

## Wijzigingsbesluit Smidsstraat 21 te Hooge Mierde

Nummer 426 – 2015

Burgemeester en wethouders van de gemeente Reusel-De Mierden;

Overwegende dat:

- Het bedrijf Van Dommelen-Van den Borne VOF, Smidsstraat 21 te Lage Mierde het bouwvlak wensen te vergroten voor het realiseren van een machineberging ten behoeve van het akkerbouwbedrijf;
- het uitbreiden van het bestemmingsvlak in strijd is met het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2009”;
- artikel 10.6.1. lid 3 in combinatie met artikel 6.7.3. lid a. en e. van de planregels van het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid bevat voor vormverandering met vergroting, niet zijnde intensieve veehouderij;
- voor de wijzigingsbevoegdheid de volgende voorwaarden gelden:
  - a. Vergroting van een bestemmingsvlak dat groter is dan 1,5 ha mag met maximaal 20% worden vergroot;
  - b. Vergroting is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsontwikkeling;
  - c. Vergroting dient plaats te vinden aan het bestaande bestemmingsvlak;
  - d. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
  - e. Er moet sprake zijn van een voldoende landschappelijk inpassing o.b.v. een erfbeplantingsplan;
  - f. Bij uitbreiding van meer dan 20% moet vooraf advies worden ingewonnen bij de AAB;
  - g. Er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats.
- uit de toelichting van het wijzigingsplan blijkt dat voldaan kan worden aan de bedoelde voorwaarden. Kort samengevat:
  - Ad a.* Het huidige bestemmingsvlak heeft een grootte van 1,39 ha en wordt vergroot naar 1,67 ha. De uitbreiding bedraagt daarmee 17%;
  - Ad b.* Het bedrijf huurt nog loodsen bij andere ondernemers/percelen voor het stallen van machines. Door de machineberging te realiseren op eigen terrein verminderen de verkeersbewegingen. De bedrijfsvoering wordt efficiënter.
  - Ad c.* De uitbreiding grenst direct aan het bestaande bouwvlak.
  - Ad d.* Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, zoals archeologie en flora&fauna-quickscan. Het gebied waarop de uitbreiding betrekking heeft, heeft een hoge archeologische verwachting, maar kan op advies van de regioarcheoloog vrijgegeven worden. Een dubbelbestemming archeologie is daarom niet nodig.
  - Ad e.* Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat voorziet in de aanleg van een groene inpassing van 3314 m<sup>2</sup>. De aanleg en instandhouding is in zowel de regels als in de afgesloten anterieure overeenkomst vastgelegd.
  - Ad f.* Er is geen advies ingewonnen bij het AAB, omdat de uitbreiding kleiner is dan 20%.
  - Ad g.* Een deel van de landschappelijke inpassing wordt ingezet als kwaliteitsverbetering. Uit de opgestelde berekening blijkt dat voldaan wordt aan de gemeentelijke en provinciale regels voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering.
- uit het ontwerpwijzigingsplan van 30 juli 2015 blijkt dat dit voldoet aan alle boven opgesomde voorwaarden;

