

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Bestemmingsplan Buitengebied: Burgemeester Willekenslaan 1, Peel 3 en 't Hof ong. Reusel
Vergaderdatum:	2 juli 2024
Documentnr. Corsa.:	RA24.041
Case nr. Corsa:	Z19002435
Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Voorstel

Te besluiten om:

1. Planologische medewerking te verlenen aan het saneren van een rundveehouderij, het herbestemmen van de bedrijfswoning naar een burgerwoning, het herbestemmen en splitsen van de voormalige bedrijfswoning naar twee burgerwoningen en het realiseren van drie nieuwe woningen aan de Burgemeester Willekenslaan 1, Peel 3 en 't Hof ong. in Reusel;
2. af te wijken van de 'Beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven', omdat de initiatiefnemer gebruik maakt van de 'beleidsregel maatwerk voor omgevingskwaliteit' van de provincie Noord-Brabant;

En hiervoor:

3. de door de provincie Noord-Brabant ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk en gegrond te verklaren en geen aanleiding te laten zijn om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
4. de door indiener 2 ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan niet-ontvankelijk te verklaren en geen aanleiding te laten zijn om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
5. De 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied: Burgemeester Willekenslaan 1, Peel 3 en 't Hof ong. Reusel' vast te stellen;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen;
7. Het 'bestemmingsplan Buitengebied: Burgemeester Willekenslaan 1, Peel 3 en 't Hof ong. Reusel', zoals vervat in het digitale bestemmingsplan met planidentificatie 'NL.IMRO.1667.BPBbwil0096-VAST' ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

De initiatiefnemer wil zijn rundveehouderij binnen het plangebied saneren, de bedrijfswoning herbestemmen naar een burgerwoning met 400 m² aan bijgebouwen en tevens drie woningen ontwikkelen met de regelingen Ruimte voor Ruimte en de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant. Het pand met de voormalige bedrijfswoning (dat cultuurhistorisch waardevol is) wordt gerestaureerd, herbestemd naar een woonbestemming en gesplitst, om het behoud van dit pand in de toekomst te garanderen. Op 2 oktober 2018 en in heroverweging op 23 juli 2019 besloot ons college om in principe en onder voorwaarden planologische medewerking te verlenen.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied (Bron: Crijns Rentmeesters)



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied 2009 (Bron: Crijns Rentmeesters)

Wat is de gewenste situatie?

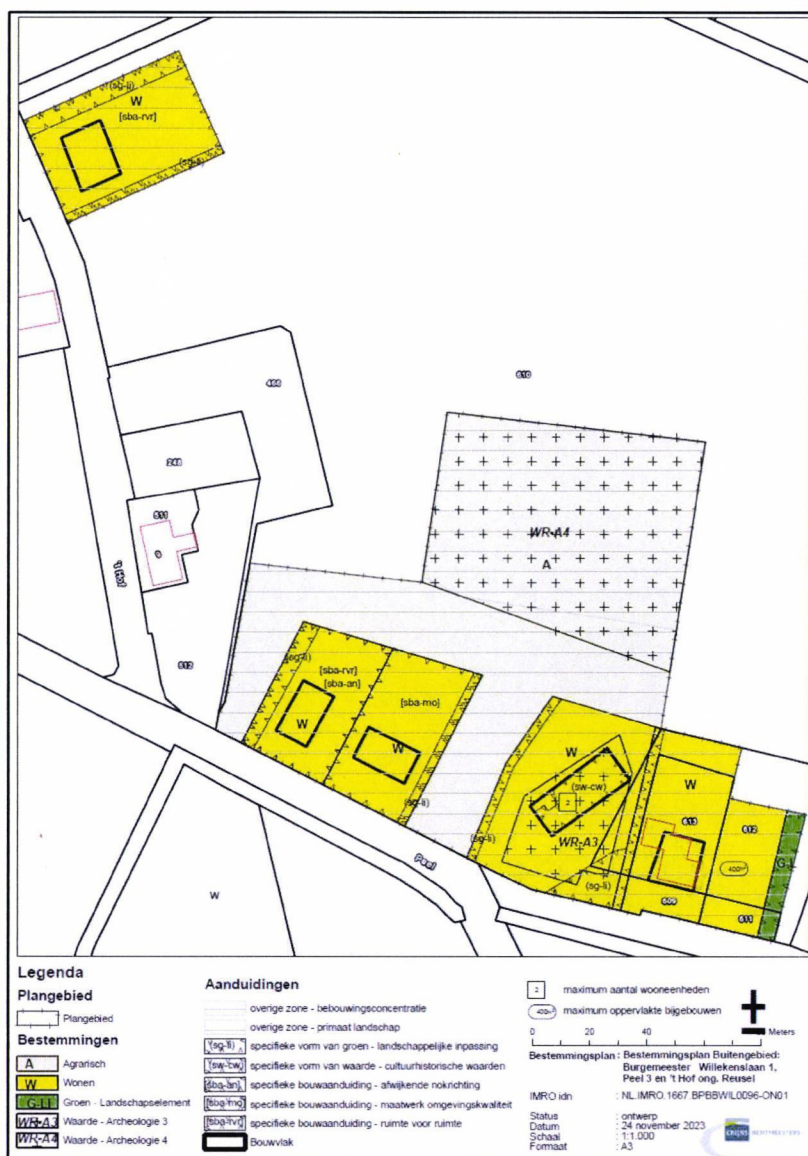
De initiatiefnemer sloopt de rood gearceerde gebouwen. Het gaat hierbij om circa 2.800 m². Ook sloopt hij de erfverharding rondom deze bebouwing, met een omvang van circa 4.590 m². Ten oosten van de woning aan Burgemeester Willekenslaan 1 realiseert hij een nieuwe schuur/loods bij de woning met een beeldkwaliteit die past in de omgeving,

