

Bestemmingsplan

Buitengebied, herziening 't Heike 11 en Postelsedijk ong.

Nota van zienswijzen

Vastgesteld 5 juli 2022

Behoort bij het besluit van de gemeenteraad
van Reusel-De Mierden d.d. 5 juli 2022
nummer RA22.009
mij bekend,
de griffier,

mw. J.M. van Dongen-Hermans



Inhoud

1.	Bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 't Heike 11 en Postelsedijk ong."	3
2.	Gevolgdde procedure	3
2.1	Bekendmaking	3
3.	Zienswijzen	3
3.1	Ontvangen zienswijzen	3
3.2	Conclusies zienswijzen	3
3.3	Beoordeling zienswijzen	3
4.	Ambtshalve wijzigingen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.1	Toelichting	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.2	Planregels	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.3	Verbeelding	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5.	Aanpassingen	4
5.1	Toelichting	4
5.2	Planregels	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5.3	Verbeelding	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1. Bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 't Heike 11 en Postelsedijk ong.”

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het saneren van de varkenshouderij met akkerbouwtak op 't Heike 11, het omzetten van het bestaande bouwperceel naar een bedrijfsbestemming en de realisatie van 3 ruimte voor ruimte woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en verbeelding.

2. Gevolgde procedure

2.1 Bekendmaking

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hebben burgemeester en wethouders op 17 december 2021 een bekendmaking gepubliceerd in het Gemeenteblad (www.officiëlebekendmakingen.nl) en in D'n Uitkijk. Het ontwerpbestemmingsplan lag van 20 december 2021 tot en met 31 januari 2022 ter inzage met voor iedereen de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken. Tijdens deze periode was het ontwerpbestemmingsplan ook raadpleegbaar:

- op de landelijke website: www.ruimtelijkeplannen.nl;
- op de gemeentelijke website: www.reuseldemierden.nl.

3. Zienswijzen

3.1 Ontvangen zienswijzen

Optioneel: tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag hebben de volgende personen en instanties zienswijzen kenbaar gemaakt:

1. Provincie Noord-Brabant

3.2 Conclusies zienswijzen

3.2.1 De volgende zienswijzen leiden geheel tot aanpassing van het bestemmingsplan

Zienswijze 1: Provincie Noord-Brabant.

3.3 Beoordeling zienswijzen

Wij hebben de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven. Dat betekent niet, dat wij die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling hebben betrokken. Wij hebben de zienswijzen in hun geheel beoordeeld.

3.3.1 Zienswijze Provincie Noord-Brabant

Datum zienswijze: 17 januari 2022, C2291793/5013389

Ontvangen: 17 januari 2022, registratienummer C2291793/5013389

A. Samenvatting

Ingevolge artikel 3.80 IOV (Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant) kan een bestemmingsplan in Landelijk gebied voorzien in de realisatie van een of meerdere ruimte-voor-ruimte woningen, mits voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het bestemmingsplan voldoet aan de meeste van deze voorwaarden. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreken de ruimte-van-ruimte titels. Hierdoor is niet voldaan aan artikel 3.80, lid 2 en 3 IOV.

B. Beoordeling

Het klopt dat in het ontwerpbestemmingsplan geen ruimte-voor-ruimte titels waren opgenomen. Hiervoor is gekozen om de risico's voor de initiatiefnemer te beperken. In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat het plan niet ter vaststelling aan de raad wordt voorgelegd, voordat deze titels alsnog aangeleverd zijn. Inmiddels is dat het geval. De titels worden alsnog toegevoegd aan het bestemmingsplan. Daarnaast zijn ze als bijlage 1 toegevoegd aan deze nota.

C. Conclusie

1. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

D. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan.

Aan de toelichting wordt bijlage 7 toegevoegd, waarin de ruimte-voor-ruimte titels zijn opgenomen.

4. Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, is naar voren gekomen dat we het bestemmingsplan op de volgende onderdelen aanpassen. Inhoudelijke wijzigingen staan hieronder omschreven. Daarnaast kunnen enkele taalkundige en ondergeschikte omissies worden hersteld die geen inhoudelijke verandering van het plan met zich meebrengen.