- het ontwerpwijzigingsplan van 15 september tot en met 26 oktober 2015 ter inzage lag met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen kenbaar te maken;
- de voorgeschreven kennisgevingen op 11 september 2015 hebben plaatsgevonden in D'n Uitkijk, de Staatscourant en via de gemeentelijke website;
- tijdens de periode dat het ontwerpwijzigingsplan ter inzage lag zijn de volgende zienswijzen kenbaar gemaakt:
  - a. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, brief d.d. 7 oktober 2015 met kenmerk C2177191/3866898;
  - b. Waterschap de Dommel, brief d.d. 22 oktober 2015 met kenmerk Z21616/U36982.
- De zienswijze van Gedeputeerde Staten betreft:
  1. Het realiseren van trekkeshutten en bedrijfsmatige paardenbakken in de planartikelen 9.2.2 en 9.2.3 is in strijd met de artikel 3.1. van de Verordening ruimte 2014 omdat geen sprake is van een bestaande bouwvlak  
Deze zienswijze leidt tot het schrappen van de artikelen 9.2.2 en 9.2.3 van de planregels.
  2. Artikel 10.2 onder a. (bedoeld wordt artikel 10 onder a.) kent geen voorwaarde om bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid zorg te dragen voor kwaliteitsverbetering van het landschap.  
De zienswijze leidt er toe dat aan artikel 10 onder a. na "10% van die bouwregels" wordt toegevoegd: ", mits zorggedragen wordt voor kwaliteitsverbetering van het landschap"
- De zienswijze van waterschap de Dommel betreft:
  - a. Begin maart 2015 zijn het beleid en de regels voor hydrologisch neutraal ontwikkelen gewijzigd. Verzocht wordt te verwijzen naar het actuele beleid en regelgeving van Waterschap De Dommel en de essentie hiervan te benoemen. Het gaat om het Waterbeheerplan Krachtig Water 2010-2015, Handreiking Watertoets (versie maart 2015) en Keur 2015 met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. In dit geval leidt dit tot een hogere opgave voor waterberging. Verzocht wordt de afmeting van de nieuwe hemelwaterberging aan te passen aan de gewijzigde normering en te verwerken in het bestemmingsplan en toe te passen bij de realisatie. Bij een toename van het verhard (erf- en dak-) oppervlak van 2552,5 m<sup>2</sup> is bij een benodigde bergingscapaciteit van 0,06 per meter de benodigde berging 153 m<sup>3</sup>. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.  
De retentiecapaciteit van de bergingssloot wordt vergroot van 122 m<sup>3</sup> naar ca. 153 m<sup>3</sup>. In verband hiermee wordt als bijlage 3 toegevoegd aan de regels de berekening en situering van de waterberging. Dit leidt tot aanpassing van de toelichting.  
Initiatiefnemer is bereid de bergingssloot te realiseren. Via een voorwaardelijke verplichting wordt dit geborgd in de regels. Daarom worden de artikelen 5.3.3 en 5.3.4 vervangen door de volgende tekst:  
*"5.3.3 Voorwaardelijke bepaling: compenserende waterberging*  
Gebruik van het perceel conform de bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan, indien vóór ingebruikname van de ontwikkeling (de machineberging zoals opgenomen in bijlage 3 van de toelichting bij dit plan), wordt voldaan aan de voorwaarde dat de compenserende waterberging, zoals omschreven in bijlage 3. behorende bij deze regels, geheel is gerealiseerd en in stand gehouden wordt.
  - 5.3.4 Voorwaardelijke bepaling: landschappelijke inpassing*  
Gebruik van het perceel conform de bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan indien vóór ingebruikname van de ontwikkeling (machineberging zoals opgenomen in bijlage 3 van de toelichting bij dit plan) wordt voldaan aan de voorwaarde dat de landschappelijke inpassing, conform het in bijlage 1 bij de regels opgenomen Beplantingsplan, geheel is uitgevoerd en in stand gehouden wordt."
  - b. In de toelichting wordt nu alleen de verwerking van bedrijfsafvalwaterstromen van huishoudelijke aard en hemelwater besproken. Verzoek om in de toelichting ook aandacht te besteden aan bedrijfsafvalstromen van niet huishoudelijke aard.  
Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door de toelichting aan te vullen.

