de Maatwerkregeling uit 3.78 IOV. Ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien verandert er niets aan het plan, waardoor men aansluit bij de uitgangspunten van de Visie Buitengebied 2.0 en de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties.

Ook wordt in de Visie buitengebied 2.0 het buurtschap Bussereind nader omschreven. De ontwikkeling voorziet in het maken van een "besloten" buurtschapje aan een oude route rondom een plaatse, zoals in het streefbeeld van Bussereind ook omschreven wordt.

2.3. Het verzoek voldoet voor de woningsplitsingen aan het bestemmingsplan Buitengebied 2017 en de eerste herziening ervan.

In het bestemmingsplan "Buitengebied 2017, eerste herziening" is een regeling opgenomen om cultuurhistorisch waardevolle panden beter te beschermen. Aan de splitsing van dergelijke panden zijn voorwaarden gekoppeld. Eén van de voorwaarden is dat de initiatiefnemers onderzoek moeten (laten) doen naar het interieur en exterieur van het cultuurhistorisch waardevolle pand. De aanwezige waarden moeten worden beschermd in het door de initiatiefnemers op te stellen bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Er is voor beide cultuurhistorisch waardevolle boerderijen onderzoek gedaan naar de cultuurhistorische waarden. Daarnaast is er in voorliggende situatie sprake van het herstellen van de cultuurhistorische waarden. Een herstelplan maakt dan ook onderdeel uit van het bestemmingsplan.

2.4. Er is sprake van lokale kwaliteitsverbetering door het saneren van bedrijven.

Op de locatie worden een veehouderij en een glastuinbouwbedrijf beëindigd waardoor sprake is van milieuwinst. Ook wordt de bedrijfsbebouwing verwijderd en wordt de locatie landschappelijk ingepast. Er is dan ook sprake van lokale kwaliteitsverbetering.

2.5. Bewijslast nieuwe woningen moet aanwezig zijn voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

In overleg met de provincie is na de ter inzage periode gekozen om de nieuwe regeling "Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit" uit artikel 3.78 Interim Omgevingsverordening voor dit plan toe te passen. Op grond van deze regeling moeten initiatiefnemers 2,3 Maatwerktitels aan kopen. Voor de vier nieuwe woningen is deze bewijslast aanwezig (zie bijlage 2 bij dit raadsvoorstel).

Alternatieven

Er zijn geen reële alternatieven.

Risico's

Aan het vaststellen van het bestemmingsplan zijn geen risico's verbonden.

Financieel

Het kostenverhaal (plankosten en planschade) is geregeld in een anterieure overeenkomst.

Communicatie/Participatie

In het kader van het bestemmingsplan hebben de initiatiefnemers een omgevingsdialoog gevoerd. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt conform de wettelijk verplichte (Wro) wijze gepubliceerd in het gemeenteblad. Daarnaast wordt dit ook kenbaar gemaakt in de Hint.

Planning

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd en vervolgens bestaat er zes weken de tijd om beroep in te stellen.

Bijlagen

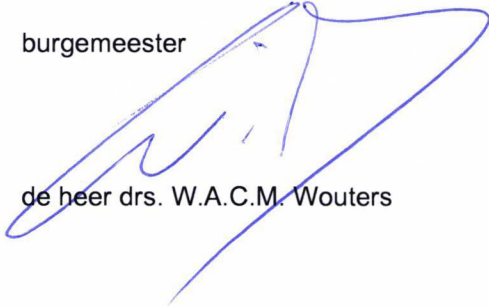
1. Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Bussereind 2-3 Steensel (link naar ruimteliikeplannen.nl) ([toelichting](#))
 - a. Identificatie: NL.IMRO.0770.BPBBusserein230070-ONTW
 - b. Ondergrond: grootschalige basiskaart (GBK) (22-03-2022)
2. Maatwerkberekening (corsa 22.28372)
3. Beleidsregel Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit (corsa 22.28371)
4. Bewijslast Maatwerk titel (corsanr. PM)
5. Geanonimiseerde zienswijzen (corsanr. 22.15427 t/m 22.15429)
6. Nota van zienswijzen (corsanr. 22.12912)

Eersel, 13 december 2022
Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris



de heer ing. H.M.L. Offermans

burgemeester



de heer drs. W.A.C.M. Wouters

Raadsbesluit

R22.073

Onderwerp: Bestemmingsplan Buitengebied Bussereind 2-3 Steensel

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 december 2022;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 10 januari 2023;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. De 3 ontvangen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en deze als volgt te beoordelen conform de nota van zienswijzen van 22 juni 2022 met corsanummer 22.12912:
 - IV. 1 over te nemen;
 - V. 1 gedeeltelijk over te nemen;
 - VI. 1 niet over te nemen.
2. Het bestemmingsplan Buitengebied Bussereind 2-3 Steensel (van 22 maart 2022 en code NL.IMRO.0770.BPBbusserein230070-ONTW) gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen:
 - a. In de paragrafen 1.1, 3.1 en 4.1.2 wordt "Ruimte voor Ruimte vervangen door "Beleidsregel maatwerk met als doel omgevingskwaliteit".
 - b. Paragraaf 3.2.5, onderschrift Figuur 12 wordt "De vier nieuwe woningen (...).
 - c. Titel paragraaf 3.4.7 wordt Nieuwe woningen.
 - d. Gehele paragraaf 4.2.3.5 artikel 3.80 Ruimte-voor-Ruimte wordt vervangen door 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit.
 - e. Aan artikel 5 van de regels wordt lid 5.2.5. toegevoegd overeenkomstig artikel 24.2.6. van het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening.
 - f. De berekening in het kader van de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant' wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd.
 - g. De bewijsvoering voor de aankoop van de maatwerkitels wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd en in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 24 januari 2023

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

J.W.G. van Bree

de voorzitter,

drs. W.A.C.M. Wouters