



Raadsvoorstel

Raad d.d.	1 november 2022	Portefeuillehouder	SKR
Commissie d.d.	20 oktober 2022	Opsteller	dlie03
B&W d.d.	27 september 2022	Zaaknr	Z21000644

Onderwerp

Raadsvoorstel bestemmingsplan buitengebied, herziening Hoek 8 en Hoek ongenummerd Duizel

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. De ontvangen zienswijze ontvankelijk te verklaren en de zienswijze deels over te nemen, conform de voorgestelde aanpassingen in de nota van zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan "bestemmingsplan buitengebied, herziening Hoek 8 en Hoek ongenummerd Duizel" van 29 maart 2022 (met het unieke identificatienummer: NL.IMRO.0770.BPBhoek8duizel0090-ONTW) gewijzigd vast te stellen inclusief de wijzigingen zoals beschreven in de nota van zienswijzen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Er is namens de eigenaren van de percelen ESLOO H 964, H 965, H1342, H1343 en H1344 een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Met het plan wordt de veehouderij van Hoek 8 gesaneerd, de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en ter compensatie worden twee nieuwe bouw kavels aan de Hoek ontwikkeld.



Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag zijn er twee zienswijzen tegen het plan ingediend.

Wettelijk en/of beleidskader

- Wet ruimtelijke ordening
- Omgevingsvisie 2.0
- Visie Buitengebied 2.0
- Bestemmingsplan buitengebied 2017
- Bestemmingsplan buitengebied 2017, eerste herziening
- Bestemmingsplan buitengebied 2017, tweede herziening
- Principebesluit d.d. 20 april 2021 (21.06190)

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ingediend.

De ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen, die liep van vanaf 16 juni tot 28 juli 2022. Tegen een ontwerpbestemmingsplan mag een ieder een zienwijze indienen. In dit geval zijn de zienswijzen afkomstig van particuliere in de nabije omgeving van het plangebied.

2.1 Het plan leidt tot een verbetering van de omgevingskwaliteit.

Naast het saneren van de veehouderij op Hoek 8 en het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning worden er ook twee nieuwe bouwkavels toegevoegd. De omgevingsverordening kent naast alom bekende toepassing van Ruimte voor Ruimte ook een nieuwe benadering. Daarbij wordt uitgegaan van het toevoegen van omgevingskwaliteit ter waarden van €125.000,- per toe te voegen woning. In het voorliggende plan wordt een deel van de omgevingskwaliteit behaald door de sloop van bebouwing, het weghalen van verharding en het aanleggen van groen. Echter vertegenwoordigd het overdragen en als natuur bestemmen van de 2 ha. grond gelegen tegen de Kleine Beerze het overgrote deel van de verantwoording. In een later fase zal de gemeente in samenwerking met het Waterschap de natuurlijke invulling van die gronden realiseren. Voor de volledigheid is als bijlage bij dit raadsvoorstel het document "Tegenprestatie herbestemming Hoek 8 en ong. Duizel" toegevoegd.

2.2 Met de in de nota van zienswijzen voorgestelde aanpassingen worden verplichtingen die de basis van deze planontwikkelingen vormen vastgelegd en geborgd.

Zoals ook op te maken uit de ingediende zienswijzen zijn de verplichtingen voortkomend uit de tegenprestatie onvoldoende (duidelijk) geborgd. Daar waar de verplichting voor het overdragen van het eigendomsrecht van de 2 ha. natuur nu alleen geborgd is in de anterieure overeenkomst. Met de voorgestelde aanpassingen wordt dit middels een voorwaardelijke verplichting publieksrechtelijke geregeld. Daarnaast is gebleken dat de voorwaardelijke verplichting op een onjuiste manier zijn opgenomen in de regels en verbeelding.

3.1 Voor de ontwikkeling van de locatie is een anterieure overeenkomst afgesloten.

In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt ten aanzien van onder andere plankosten en planschade. Met deze overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Alternatieven

Geen reëel alternatieve voorstelbaar.

Risico's

Omdat er wordt voorgesteld van een van de zienswijzen voor een deel niet over te nemen bestaat er een vergrootte kans op een beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Dat betekent dat het plan behandeld wordt bij de Raad van State.