- c. Ik verzoek u in de begripsomschrijvingen is het begrip 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' op te nemen.  
Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Het begrip "Waterhuishoudkundige voorzieningen" is al opgenomen. In combinatie daarmee is er geen behoefte aan de begripsomschrijving Water.
- dat er ambtshalve reden is om het plan te wijzigen, omdat gebleken is dat de verbeelding niet overeenstemt met de feitelijke situatie en het bouwvlak aan de zuidzijde vergroot wordt met ca 7 meter over de gehele breedte. Het meest zuidelijke gebouw is gesitueerd buiten het bouwvlak. Uit dossieronderzoek blijkt dat dit gebouw 1999 is vergund met een procedure afwijking bestemmingsplan (artikel 19 WRO). Dit besluit is onduidelijk verwerkt in het bestemmingsplan Buitengebied 2009. De uitbreiding van het bouwvlak wordt daarmee vergroot. Dit leidt er tevens toe dat de bijlagen 1 tot en met 3 van de toelichting worden aangepast . Het betreft:
    1. Landschappelijke inpassing
    2. Berekening economische onderbouwing kwaliteitsverbetering
    3. Situatietekeningen
 Ook bijlage 1 bij de regels Landschappelijke inpassing wordt aangepast.
  - de gemeente op grond van artikel 6.4 Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht is om voor de economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan de kosten voor het in exploitatie brengen van grond waarop het ruimtelijk plan betrekking heeft te verhalen op de initiatiefnemer;
  - de gemeenteraad hiervoor in beginsel een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet vaststellen;
  - de gemeenteraad, op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro, voor het wijzigingsplan geen exploitatieplan hoeft vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is via de anterieure overeenkomst, er voor het in exploitatie brengen van de gronden geen fasering nodig is en ook het stellen van nadere eisen, regels, of een uitwerking van regels, niet noodzakelijk is;
  - de gemeente en het bedrijf overeenstemming hebben bereikt over de voorwaarden en condities waarop de bestemmingswijzing mogelijk wordt gemaakt en deze schriftelijk hebben vastgelegd in een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro;

gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening;

#### **Besluit**

1. De gemeenteraad geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te laten stellen, omdat anderszins in het kostenverhaal is voorzien;
2. Tegemoet te komen aan de zienswijzen van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en het waterschap De Dommel en een ambtshalve wijziging door te voeren waardoor de volgende onderdelen van het ontwerp wijzigingsplan veranderen:  
**Regels:**
  - a. de tekst van de artikelen 5.3.3 en 5.3.4 worden vervangen door de volgende tekst:  
 "5.3.3 Voorwaardelijke bepaling: compenserende waterberging  
 Gebruik van het perceel conform de bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan, indien vóór ingebruikname van de ontwikkeling (de machineberging zoals opgenomen in bijlage 3 van de toelichting bij dit plan), wordt voldaan aan de voorwaarde dat de compenserende waterberging, zoals omschreven in bijlage 3. behorende bij deze regels, geheel is gerealiseerd en in stand gehouden wordt.
  - 5.3.4 Voorwaardelijke bepaling: landschappelijke inpassing  
 Gebruik van het perceel conform de bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan indien vóór ingebruikname van de ontwikkeling (machineberging zoals opgenomen in bijlage 3 van de toelichting bij dit plan) wordt voldaan aan de voorwaarde dat de landschappelijke inpassing, conform het in bijlage 1 bij de regels opgenomen Beplantingsplan, geheel is

- uitgevoerd en in stand gehouden wordt.”
- b. de artikelen 9.2.2 en 9.2.3 van de planregels worden geschrapt
  - c. aan artikel 10 onder a. na “10% van die bouwregels” wordt toegevoegd:  
“, mits zorggedragen wordt voor kwaliteitsverbetering van het landschap”
  - d. bijlage 1 Landschappelijke inpassing bij de regels wordt aangepast.
  - e. bijlage 3 wordt aan de regels toegevoegd: de berekening en situering van de waterberging.

**Verbeelding**

- f. Op de verbeelding het bouwvlak aan de zuidzijde met 7 meter over de gehele breedte wordt vergroot, met aanpassing van de vorm van de bestemming Agrarisch met Landschappelijke waarde-2

**Toelichting:**

- g. in de toelichting aandacht besteden aan bedrijfsafvalstromen van niet huishoudelijke aard.
  - h. de bijlagen 1 tot en met 3 van de toelichting worden aangepast aan de uitbreiding van het bouwvlak en de verruiming van de waterretentie. Het betreft:
    - I. Landschappelijke inpassing
    - II. Berekening economische onderbouwing kwaliteitsverbetering
    - III. Situatietekeningen
3. Het wijzigingsplan “Buitengebied 2009, wijziging Smidsstraat 21” met planidentificatienummer NL.IMRO.1667.WPsmid210033-ON01 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken;

Aldus besloten in de vergadering van 15 december 2015.

De burgemeester en wethouders van Reusel-De Mierden,  
de secretaris (wnd.),

de burgemeester (wnd.),

LS

J.H.J. Sanders.

C.H.A.M. van de Ven