De voormalige bedrijfswoning is een cultuurhistorisch waardevol pand. Het stalgedeelte van het pand is voor de veehouderij in gebruik genomen. Het woongedeelte is leeg blijven staan en is in de huidige situatie niet wind- en waterdicht. De initiatiefnemer was voornemens om in samenhang met deze ontwikkeling de boerderij te slopen. De gemeente heeft verzocht vóór sloop Monumentenwacht te raadplegen over mogelijkheden tot in stand houden en beschermen van het pand. Monumentenwacht concludeert dat het pand cultuurhistorisch waardevol is. Daarom gaat de initiatiefnemer het pand restaureren en in stand houden conform het advies van het Monumentenwacht. Voor restauratie en behoud van het pand realiseert hij binnen het pand twee woningen. Uitvoering van de maatregelen voor de boerderij uit het rapport van de Monumentenwacht is als voorwaardelijke verplichting aan de regels van dit bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 3: Te slopen bebouwing (Bron: Crijns Rentmeesters)





Figuur 4: Verbeelding voorliggend ontwerpbestemmingsplan (Bron: Crijns Rentmeesters)

Het ontwerpbestemmingsplan is op 22 december 2023 door ons bekend gemaakt en lag van 27 december 2023 tot en met 12 februari 2024 ter inzage. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Het uiteindelijke bestemmingsplan leggen we nu ter vaststelling aan u voor.

Argumenten

1.1 Het plan past niet in het vigerende bestemmingsplan

Het plan is vanuit planologisch, ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar en wenselijk. Alleen kan de initiatiefnemer het plan niet binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2009 realiseren. Daarom is een nieuw bestemmingsplan nodig. Omdat het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 bekend is gemaakt, moeten we het bestemmingsplan onder het 'oude' recht van de Wet ruimtelijke ordening behandelen.

1.2 Het plan voldoet aan de voorwaarden uit het principebesluit

Ons college stelde een aantal (rand)voorwaarden aan de gevraagde medewerking. Het voorliggende concept-bestemmingsplan voldoet aan de gestelde (rand)voorwaarden.



1.3 De ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkelingen is aangetoond

Bovenop de voorwaarden is in de toelichting van het bestemmingsplan ook de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan aangetoond. Het plan voldoet aan alle relevante wet- en regelgeving en is voorzien van een nadrukkelijke kwaliteitsverbetering van het landschap, waardoor er sprake is van "een goede ruimtelijke ordening", zoals de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) vereist. Deze aspecten zijn door vakspecialisten van de gemeente en deskundige externe partijen getoetst en akkoord bevonden. De bijbehorende onderzoeksrapporten voegen we als bijlage aan het bestemmingsplan toe.