Financieel

Voorliggend plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente Eersel. Geborgd met een anterieure overeenkomst ontvangt de gemeente een bedrag van €13.298,- van de initiatiefnemer. Daarmee verhaald de gemeente de gemaakte plankosten op de initiatiefnemer.

Het perceel van 2 hectare die als onderdeel van de tegenprestatie in eigendom komt van de gemeente Eersel heeft geen directe financiële gevolgen omdat deze overdracht zonder financiële vergoeding zal plaatsvinden.

Communicatie/Participatie

Het raadsbesluit en het bestemmingsplan worden op de voor de gemeente Eersel gebruikelijke en daarnaast ook wettelijk verplichte wijzen kenbaar gemaakt.

In het kader van de voorbereidingen van dit bestemmingsplan heeft een omgevingsdialog plaatsgevonden. Daarbij is het relevant om in acht te nemen dat de initiatiefnemers beogen om de nieuwe bouwkwavels te ontwikkelen.

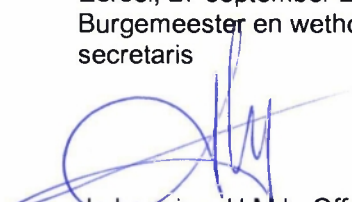
Planning

Het raadsbesluit t.a.v. het bestemmingsplan buitengebied, herziening Hoek 8 en Hoek ongenummerd Duizel wordt in navolging van de raadsvergadering gepubliceerd. De exacte planning is afhankelijk van de initiatiefnemer.

Bijlagen

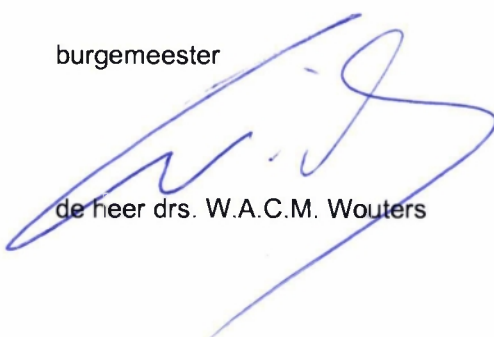
1. Het ontwerpbestemmingsplan "Ontwerp bestemmingsplan buitengebied, herziening Hoek 8 en Hoek ongenummerd Duizel", Ruimtelijke plannen:
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0770.BPBhoek8duizel0090-ONTW> (Toelichting)
 - a. Identificatie: NL.IMRO.0770.BPBhoek8duizel0090-ONTW
 - b. Ondergrond: basisregistratie kadaster (BRK) (2022-03-29)
 2. Geanonimiseerde zienswijze 1 (22.16364)
 3. Geanonimiseerde zienswijze 2 (22ik.1179)
 4. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (22.164200)
- Tegenprestatie herbestemming Hoek 8 en ong. Duizel

Eersel, 27 september 2022
Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris



de heer ing. H.M.L. Offermans

burgemeester



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



Tegenprestatie herbestemming Hoek 8. Hoek ong. Duizel-Noord en Hoek ong. Kleine Beerze

Tegenprestatie herbestemming Hoek 8 en ong. Duizel

1. Sloop agrarisch bedrijf Hoek 8

Sloop	Bebouwing	Omvang in m ²	Kosten per m ²	Tegenprestatie
	Rundveestail 1	692	€ 25,00	€ 17.300,00
	Varkentail	658	€ 25,00	€ 16.450,00
	Rundveestail 2	429	€ 25,00	€ 10.725,00
	Werkplaats	55	€ 25,00	€ 1.375,00
Sanering	Sleufsilo 1	352	€ 5,00	€ 1.760,00
	Kuilplaat 1	180	€ 5,00	€ 900,00
	Kuilplaat 2	240	€ 5,00	€ 1.200,00
	Erverharding	1.600	€ 5,00	€ 8.000,00
Totaal		4.266		€ 57.710,00

