

Bestemmingsplan

“Buitengebied 2009, herziening Sleutelstraat 3-5 en 6”

Nota van zienswijzen

Vastgesteld 15 december 2015



Behoort bij het besluit van de gemeenteraad
van Reusel-De Mierden d.d. 15 december 2015
nummer 036-2015
mij bekend,
de griffier


J.C.M. van Berkel.

Inhoud

1.	Bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Sleutelstraat 3-5 en 6"	4
2.	Gevolgte procedure	4
2.1	Bekendmaking	4
3.	Zienswijzen	4
3.1	Ontvangen zienswijzen	4
3.2	Beoordeling zienswijzen	4
4.	Aanpassingen	6
4.1	Toelichting	6
4.2	Planregels	6
4.3	Verbeelding	6

1. Bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening Sleutelstraat 3-5 en 6”

Het bestemmingsplan heeft betrekking op:

- het (laten) saneren van de intensieve veehouderij op de percelen plaatselijk bekend als Sleutelstraat 3-5 en 6 te Reusel, waaronder begrepen het slopen van de betreffende opstallen;
- het planologisch omzetten van de bestaande twee bedrijfswoningen, plaatselijk bekend als Sleutelstraat 3-5 te Reusel, naar reguliere woningen;
- het realiseren van twee Ruimte voor Ruimtewoningen op het perceel plaatselijk bekend als Sleutelstraat 6 te Reusel;
- het handhaven van de bestaande loods op het perceel plaatselijk bekend als Sleutelstraat 6 te Reusel met een oppervlakte van circa 1.000 m² ten behoeve van statische opslag.

Het bestemmingsplan 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 31 juli 2015 een bekendmaking gepubliceerd in D'n Uitkijk, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website (www.reuseldemiorden.nl). Het ontwerpbestemmingsplan lag van 18 augustus 2015 tot en met 28 september 2015 ter inzage met de mogelijkheid voor een ieder 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.reuseldemiorden.nl.

3. Zienswijzen

3.1 Ontvangen zienswijzen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag heeft de volgende instantie zienswijzen kenbaar gemaakt:

- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC te 's-Hertogenbosch.

3.2 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.

3.2.1 Zienswijze Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Datum zienswijze: 18 september 2015, kenmerk C2175684/3860560

Ontvangen: 18 september 2015, registratienummer 15ik.05234

A. Samenvatting

1. Gedeputeerde Staten beschouwen de mogelijkheid voor hulpgebouwen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' (artikel 3.2.1) is in strijd met artikel 3.1 lid 2 van de Verordening ruimte (zorgplicht ruimtelijke kwaliteit);
2. Het bestemmingsplan mist een verantwoording waarin de noodzaak voor een bijgebouw van 200 m² zonder kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 6.2.3 sub d). Dit is in strijd met de

artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte (zorgplicht ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap);

3. Het bewijsstukkendossier voor de Ruimte voor Ruimte-woningen ontbreekt. Dit is in strijd met artikel 7.7 lid 1a van de Verordening ruimte;
4. Vanwege het ontbreken van het bewijsstukkendossier voor de Ruimte voor Ruimte-woningen is het bestemmingsplan voor zover dit voorziet in het omzetten van de voormalige bedrijfswoning in een burgerwoning in strijd met artikel 7.7 lid 5b van de Verordening ruimte;
5. Vanwege het ontbreken van het bewijsstukkendossier voor de Ruimte voor Ruimte-woningen is het bestemmingsplan voor zover dit voorziet in nieuwvestiging van twee woningen en een bedrijfslocatie in strijd met artikel 7.8 van de Verordening ruimte.