1.5 De wettelijke overlegpartners stemden in met het ontwerpbestemmingsplan

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat we het concept-ontwerpbestemmingsplan voor moeten leggen aan onder andere Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, het waterschap De Dommel en de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost. Dat noemen we het 'wettelijk vooroverleg'. De betreffende overlegpartners gaven aan dat zij, onder voorbehoud van aanpassingen, geen opmerkingen hebben op het plan en hiermee instemmen.

1.3 Omwonenden hebben geen bezwaren tegen de ontwikkeling

Dat blijkt uit een door de initiatiefnemer gehouden omgevingsdialoog. Het verslag daarvan vindt u in de bijlage. Het plan is naar aanleiding van de omgevingsdialoog zelfs ook op een aantal stedenbouwkundige punten nadrukkelijk verbeterd.

2.1 Er zijn geen beschikbare Ruimte voor Ruimte-titels

De Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte verkoopt namens de provincie Noord-Brabant de verkregen Ruimte voor Ruimte-titels afkomstig van de sanering van intensieve veehouderijen in Noord-Brabant. De saneringen leverden een aanzienlijke milieuwinst op. Daartegenover stond het recht om per titel één woning te mogen bouwen, op een locatie die de gemeente, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, geschikt acht. Ook bood de provincie voor eenieder de mogelijkheid om een titel te kopen en deze te verzilveren op een locatie die gemeente, in het kader van een goede ruimtelijke ordening geschikt acht. In de gemeente Reusel-De Mierden besloot uw gemeenteraad in 2018 om hieraan alleen medewerking te verlenen, als de aan te kopen titel afkomstig is van in onze gemeente gesloopte stallen. Dat staat in de 'beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven'. Daarmee beoogde uw gemeenteraad dat een nieuwe woning gepaard gaat met in onze gemeente behaalde ruimtelijke en milieuwinst van een sanering. De Ontwikkelmaatschappij heeft nog honderden titels in de verkoop. Echter, geen één hiervan is afkomstig van in onze gemeente gesloopte stallen. Dat betekent dat de beleidsregel gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegenhoudt.

2.2 De Ruimte voor Ruimte-regeling is ondertussen deels vervallen

Met de wijziging van de provinciale 'Interim Omgevingsverordening' per april 2022, is de Ruimte voor Ruimte-regeling deels vervallen. Dat wil zeggen dat een veehouderij geen titel meer krijgt als hij onder andere 1.000 m2 aan stallen sloopt. Daartegenover heeft de provincie 'maatwerk voor omgevingskwaliteit' ingevoerd in artikel 3.78 van haar verordening. Mits een veehouderij voldoende investeert in omgevingskwaliteit, biedt hem dat mogelijkheden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dat kan ook iets anders zijn dan een woning. Dat betekent dat er ook geen nieuwe Ruimte voor Ruimte-titels meer bijkomen. En dat de Ontwikkelmaatschappij dus alleen nog bestaande voorraad verkoopt. De initiatiefnemer kan dus geen titel meer kopen die gekoppeld is aan de sanering van een intensieve veehouderij uit de gemeente Reusel-De Mierden.

2.3 De 'beleidsregel maatwerk voor omgevingskwaliteit' biedt wel mogelijkheden voor nieuwbouw

De provincie heeft met de nieuwe 'beleidsregel maatwerk voor omgevingskwaliteit' een nieuw instrument ontwikkeld, waarmee initiatiefnemers ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk kunnen maken. Simpel gezegd: als een initiatiefnemer zijn veehouderij (dus niet alleen intensieve veehouderijen) sloopt en investeert in de omgevingskwaliteit ter plaatse of in de omgeving, krijgt hij korting op een aan te kopen Ruimte voor Ruimte-titel. In de geest van onze eigen 'beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven', kunnen we met gebruik van dit maatwerkinstrument nieuwe woningen in buitengebied mogelijk maken. Bijkomend voordeel is dat de ruimtelijke kwaliteitswinst ten goede komt aan onze eigen omgeving. Dat de dan nog benodigde, gedeeltelijke Ruimte voor Ruimte-titels afkomstig zijn van een andere gemeente, vinden we in de geest van de oorspronkelijke beleidsregel acceptabel. De beleidsregel van de provincie beschikt over een rekenformule waarmee de



initiatiefnemer zijn beoogde investering kan berekenen. Dat maakt ook onderdeel uit van het bestemmingsplan.