2. Aanleg en instandhouding landschappelijke inpassing Hoek 8 en ong.

Element	lengte	Oppervlakte in m ²	aantal	Norm per eenheid st. incl. BTW	eenheid	Vergoeding aanleg	Beheersbijdrage per eenheid (are)	eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Compensatie vergoeding totaal
Hoek 8											
Landschapsboom in bomenrij			5	€ 61,64	st	€ 308,20	€ 5,63	st/jr	€ 28,15	€ 281,50	€ 589,70
Houtsingel bestaand		1115		€ 1,61	st	€ 0,00	€ 11,78	are	€ 131,35	€ 1.313,47	€ 1.313,47
Houtsingel nieuw		185		€ 1,61	st	€ 297,85	€ 11,78	are	€ 21,79	€ 217,93	€ 515,78
Hoek ong.											
Struikensingel oostgrens		558		€ 1,61	st	€ 898,38	€ 11,78	are	€ 65,73	€ 657,32	€ 1.555,70
Struikensingel west- en noordgrens		760		€ 1,61	st	€ 1.223,60	€ 11,78	are	€ 89,53	€ 895,28	€ 2.118,88
Knip- en scheerhaag	36	54		€ 1,61	4st/m ²	€ 347,76	€ 1,18	m/jr	€ 42,48	€ 424,80	€ 772,56
Landschappelijke boom	maat 25-30		1	€ 350,00	st	€ 350,00	€ 5,63	st/jr	€ 5,63	€ 56,30	€ 406,30
Hoogstamfruitboom	maat 18-20		7	€ 250,00	st	€ 1.750,00	€ 5,42	st/jr	€ 37,94	€ 379,40	€ 2.129,40
Boom in bomenrij	maat 25-30		9	€ 350,00	st	€ 3.150,00	€ 5,63	st/jr	€ 50,67	€ 506,70	€ 3.656,70
Boomkorf type schaa			8	€ 23,32	st	€ 183,24					€ 163,24
Project											€ 1.500,00
Totaal											€ 14.721,73

Tegenprestatie herbestemming Hoek 8, Hoek ong, Duizel-Noord en Hoek ong, Kleine Beerze

3. Overdracht gronden voor natuurontwikkeling (om niet)

Omvang in m²	Waarde in gebied Beerze-Reusel per m	Tegenprestatie
20.000	€ 8,10	€ 162.000,00

3. Waardevermindering gronden door natuurontwikkeling binnen plangebied

Omvang in m²	Waarde-vermindering in gebied Beerze-Reusel per m	Omvang in m²	Tegenprestatie
Planlocatie Hoek 8	€ 5,50	1.548	€ 8.514,00
Planlocatie Hoek ong	€ 5,50	1.284	€ 7.062,00
Totaal		2.832	€ 15.576,00

4. Bedrag te storten voor aanleg en bijdrage instandhouding

Te leveren tegenprestatie			€ 250.000,00
	1. Sloop agrarisch bedrijf	€ 57.710,00	
	2. Aanleg en instandhouding groen	€ 14.721,73	
	3. Inbreng gronden	€ 162.000,00	
	4. Waardevermindering gronden	€ 15.576,00	
	Totaal 1-3	€ 250.007,73	€ 250.007,73
Te storten bedrag			-€ 7,73

Totaal geleverde tegenprestatie bedraagt meer dan € 250.000,-

Raadsbesluit

R22.080

Onderwerp: Raadsvoorstel bestemmingsplan buitengebied, herziening Hoek 8 en Hoek ongenummerd Duizel

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 september 2022;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 20 oktober 2022;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. De ontvangen zienswijze ontvankelijk te verklaren en de zienswijze deels over te nemen, conform de voorgestelde aanpassingen in de nota van zienswijzen.
2. Het bestemmingsplan "bestemmingsplan buitengebied, herziening Hoek 8 en Hoek ongenummerd Duizel" van 29 maart 2022 (met het unieke identificatienummer: NL.IMRO.0770.BPBhoek8duizel0090-ONTW) gewijzigd vast te stellen inclusief de wijzigingen zoals beschreven in de nota van zienswijzen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 1 november 2022

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

J.W.G. van Bree



de voorzitter,

drs. W.A.C.M. Wouters

