

Nummer 2011-035

Voorstel van burgemeester en wethouders inzake de vaststelling van het bestemmingsplan "Kattenbos 5".

Reusel, 3 mei 2011

Aan de raad.

Samengevat voorstel

De ingediende zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond verklaren en het bestemmingsplan "Kattenbos 5" gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Met ingang van 14 maart 2011 heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen het ontwerpbestemmingsplan "Kattenbos 5". Het bestemmingsplan betreft de locaties Kattenbos 5 en de gekoppelde locatie Bakmannen ongenummerd te Reusel, waar nu een intensieve veehouderij annex akkerbouwbedrijf is gevestigd. De intensieve veehouderijtak wordt gesaneerd. De locatie Kattenbos 5 wordt bestemd voor een grondgebonden bedrijf en de gekoppelde locatie aan Bakmannen wordt opgenomen in de ter plaatse geldende gebiedsbestemming. Na sanering van de intensieve veehouderij worden tussen Kattenbos 5 en 7 twee Bio-woningen gebouwd.

Doelstelling en beoogde effecten

Het saneren 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. De heer J. Dirx, Voort 24a te Reusel.
2. Waterschap De Dommel te Boxtel.
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te 's-Hertogenbosch.
4. Avalor Advies te Uden, namens de heer en mevrouw Van Boxtel, Kattenbos 4 te Reusel.

De heer Dirx (zienswijze 1) heeft bij brief van 25 februari een zienswijze ingediend. Hij is niet tegen de bouw van Bio-woningen bij Kattenbos 5, mits hij in de toekomst niet gehinderd wordt in zijn bedrijfsontwikkeling.

Het Waterschap De Dommel te Boxtel (zienswijze 2) heeft bij brief van 21 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 3) 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.

De heer en mevrouw Van Boxtel (zienswijze 4) zijn niet blij met de realisering van twee Bio-woningen vanwege aantasting van de karakteristieke historische stedenbouwkundige structuur, aantasting open zicht relaties met het achterliggende buitengebied en derhalve in strijd met het uitgangspunt van het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke openheid. Tevens pleiten ze voor een herpositionering van de beoogde woningen.

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

Met de heer en mevrouw Jansen, Kattenbos 5 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 beëindigd. De investering in ruimtelijke kwaliteit is voldoende voor de bouw van twee nieuwe woningen, mits initiatiefnemers nog een bijdrage van € 72.280,00 storten in 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 Kattenbos 5 en Bakmannen ongenummerd te saneren. Als daarvan op deze wijze geen gebruik wordt gemaakt dan kan het bedrijf niet stoppen en wordt het 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 vier zienswijzen binnengekomen.

Het waterschap en de provincie hebben opmerkingen, maar kunnen inhoudelijk met het plan instemmen.

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 alle indieners van zienswijzen 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 zijn initiatiefnemers een bijdrage van € 72.280,00 verschuldigd, die gestort wordt in de bestemmingsreserve "Ontwikkeling buitengebied". 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. Bertens J.M.P.J. van Gorp-van de Ven

Bijgevoegd:

- Concept raadsbesluit

Ter inzage:

- Bekendmaking
- Bestemmingsplan "Kattenbos 5"
- Anterieure overeenkomst

- Zienswijze van:
 - J. Dirx, Voort 24a te Reusel
 - Waterschap De Dommel te Boxtel
 - Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te 's-Hertogenbosch
 - Avalar Advies te Uden, namens de heer en mevrouw Van Boxtel, Kattenbos 4 te Reusel
- Akoestisch onderzoek
- Bio-berekening
- Quickscan flora en fauna
- Verkennend bodemonderzoek
- Archeologisch rapport
- Infiltratieonderzoek en waterparagraaf
- Planchaderisicoanalyse.