3.1 De eerste zienswijze is ontvankelijk en gegrond

Het ontwerpbestemmingsplan lag vanaf 27 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage. Tijdens deze periode ontving u twee zienswijzen. De zienswijze van de provincie Noord-Brabant is tijdig ingediend en daarom ontvankelijk. De zienswijze is gegrond. De toelichting van het bestemmingsplan passen we aan en we voegen en berekening toe aan de bijlage. Deze zijn ambtelijk al door de provincie getoetst en akkoord bevonden. Dat betekent dat provincie geen beroep aan zal tekenen tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Voor de inhoud en conceptbeantwoording van de zienswijze verwijzen we u naar de concept-nota van zienswijzen.

4.1 De tweede zienswijze is niet-ontvankelijk

De zienswijze van indiener 2 (zie vertrouwelijke lijst van indieners in de bijlage voor de persoonsgegevens) is tijdig, maar pro-forma ingediend. De indiener heeft tot en met 27 februari 2024 de gelegenheid gehad zijn zienswijze inhoudelijk te motiveren. Daar heeft indiener geen gebruik van gemaakt en daarom is de zienswijze niet-ontvankelijk. Dat betekent logischerwijs dat we ook niet aan een inhoudelijke beoordeling toe hoeven en kunnen te komen.

5.1 Het beoordelen en afwegen van zienswijzen is uw bevoegdheid

Het is uw wettelijke rol om bij de vaststelling van het bestemmingsplan de zienswijzen te beoordelen en af te wegen. Daarom moet u de nota van zienswijzen als zodanig vaststellen.

6.1 We moeten de financiële haalbaarheid van het plan borgen

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 u vervolgens samen met het bestemmingsplan moet vaststellen. In dit geval sloten we met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. Op deze manier is het kostenverhaal zoals dat wettelijk heet 'anderszins verzekerd' en is een exploitatieplan niet meer nodig. Hierdoor heeft het bestemmingsplan geen financiële gevolgen voor de gemeente en loopt de gemeente ook geen financiële risico's bij de uitvoering van dit plan. U moet wel nog expliciet besluiten dat u geen exploitatieplan vaststelt.

7.1 Het vaststellen van een bestemmingsplan is uw bevoegdheid

U was tot 1 januari 2024 verplicht om voor het hele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast te stellen. Dit bestemmingsplan is voor deze datum in procedure gegaan en moet daarom onder het oude recht van de Wro behandeld worden. In een bestemmingsplan moet u in het belang van een goede ruimtelijke ordening, de bestemming van de grond aangeven en met het oog op die bestemming regels vastleggen. Dat staat in artikel 3.1 Wro. Door het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen, voldoet u aan deze verplichting.

Kanttekeningen

7.1 Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open

Degenen die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt kunnen rechtstreeks beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit geldt ook voor belanghebbenden die geen zienswijzen kenbaar hebben gemaakt. Het indienen van beroep heeft geen schorsende werking. Daarvan is wel sprake als de indiener gelijktijdig een verzoek om voorlopige voorziening indient. Gelet op de enorme drukte bij de Raad van State zal de behandeling van een inhoudelijke beroepszaak lang op zich laten wachten. Dat heeft directe gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het plan. Hier hebben we echter geen regie en invloed op.

Financiën

Met de initiatiefnemer sloten we een anterieure overeenkomst. Hierin regelden we dat alle kosten voor rekening van initiatiefnemer zijn. Ook ligt hierin vast dat eventuele planschadekosten voor zijn rekening komen. Bij een ruimtelijke procedure bestaat namelijk altijd risico op planschade. Daarom legden we in de anterieure overeenkomst vast dat we eventuele planschade afwentelen op de initiatiefnemer. Op deze manier loopt de gemeente geen financiële risico's.