4.1 Toelichting

1. Ten behoeve van dit planvoornemen is een omgevingsdialoog gevoerd. Initiatiefnemer heeft alle burens die zicht hebben of hinder kunnen ondervinden gedurende het bestemmingsplantraject persoonlijk gesproken en zijn plannen toegelicht. De verslaglegging hiervan wordt bij de vaststelling aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. De verslaglegging van het omgevingsdialoog is als bijlage 2 aan deze nota van zienswijzen toegevoegd.

4.2 Planregels

n.v.t.

4.3 Verbeelding

1. Op verzoek van initiatiefnemer wordt het perceel van de op een na noordelijkste woning ingekort aan de oostzijde. Hierdoor wordt de agrarische bestemming groter. Dit gebeurt conform bijlage 3 van deze nota.

5. Aanpassingen

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 't Heike 11 en Postelsedijk ong.” met de volgende wijzigingen vast:

5.1 Toelichting

1. Aan de toelichting wordt bijlage 7 toegevoegd, waarin de bewijslast ‘ruimte voor ruimte’ is opgenomen.
2. Ten behoeve van dit planvoornemen is een omgevingsdialoog gevoerd. Initiatiefnemer heeft alle burens die zicht hebben of hinder kunnen ondervinden het afgelopen half jaar persoonlijk gesproken en zijn plannen toegelicht. De verslaglegging hiervan wordt na de vaststelling aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. De verslaglegging van het omgevingsdialoog is als bijlage aan deze nota van zienswijzen toegevoegd.

4.3 Verbeelding

1. Het perceel van de op een na noordelijkste woning is ingekort aan de oostzijde. Hierdoor wordt de agrarische bestemming groter.

Reusel, 24 februari 2022

Bijlage 1: Ruimte voor ruimte titels

Datum : 24 februari 2022

Certificaatnr : 1002

Locatie : Locatie 't Heike te Reusel gemeente Reusel-de Mierden
(kadastraal bekend als Reusel sectie E nummer 818)

Certificaat Bouwtitel

Titelnummer	Percentage	Ingebrachte bouwtitel
20170079	2,6%	0,026
20170311	6,9%	0,069
20170523	87,3%	0,873
Totaal ingebrachte bouwtitel		0,968 bouwtitel

Dit certificaat is verleend door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte II CV op grond van de Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant. Ruimte voor Ruimte II CV ontwikkelt bouw kavels in het kader van de zogeheten Ruimte voor Ruimte regeling van het Rijk. Dit certificaat geeft aan dat is voldaan aan de voorwaarden voor verkrijging van een Ruimte voor Ruimte bouwtitel. Het bouwrecht voor bovengenoemde locatie wordt verkregen na planologische goedkeuring door provincie en gemeente

Directie Ruimte voor Ruimte II CV,
Voor deze Ruimte voor Ruimte Beheer BV

Dhr. W. van de Kerkhof, Algemeen Directeur

ruimte voor ruimte

Ruimte voor Ruimte II CV - Postbus 79 - 5201 AB - 's-Hertogenbosch

Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte is een 100% deelneming van de Provincie Noord-Brabant.

TOETSINGSFORMULIER RUIMTE VOOR RUIMTE

Corsa-nr	nvt
Behandelend ambtenaar (Ruimte)	C. Verzantvoort
Aanvrager	Crijns Rentmeesters bv, G. Bosmans
Belanghebbende (NAW-gegevens)	P.C.M. Vosters 't Heike 11 Reusel
Relatienummer	-

Aantal kavels	2,03185
RvR-locatie	

SLOOPLOCATIE 1

Adres	't Heike 11 Reusel
Eigenaar	Idem als belanghebbende? Ja
Diersoort	Varkens
Gebied beperkingen veehouderij	Nee (zie kaartbank.nl)
Verklaring gemeente: slooplocatie geschikt ikv RvR	Ja
3 jaar onafgebroken in bedrijf (voorafgaand aan bedrijfsbeëindiging)	Ja
Aantal gesloopte m² gebouwen	2031,85 m ²
Sloophmelding	Ja
Verklaring sloop door gemeente	Nee, bewijsstukken (foto's) sloop volstaan
Wijziging bestemming (Veehouderij uitgesloten)	Ja
Verklaring dat niet eerder sloopsubsidie is ontvangen (geen deelname RBV)	Ja
Eigenaar fosfaatrechten	idem als belanghebbende? Ja
Doorgehaalde fosfaatrechten (1 VE = 7,4 Kg; 1 PE = 0,5 Kg)	961,7 VE's doorgehaald = 7117 kg (2,034 titel)
Controle sloop PNB	-