• Datum raadsvergadering: 31 mei 2011

Programmabegroting: 3.2

Portefeuillehouder: wethouder C. van de Ven

Afdeling: Ruimte

Behandelend ambtenaar: G. Linden

Nummer 2011-035

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 "Kattenbos 5". 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 bestemmingsplan betreft de locaties Kattenbos 5 en de gekoppelde locatie Bakmannen ongenummerd te Reusel, waar nu een intensieve veehouderij annex akkerbouwbedrijf is gevestigd. Dit intensieve veehouderijtak wordt gesaneerd. De locatie Kattenbos 5 wordt bestemd voor een grondgebonden bedrijf en de gekoppelde locatie aan Bakmannen wordt opgenomen in de ter plaatse geldende gebiedsbestemming. Na sanering van de intensieve veehouderij worden tussen Kattenbos 5 en 7 twee Bio-woningen gebouwd. Deze worden 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 Kattenbos 5 en Bakmannen ongenummerd 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 Bakmannen ongenummerd en aan Kattenbos 5, voor zover deze betrekking hebben op de bebouwing en bouwwerken die ten dienste stonden van de intensieve veehouderij;
- het bouwen van twee Bio-woningen aan Kattenbos tussen 5 en 7;
- het landschappelijk inpassen van de nieuwe bebouwing;

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

De waardering van de ruimtelijke kwaliteit is gebaseerd op de aanname dat de intensieve veehouderij wordt beëindigd. De investering in ruimtelijke kwaliteit is voldoende voor de bouw van twee nieuwe woningen, mits initiatiefnemers nog een bijdrage van € 72.280,00 storten in de bestemmingsreserve "Ontwikkeling buitengebied"; dat blijkt ook uit de opgestelde Bio-berekening.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

Over het ontwerpbestemmingsplan zijn tijdig schriftelijk zienswijzen ingediend door:

1. J. Dirx, Voort 24a te Reusel.
2. Waterschap De Dommel te Boxtel.
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te 's-Hertogenbosch.
4. Avalor Advies te Uden, namens de heer en mevrouw Van Boxtel, Kattenbos 4 te Reusel.

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

Ad 1.

De heer Dirkx (zienswijze 1) heeft bij brief van 25 februari (ontvangen op 31 maart) 2011 een zienswijze ingediend. Hij is niet tegen de bouw van Bio-woningen bij Kattenbos 5, mits hij in de toekomst niet gehinderd wordt in zijn bedrijfsontwikkeling.

Reactie: in hoofdstuk 4.4 wordt ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven. Daarin is aangegeven, dat de veebedrijven in de omgeving van Kattenbos 5 al worden belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door de nabij gelegen burgerwoningen. Tevens zijn de op te richten woningen conform artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij gelegen op een afstand van meer dan 50 meter van de omliggende veehouderijen. Herontwikkeling van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veebedrijven dus niet. Deze zienswijze dient ongegrond te worden verklaard.

Ad 2.

Het Waterschap De Dommel te Boxtel (zienswijze 2) heeft bij brief van 21 april 2011 gereageerd op het ontwerp. De zienswijze heeft betrekking op:

- Het feit, dat de geplande bedrijfsbebouwing ligt in een gebied met doelstellingen voor beekherstel en natte ecologische verbindingszone. Deze doelstellingen conflicteren met de voorgestelde bebouwing.
Reactie: op 27 april heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap. Het waterschap kan inhoudelijk instemmen met de voorgestelde aanpak van de ecologische verbindingszone en beekherstel van de Reusel, zoals is opgenomen in het bestemmingsplan en in de anterieure overeenkomst.
In zoverre dient dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te worden verklaard. Wel moet de waterparagraaf nog aangepast worden. Het plan voor de EVZ moet zowel beleidsmatig als projectmatig beschreven worden.
Ook moet de berging van het hemelwater vanaf de daken in de waterparagraaf geconcretiseerd worden. Deze waterparagraaf moet, naast in een uitgebreide bijlage, ook in de toelichting worden verwerkt.
- het ontbreken van de resultaten van de waterparagraaf;
Reactie: zie hierboven. Op 31 maart 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.
Reactie: 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

- b. Reclamant geeft aan, dat de bouwvlakken meer richting de woning Kattenbos 7 zijn gepositioneerd, waardoor het doorzicht vanaf Kattenbos 4 naar het achtergelegen gebied aanzienlijk belemmerd zal worden. Gepleit wordt voor een meer evenwichtige spreiding van de twee bouwvlakken waardoor in ieder geval nog enig doorzicht kan worden gehandhaafd. **Reactie:** de positie van de bouwvlakken is enerzijds zo gekozen, dat er sprake is van een goede landschappelijk inpassing, terwijl anderzijds rekening is gehouden met een vereiste minimale afstand van 25 meter tussen de nieuw te bouwen woningen en de bestemming "Bedrijf-Agrarisch. Ook is rekening gehouden met de ecologische verbindingzone aan de oostkant van Kattenbos 5. Daarmee is een andere indeling, gelet op de beschikbare ruimte, niet mogelijk. Gelet op het vorenstaande dient dit onderdeel van de zienswijze dan ook ongegrond te worden verklaard.