Vervolg

Stelt u het bestemmingsplan vast? Dan publiceren we het bestemmingsplan en leggen het voor 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 nota van zienswijzen ([24.09676](#))
2. Vertrouwelijk: lijst indieners van zienswijzen ([24.09681](#))
3. Zienswijze provincie Noord-Brabant ([24.01839](#))
4. Geanonimiseerde zienswijze indiener 2 ([24.09680](#))
5. Toelichting ontwerpbestemmingplan ([23.21430](#))
6. Regels ontwerpbestemmingsplan ([23.21423](#))
7. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan ([23.21429](#))
8. Bijlagen toelichting:
 - a. Quickscan flora en fauna ([23.21431](#))
 - b. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ([23.21432](#))
 - c. Akoestisch onderzoek industrielawaai ([23.21433](#))
 - d. Archeologisch onderzoek ([23.21434](#))
 - e. omgevingsdialoog ([23.21462](#))
9. Bijlagen regels:
 - a. Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis verbonden beroepen en bedrijven ([23.21424](#))
 - b. Landschappelijke inpassing blad 1 ([23.21425](#))
 - c. Landschappelijke inpassing blad 2 ([23.21426](#))
 - d. Sloop overtollige bebouwing ([23.21427](#))
 - e. Rapport Monumentenwacht ([23.21428](#))
10. Vooroverlegreactie waterschap De Dommel ([23.19215](#))
11. Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant ([23.20574](#))
12. Vooroverlegreactie VRBZO ([23.19243](#))



het college van burgemeester en wethouders,

dhr. J.P.P.S. Ruyters
secretaris

mw. A.J.M.H. van de Ven
burgemeester



Raadsbesluit

Vergaderdatum:	2 juli 2024
Onderwerp:	Bestemmingsplan Buitengebied: Burgemeester Willekenslaan 1, Peel 3 en 't Hof ong. Reusel
Documentnr. Corsa.:	RA24.041
Case nr. Corsa	Z19002435

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 mei 2024

Overwegende dat:

- De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is zeker gesteld;
- Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied: Burgemeester Willekenslaan 1, Peel 3 en 't Hof ong. Reusel' met ingang van 27 december 2023 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 op vrijdag 22 december 2023 hebben plaatsgevonden in het Gemeenteblad, in D'n Uitkijk en verder via de gemeentelijke website;
- Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag twee zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;
- De inhoud van het voorstel van burgemeester en wethouders aan de raad, met het nummer RA24.041, 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 saneren van een rundveehouderij, het herbestemmen van de bedrijfswoning naar een burgerwoning, het herbestemmen en splitsen van de voormalige bedrijfswoning naar twee burgerwoningen en het realiseren van drie nieuwe woningen aan de Burgemeester Willekenslaan 1, Peel 3 en 't Hof ong. in Reusel;
2. af te wijken van de 'Beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven', omdat de initiatiefnemer gebruik maakt van de 'beleidsregel maatwerk voor omgevingskwaliteit' van de provincie Noord-Brabant;

En hiervoor:

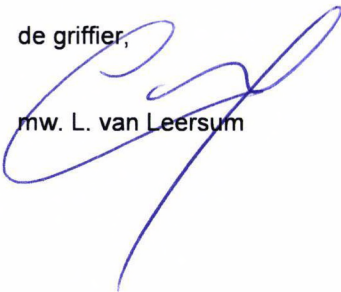
3. de door de provincie Noord-Brabant ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk en gegrond te verklaren en geen aanleiding te laten zijn om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
4. de door indiener 2 ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan niet-ontvankelijk te verklaren en geen aanleiding te laten zijn om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
5. De 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied: Burgemeester Willekenslaan 1, Peel 3 en 't Hof ong. Reusel' vast te stellen;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen;
7. Het 'bestemmingsplan Buitengebied: Burgemeester Willekenslaan 1, Peel 3 en 't Hof ong. Reusel', zoals vervat in het digitale bestemmingsplan met planidentificatie 'NL.IMRO.1667.BPBbwil0096-VAST' ongewijzigd vast te stellen.



De raad voornoemd,

de griffier,

mw. L. van Leersum



de voorzitter,

mw. A.J.M.H. van de Ven

