

Nummer 2011-033

Voorstel van burgemeester en wethouders inzake de vaststelling van het bestemmingsplan "'t Holland 1-1a".

Reusel, 3 mei 2011

Aan de raad

Samengevat voorstel

De ingediende zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond verklaren en het bestemmingsplan "'t Holland 1-1a" gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Met ingang van 14 maart 2011 heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen het ontwerpbestemmingsplan "'t Holland 1-1a". Het bestemmingsplan betreft de locaties 't Holland 1 en 1a te Reusel, waar nu een intensieve veehouderij is gevestigd. Dit bedrijf wordt gesaneerd en verplaatst naar 't Holland 7 te Reusel. Na sanering van de intensieve veehouderij wordt op de locatie 't Holland 1 de bestemming gewijzigd in een niet agrarische bedrijfsbestemming. Aan 't Holland 1a wordt alle bebouwing gesloopt en daar worden twee Bio-woningen gebouwd.

Doelstelling en beoogde effecten

Het saneren en verplaatsen van de intensieve veehouderij geschiedt mede door de inzet van het provinciale beleid van Buitengebied in ontwikkeling. Dit beleid is op gemeentelijk niveau uitgewerkt in de "Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties" en de beleidsnota "Uitvoering tegenprestatie Bio-woningen".

Inhoudelijke motivering

Wettelijk- of beleidskader

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. In de daarop betrekking hebbende bekendmaking is tevens vermeld, dat iedereen gedurende de termijn van tervisielegging (14 maart 2011 tot en met 26 april 2011) mondeling of schriftelijk een zienswijze kon indienen. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

Over het ontwerpbestemmingsplan zijn tijdig schriftelijk zienswijzen ingediend door:

1. Waterschap De Dommel te Boxtel.
2. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te 's-Hertogenbosch.

Het Waterschap De Dommel te Boxtel (zienswijze 1) heeft bij brief van 20 april 2011 gereageerd op het ontwerp. De zienswijze heeft betrekking op:

- het ontbreken van de resultaten van de waterparagraaf;
- het ontbreken van de begripsbepaling van water en waterhuishoudkundige voorziening en
- bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid het opnemen van het inwinnen van advies bij het waterschap.

Gedeputeerde Staten (zienswijze 2) hebben bij brief van 22 april 2011 gereageerd. Het plan voldoet aan de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011, mits het plan wordt aangevuld met de anterieure overeenkomst waaruit de afspraken met betrekking tot de bedrijfsverplaatsing en sloop moeten blijken.

Voor de beoordeling van de zienswijzen mogen wij u korthedshalve verwijzen naar bijgaand ontwerpbesluit.

Met de heer en mevrouw Lavrijsen, 't Holland 1 te Reusel, hierna te noemen: initiatiefnemers, hebben wij op 3 mei 2011 een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is het kostenverhaal en ook de eventuele planschade geregeld. Op basis van deze overeenkomst komen alle kosten, inclusief de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en voor de bestemmingsplanprocedure, voor rekening van initiatiefnemers.

De waardering van de ruimtelijke kwaliteit is gebaseerd op de aanname dat de intensieve veehouderij wordt verplaatst. De investering in ruimtelijke kwaliteit is voldoende voor de bouw van twee nieuwe woningen. Dit is ook de reden, dat de initiatiefnemers geen bijdrage aan de gemeente verschuldigd zijn die ten goede komt aan de bestemmingsreserve "Ontwikkeling buitengebied"; dat blijkt ook uit de opgestelde Bio-berekening.

De provinciale beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling" (Bio) en de gemeentelijke uitwerking daarvan bieden een goede mogelijkheid om de intensieve veehouderij aan 't Holland 1 en 1a te saneren. Als daarvan op deze wijze geen gebruik wordt gemaakt dan kan het bedrijf niet verplaatsen en wordt het ter plaatse verder ontwikkeld binnen het bestaande agrarisch bouwblok en binnen de daarvoor geldende randvoorwaarden.

Uit akoestisch onderzoek blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de zoneplichtige wegen 't Holland, Kattenbos en Zeegstraat niet wordt overschreden; daardoor behoeven geen extra voorzieningen getroffen te worden aan de woning ten aanzien van geluid. De geluidsberekening, alsmede de geurberekening zijn uitgevoerd en maken onderdeel uit van de planologische onderbouwing uit het bestemmingsplan.

Extern draagvlak

Er zijn twee zienswijzen binnengekomen.