B. Beoordeling

- Ad 1 De mogelijkheid voor hulpgebouwen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' komt te vervallen.
- Ad 2 De herontwikkeling vindt plaats in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Met toepassing van deze regeling wordt tegemoet gekomen aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap en is voldaan aan artikel 3.1 en artikel 3.2 van de Verordening ruimte. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om binnen de beoogde woonbestemming aan Sleutelstraat 5 bijgebouwen mogelijk te maken tot een omvang van 200 m². Bij sanering van de intensieve veehouderijen moeten in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte passende andere herbestemmingen worden gerealiseerd. De bedrijfswoningen aan Sleutelstraat 3 en 5 worden herbestemd naar reguliere woonbestemmingen. In de memorie van toelichting van de regeling Ruimte voor Ruimte betreffende het realiseren van een passende andere herbestemming is opgenomen dat er in het kader van een passende herbestemming bijgebouwen mogen blijven staan tot een maximum van 200 m². Dit mag ook in de vorm van herbouw van bijgebouwen. Op het perceel aan Sleutelstraat 5 is een bijgebouw aanwezig met een omvang van 100 m² behorende bij deze woning. Een bijgebouw met een omvang van 100 m² op dit perceel is in het verleden verloren gegaan. De woonbestemming aan Sleutelstraat 5 heeft een omvang van 3.262 m². Het restant van het voormalige agrarische bedrijf gelegen achter de woning aan Sleutelstraat 5 is herbestemd naar 'Agrarisch met Waarden'. Deze bestemming heeft een omvang van 2.614 m². Beoogd wordt om binnen de woonbestemming een bijgebouw van 100 m² op te richten ten behoeve van het stallen van werktuigen zoals een grasmaaier en dergelijke voor onderhoud van de woonbestemming en het achterliggende agrarische perceel. Het op te richten bijgebouw is noodzakelijk voor onderhoud van de beoogde woonbestemming en het achterliggende perceel. Overigens staat in de zienswijze van de provincie dat middels onderhavig bestemmingsplan naast de aanwezige en bestaande bijgebouwen nog eens een omvang van 200 m² aan bijgebouwen mogen worden opgericht op de locatie aan Sleutelstraat 5. In de planregels is opgenomen dat de totale omvang aan bijgebouwen na de beoogde herontwikkeling aan Sleutelstraat 5, 200 m² mag bedragen. Per saldo wordt er na sloop van stallen voor de intensieve veehouderij met een omvang van 2.076 m², toegestaan dat er 100 m² aan bijgebouwen wordt toegevoegd.
- Ad 3 Namens initiatiefnemer is op 13 oktober 2015 het bewijsstukkendossier bij de provincie ingediend. Onder het voorbehoud van de daadwerkelijke intrekking van de milieuvergunning, heeft de provincie hier op 29 oktober 2015 mee ingestemd. Daarnaast heeft de gemeente op 28 juli 2015 een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Hierin zijn onder meer bepalingen opgenomen over de aanlevering van het bewijsstukkendossier door de initiatiefnemer minimaal acht weken voor vaststelling van het bestemmingsplan (artikel 3 lid 5), het intrekken/inleveren van de omgevingsvergunning voor milieu (artikel 4) en het slopen van de opstallen van de intensieve veehouderij (artikel 5). Hiermee is voldoende gewaarborgd dat voldaan wordt aan de Regeling Ruimte voor Ruimte.

- Ad 4 Namens initiatiefnemer is op 13 oktober 2015 het bewijsstukkendossier bij de provincie ingediend. Onder het voorbehoud van de daadwerkelijke intrekking van de milieuvergunning, heeft de provincie hier op 29 oktober 2015 mee ingestemd. Daarnaast heeft de gemeente op 28 juli 2015 een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Hierin zijn onder meer bepalingen opgenomen over de aanlevering van het bewijsstukkendossier door de initiatiefnemer minimaal acht weken voor vaststelling van het bestemmingsplan (artikel 3 lid 5), het intrekken/inleveren van de omgevingsvergunning voor milieu (artikel 4) en het slopen van de opstallen van de intensieve veehouderij (artikel 5). Hiermee is voldoende gewaarborgd dat voldaan wordt aan de Regeling Ruimte voor Ruimte. Het omzetten van de voormalige bedrijfswoning in een burgerwoning is hierdoor niet in strijd met artikel 7.7 lid 5b van de Verordening ruimte.
- Ad 5 Namens initiatiefnemer is op 13 oktober 2015 het bewijsstukkendossier bij de provincie ingediend. Onder het voorbehoud van de daadwerkelijke intrekking van de milieuvergunning, heeft de provincie hier op 29 oktober 2015 mee ingestemd. Daarnaast heeft de gemeente op 28 juli 2015 een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Hierin zijn onder meer bepalingen opgenomen over de aanlevering van het bewijsstukkendossier door de initiatiefnemer minimaal acht weken voor vaststelling van het bestemmingsplan (artikel 3 lid 5), het intrekken/inleveren van de omgevingsvergunning voor milieu (artikel 4) en het slopen van de opstallen van de intensieve veehouderij (artikel 5). Hiermee is voldoende gewaarborgd dat voldaan wordt aan de Regeling Ruimte voor Ruimte. De nieuwvestiging van twee woningen is hierdoor niet in strijd met artikel 7.8 van de Verordening ruimte.

C. Conclusie

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen.

D. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft de volgende gevolgen voor het bestemmingsplan:

- Artikel 3.2.1 van de planregels komt te vervallen;

4. Aanpassingen

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Sleutelstraat 3-5 en 6" met de volgende wijzigingen vast:

4.1 Toelichting

1. Toegevoegd paragraaf 8.4. In deze paragraaf is weergegeven dat er een zienswijze is ontvangen. De Nota van zienswijzen is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

4.2 Planregels

2. Artikel 3.2.1 van de planregels komt te vervallen (*zienswijze 3.2.1*);

4.3 Verbeelding

3. Ongewijzigd.

Reusel, 15 december 2015.