AKKOORD: JA

Datum: 21 april 2022
C. Verzantvoort

OPMERKINGEN:

-

Dit toetsingsformulier geeft aan dat de slooplocaties voldoen aan de voorwaarden voor verkrijging van een Ruimte voor Ruimte Bouwtitel. Het bouwrecht voor

bovengenoemde RvR-locatie wordt verkregen na planologische goedkeuring door Provincie en Gemeente

Bijlage 2: Verslag omgevingsdialoog

Aan de raad en het college Reusel de Mierden,

Plan: 'T Heike 11 / Postelsedijk ongenummerd.

Onderwerp: Samenvatting omgevingsdialoog omwonenden (geanonimiseerd).

De buurt op de hoogte gehouden en persoonlijk langs geweest vanaf 2019 t/m jl.

	Adres	Tijdstip	Reactie
Fam.	'T Heike 9	Week 30 2021	Doordat de varkens weg zijn, is positief voor ons. Komt in de plaats van intensieve veehouderij woningen voor terug.
Fam.	'T Heike 14	Week 31 2021	Enthousiast, mooie kavels voor terug. Adviseert bestaande lood te renoveren
Fam.	Postelsedijk 2	Week 30 2021	Geen bezwaar hier tegen, uitzicht word hierdoor mooier.
Fam.	Postelsedijk 2A	Week 30 2021	Vind de plannen goed, en verwacht hier absoluut geen hinder van.
Huijbregts Infra B.V.	Postelsedijk 2B	Week 30 2021	Plan past in bestemmingsplan. Uitgevoerde onderzoeken leveren geen hinder op.
Fam.	Postelsedijk 4	Week 32 2021	Mooi en goed opgezet plan. Stankcirkel verdwijnt hierdoor, woningen komen er voor terug.
Fam.	Postelsedijk 1A	Week 32 2021	Vraagt waar de woning gesitueerd gaat worden. Aan de hand van situatieschets uitgelegd en ondervind geen problemen in.
Fam.	Postelsedijk 1	Week 33 2021	Past goed in onze nieuwbouw plannen, omgeving wordt hierdoor verfraaid. Hoeveel groenstrook wordt er gecreëerd?
Fam.	Sleutelstraat 2	Week 33 2021	Positief en geen bezwaar na uitleg van plan. Goed vooruitzicht. Hoe groot zijn de kavels?
Fam.	Sleutelstraat 1	Week 33 2021	Is blij met deze ontwikkeling. Intensieve veehouderij valt hierdoor weg. Mooie grote kavels worden er gemaakt met veel groen. Kan de intensieve veehouderij in de toekomst nog terug komen?

Bevindingen:

Alle omwonende uitgebreide uitleg gegeven wat het plan is, bestaande uit:

- De intensieve veehouderij wordt gestaakt en gesloopt.
- Er komen 3 woningen voor terug, 2 aan de kant van 't Heike en 1 aan de kant van de Postelsedijk.

Dit alles duidelijk gemaakt middels een situatieschets en plattegrond. Uitgebreid in gesprek gegaan en tijd genomen voor eventuele vragen van omwonende. Alle omwonende zijn positief gestemd over deze ontwikkelingen.

De intensieve veehouderij zal gestaakt worden. Er komen woningen voor in de plaats. Minder aanvoerbeweging van transport ed. Dit geeft de gemeente ook de ruimte om in de toekomst meer duurzame woningen aan de rand van het dorp te creëren , aangezien dit de laatste intensieve veehouderij is in de hoek 't Heike/sleutelstraat. De geur afstand wordt hierdoor ook beperkt. Er komt meer woongelegenheid voor terug.

Uitingen:

Het plan past goed in de omgeving. De omgeving krijgt meer lintbebouwing en meer bewoonde uitstraling. Postelsedijk ongenummerd geeft straks een mooie aankleding van de nieuwe kruising die aangelegd is(kruising sleutelstraat/Postelsedijk). Enkele vragen/opmerkingen die omwonende stelden waren:

- Waar wordt de woning op het perceel 'Postelsedijk ongenummerd' gesitueerd?
Aan de postelsedijk, ten noorden van Postelsedijk 3.
- De Loods die blijft staan, gaan jullie die renoveren?
Deze wordt gerenoveerd middels damwandprofiel , tevens zonnepanelen gemonteerd.