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 mei 2011,

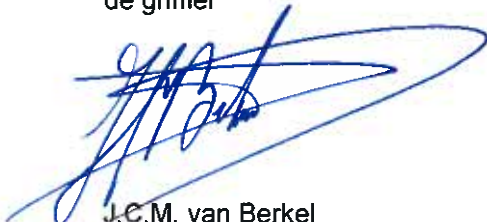
gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, een en ander zoals in de overwegingen is aangegeven.
2. Gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan "Kattenbos 5", in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (regels) en gml (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.1667.BRBkat50016-VAST en met kadastrale ondergrond o_NL.IMRO.1667.BRB kat50016-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.

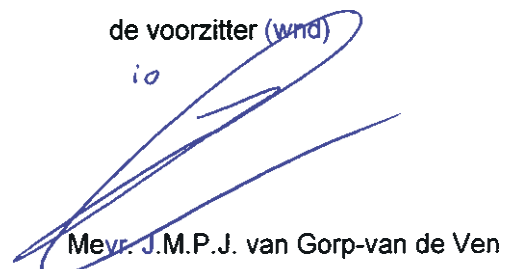
de griffier



J.C.M. van Berkel

De raad voornoemd,

de voorzitter (wnd)



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

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 14 wordt toegevoegd een bepaling, luidende als volgt:

“14.3 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”.

In zoverre dient dit onderdeel van de zienswijze gegrond te worden verklaard.

Ad 3.

Gedeputeerde Staten (zienswijze 3) 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 bedrijfssanering 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.

Ad 4.

Reclamanten hebben kort samengevat het volgende naar voren gebracht.

- a. Omdat tegen de vaststelling van de op 22 september 2009 vastgestelde “Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties” geen bezwaar en beroep open stond en na het indienen van een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied 2009” en het weinig zinvol was voor hen om tegen de vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen, omdat dat plan niet voorzag in rechtstreekse bouwmogelijkheden voor (Bio-)woningen langs Kattenbos, kunnen zij nu pas voor het eerst in het kader van dit ontwerpbestemmingsplan tegen de aanwijzingen “zoekgebied voor wonen” opkomen.

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan biedt hen de mogelijkheid een inhoudelijke beoordeling te krijgen over de vraag, of de beoogde Bio-woningen tussen Kattenbos 5 en 7 wel passen binnen het zoekgebied voor wonen, gelet op de karakteristieke historische stedenbouwkundige structuur, aantasting van open zichtrelaties met het achterliggende buitengebied en derhalve in strijd met het uitgangspunt van het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke openheid.

Reactie: in de “Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties”, vastgesteld op 22 september 2009 is de bebouwingsconcentratie Kattenbos opgenomen. In de analyse van dit cluster is onder meer aangegeven, dat waardevolle zichtrelaties met het omringende landschap er niet zijn. Wel bestaat er een verstoorde zichtrelatie vanaf Kattenbos richting het zuidoosten en vanwege de aanblik van een groot bedrijfsgebouw. In de visie worden onder meer open zichtrelaties aangeduid, die behouden dienen te blijven. Het gaat dan onder andere specifiek om de locatie ten oosten van de Reusel, ten noorden en ten zuiden van Kattenbos. Het gebied tussen Kattenbos 5 en 7 is aangeduid als zoeklocatie voor extra bebouwing. Juist in dit gebied zijn de beoogde Bio-woningen gesitueerd. Daarbij is geconstateerd, dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt extra bebouwing op die plek toelaatbaar is, omdat zo een geleidelijke overgang van een landelijk lint naar een stedelijk lint ontstaat. Ook milieutechnisch zijn er geen belemmeringen daar woningen te bouwen. Anderzijds is in de overwegingen meegenomen, dat ter plaatse van Kattenbos 5 en Bakmannen ongenummerd een intensieve veehouderij wordt gesaneerd, waardoor ter plaatse een beter woon- en leefklimaat ontstaat.

Gelet op het vorenstaande dient dit onderdeel van de zienswijze dan ook ongegrond te worden verklaard.