Het waterschap en de provincie zijn het inhoudelijk wel eens met het plan.

Aanpak na besluitvorming

Planning uitvoering

Aangezien er sprake is van een gewijzigde vaststelling moeten we het bestemmingsplan eerst naar de provincie en het waterschap sturen. Zij kunnen dan gedurende zes weken reageren op het vastgestelde bestemmingsplan. Na afloop van die termijn moeten we de vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken publiceren in de Staatscourant en in D'n Uitkijk. Vanaf de bekendmaking ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage. In deze periode kunnen belanghebbenden nog beroep instellen. Gelijktijdig met het indienen van het beroep bestaat de mogelijkheid om een voorlopige voorziening aan te vragen.

Als er geen verzoek om voorlopige voorziening wordt gevraagd, dan treedt het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepstermijn in werking. Anders treedt het bestemmingsplan pas in werking daags nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, hierna te noemen: Afdeling, een uitspraak over het verzoek om voorlopige voorziening heeft gedaan.

Als er geen beroep wordt ingediend, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Als er wel beroep is ingediend, wordt het bestemmingsplan pas onherroepelijk daags nadat de Afdeling uitspraak heeft gedaan over het beroep.

Pas nadat het bestemmingsplan in werking is getreden, kunnen we de vereiste omgevingsvergunningen verlenen om medewerking te verlenen aan de daadwerkelijke uitvoering van de herontwikkeling.

Communicatie

We maken het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend via publicaties in de Staatscourant en in D'n Uitkijk.

Juridische consequenties en risico's

Aangezien er sprake is van een gewijzigde vaststelling kunnen slechts het waterschap en de provincie nog beroep aantekenen.

Financiële paragraaf

De vaststelling van het bestemmingsplan op zich heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Met initiatiefnemers hebben we op 3 mei 2011 een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is het kostenverhaal en ook de eventuele planschade geregeld. Op basis van deze overeenkomst komen alle kosten, inclusief de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en voor de bestemmingsplanprocedure, voor rekening van de initiatiefnemers. Zoals blijkt uit de Bio-berekening is geen bijdrage verschuldigd aan de gemeente. De investering in ruimtelijke kwaliteit is voldoende voor de bouw van twee nieuwe woningen.

Burgemeester en wethouders van Reusel-De Mierden,
de secretaris, de burgemeester (wnd)
drs. L.J.M. Bèrtens J.M.P.J. van Gorp-van de Ven

Bijgevoegd:

- Concept raadsbesluit

Ter inzage:

- Bekendmaking
- Bestemmingsplan "t Holland 1-1a"
- Anterieure overeenkomst
- Akoestisch onderzoek
- Bioberekening
- Quickscan flora en fauna
- Verkennend bodemonderzoek
- Archeologisch rapport
- Infiltratieonderzoek en waterparagraaf
- Planschaderisicoanalyse.

Datum raadsvergadering: 31 mei 2011

Programmabegroting: 3.2

Portefeuillehouder: wethouder C. van de Ven

Afdeling: Ruimte

Behandelend ambtenaar: E. Sprangers

Nummer 2011-033

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

overweegt het volgende.

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening was met ingang van 14 maart 2011 gedurende zes weken (tot en met 26 april 2011) digitaal raadpleegbaar en heeft ter inzage gelegen het ontwerpbestemmingsplan "t Holland 1-1a". Daarvan is kennis gegeven in de Staatscourant en D'n Uitkijk van 11 maart 2011, onder vermelding van het feit, dat het ontwerpplan raadpleegbaar was op de landelijke website: www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website: www.reuseldemierden.nl en dat het ter visie lag in de centrale hal van het gemeentehuis, Kerkplein 3 te Reusel. Daarbij is tevens vermeld, dat gedurende genoemde termijn iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze over dit ontwerpbestemmingsplan kon indienen.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft de locaties 't Holland 1 en 1a te Reusel, waar nu een intensieve veehouderij is gevestigd. Dit bedrijf wordt gesaneerd en verplaatst naar 't Holland 7 te Reusel. Na sanering van de intensieve veehouderij wordt op de locatie 't Holland 1 de bestemming gewijzigd in een niet agrarische bedrijfsbestemming. Aan 't Holland 1a wordt alle bebouwing gesloopt. Daar worden twee woningen gebouwd met toepassing van de provinciale beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling" en de gemeentelijke uitwerking daarvan in de "Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties" en de beleidsnota "Uitvoering tegenprestatie Bio-woningen"; deze woningen worden verder aangeduid als Bio-woningen.

De sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse van 't Holland 1 en 1a gaat in samenhang met:

- de intrekking van de geldende milieuvergunning;
- het slopen van alle bedrijfsgebouwen (inclusief kelders) en bouwwerken en het verwijderen van alle verhardingen aan 't Holland 1 en 1a, behalve de konijnenstal op het noord-westelijk deel van het perceel 't Holland 1;
- het bouwen van twee Bio-woningen aan 't Holland 1a;
- het landschappelijk inpassen van de nieuwe bebouwing;
- het verplaatsen van de intensieve veehouderij naar de bestaande locatie 't Holland 7 te Reusel.

Een en ander is geregeld in een met de initiatiefnemers, de heer en mevrouw Lavrijsen, gesloten anterieure overeenkomst van 3 mei 2011.

De waardering van de ruimtelijke kwaliteit is gebaseerd op de aanname dat de intensieve veehouderij wordt verplaatst. De investering in ruimtelijke kwaliteit is voldoende voor de bouw van twee nieuwe woningen. Dit is ook de reden, dat de initiatiefnemers geen bijdrage aan de gemeente verschuldigd zijn die ten goede komt aan de bestemmingsreserve "Ontwikkeling buitengebied".

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

Over het ontwerpbestemmingsplan zijn tijdig schriftelijk zienswijzen ingediend door:

1. Waterschap De Dommel te Boxtel.
2. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te 's-Hertogenbosch.

Het Waterschap De Dommel te Boxtel (zienswijze 1) heeft bij brief van 20 april 2011 gereageerd op het ontwerp. De zienswijze heeft betrekking op:

- het ontbreken van de resultaten van de waterparagraaf;

Reactie: op 7 april 2011 is het rapport "Infiltratieonderzoek en waterparagraaf" van het onderhavige plangebied ontvangen. Dit rapport wordt aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Daarmee is aan dit onderdeel van de zienswijze voldaan. Dit geeft geen aanleiding het juridische deel van het bestemmingsplan aan te passen. In zoverre dient dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te worden verklaard.

- het ontbreken van de begripsbepaling van water en waterhuishoudkundige voorziening.
dit begrip zal worden opgenomen. De omschrijving luidt:
"water en waterhuishoudkundige voorzieningen"
Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etcetera".
Dit onderdeel van de zienswijze dient gegrond te worden verklaard.
- bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient te worden opgenomen, dat bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid rekening dient te worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding daarvoor dient schriftelijke advies te worden ingewonnen bij het waterschap.

Reactie: aan dit onderdeel van de zienswijze kan worden tegemoet gekomen. Aan artikel 11 wordt een derde lid toegevoegd luidende als volgt:

"11.3 Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwantiteit en – kwaliteit); hiervoor wordt schriftelijk advies ingewonnen bij waterschap De Dommel".

Gedeputeerde Staten (zienswijze 2) hebben bij brief van 22 april 2011 gereageerd. Het plan voldoet aan de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011, mits het plan wordt aangevuld met de anterieure overeenkomst waaruit de afspraken met betrekking tot de bedrijfsverplaatsing en sloop moeten blijken.

Reactie: met initiatiefnemers is, zoals hiervoor is aangegeven, een anterieure overeenkomst gesloten op 3 mei 2011. Daarmee is aan deze zienswijze tegemoet gekomen. In zoverre dient deze zienswijze ongegrond te worden verklaard.

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 mei 2011, nummer 2011-033;

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

besluit:

1. De zienswijzen van het Waterschap De Dommel en van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, een en ander zoals in de overwegingen is aangegeven.
2. Gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan "'t Holland 1-1a", in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (regels) en gml (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.1667.BPBhol10017-VAST en met kadastrale ondergrond o_NL.IMRO.1667.BPBhol10017-VAST, conform de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5. van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en vast te stellen en de analoge (papieren)

versie in de vorm van toelichting, regels en verbeelding, aldus vast te stellen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden.

3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de vergadering van 31 mei 2011.

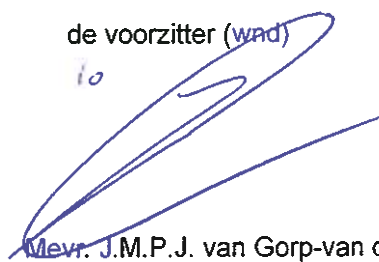
de griffier



J.C.M. van Berkel

De raad voornoemd

de voorzitter (wnd)



Mevr. J.M.P.J. van Gorp-van de Ven