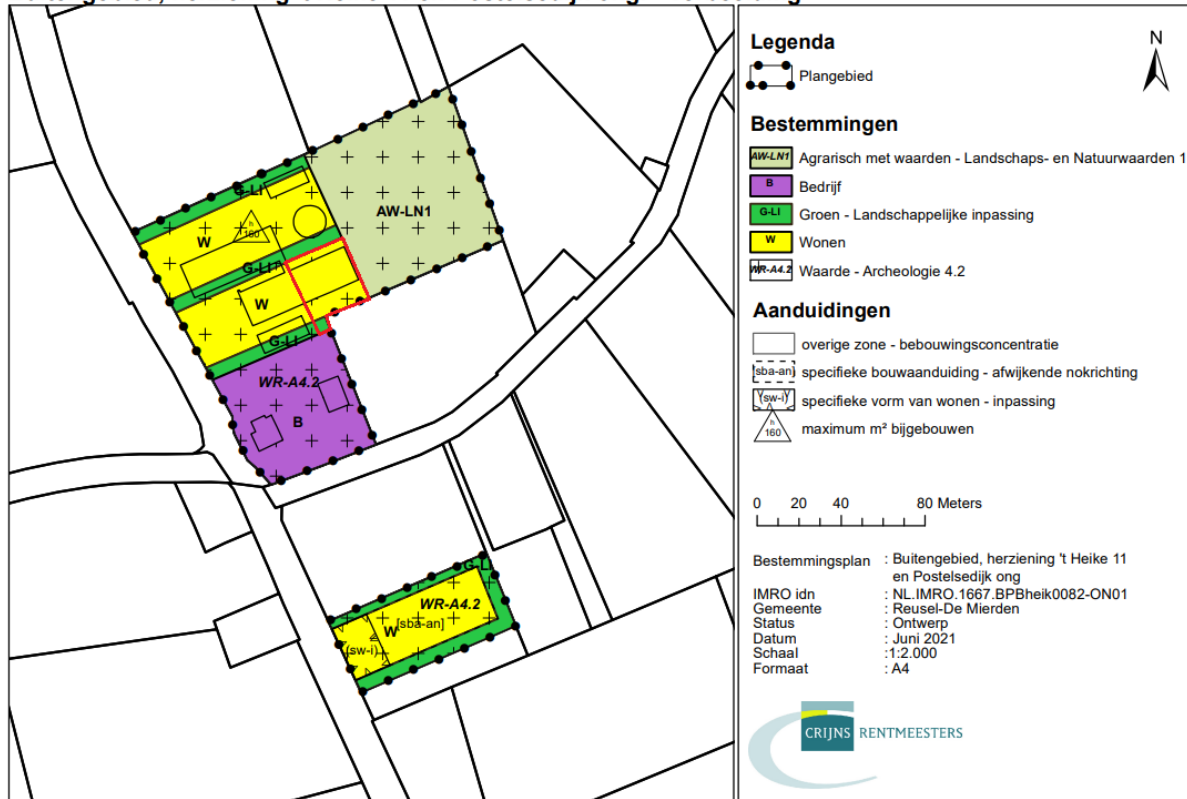
- Komt er ooit in de toekomst nog intensieve veehouderij voor terug?
Nee, dit past niet meer in het huidige bestemmingsplan.
- Hoe groot zijn de kavels die er komen?
1 van +/- 4000m² , 1 van +/- 2000M², en Postelsedijk ongenummerd +/- 4300M²
- Hoeveel groenstrook komt er tussen de kavels in?
Elke kavel heeft een groenstrook, ten noorden 3 tot 5 meter breed over de hele lengte van de kavel. Postelsedijk ongenummerd heeft compleet rondom groenstrook.

Conclusie:

Er zijn geen bezwaren vanuit de buurt naar het plan.

Bijlage 3: Aanpassing verbeelding

Buitengebied, herziening 't Heike 11 en Postelsedijk ong. - Verbeelding



De rood gemarkeerde grond krijgt de bestemming 'agrarisch' toegekend.