



Sint Anthonis

Raadsvergadering	:	20 juni 2011
Agendapunt	:	6
Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan "Ledeacker, Nullen – Dorpsstraat"

Samenvatting voorstel

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan "Ledeacker, Nullen-Dorpsstraat" vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op omzetting van de agrarische bestemming van Dorpsstraat 15 naar een woonbestemming om twee vrijstaande woningen mogelijk te maken tussen Dorpsstraat 15 en 17 te Ledeacker en toekenning van een bouwkegel tussen Nullen 1 en 1a te Ledeacker voor oprichting van een vrijstaande woning. Deze bouwkegels vormen de financiële basis om de intensieve veehouderij aan de Dorpsstraat 15 te beëindigen of te verplaatsen. Medewerking aan dit plan kan worden verleend op basis van de Buitengebied in Ontwikkeling-regeling. Deze regeling is met de inwerkingtreding van de provinciale Verordening Ruimte komen te vervallen. Er is echter een overgangperiode opgenomen, waarbij bestemmingsplannen die ontwikkelingen mogelijk maken onder gebruik van de Bio-regeling voor 1 juli 2011 moeten zijn vastgesteld.

Toelichting op het voorstel:

Medewerking aan het plan wordt verleend op basis van de gemeentelijke Visie 'Buitengebied in Ontwikkeling' en te behalen ruimtelijke en milieuhygiënische kwaliteitswinst. Door de huidige ligging van de intensieve veehouderij aan de rand van de kern Ledeacker wordt het bedrijf ernstig belemmerd in zijn ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden. Anderzijds vormt de aanwezige hindercirkel ernstige ruimtelijke belemmeringen voor (toekomstige) ontwikkelingen in de kern Ledeacker. Verplaatsing c.q. beëindiging van de agrarische activiteiten aan de Dorpsstraat levert voor beide voordelen op. Daarnaast worden de aanwezige ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten versterkt. De ontstening door sloop van de overvloedige stallen leidt tot versterking van het open karakter van de omgeving met doorzichten naar het achterliggende open gebied. De Ledeackerse beek vormt daarin een waardevol element dat mede wordt benadrukt door het voorliggende plan. Ook levert de ontstening een bijdrage aan de groene buffer tussen de kern Ledeacker en Sint Anthonis.

Er zijn twee zienswijzen ingediend.

1. Paul en Mieke van den Berg, Nullen 1c te Ledeacker

Inhoud:

Zij hebben een zienswijze kenbaar gemaakt tegen de toekenning van een bouwvlak naast hun woning aan de Nullen 1C. De zienswijze ziet inhoudelijk op:

- Beperking van het woongenot;
- Waardedaling van de woning;
- Zicht op de woning komt te vervallen;
- Verlies van privacy;

- Toekomstige problemen t.a.v. de bedrijfsmatige activiteiten op het perceel;
- Verlies van zicht tussen Sint Anthonis (Hanenspoor) en Ledeacker (Stippent);
- Het landelijke karakter van de Nullen wordt aangetast.

Beoordeling:

Aan de toekenning van een bouwvlak naast de Nullen 1C ligt een ruimtelijke motivatie ten grondslag van Bureau van Ekert d.d. 12 februari 2007. Vooropgesteld dat het plan dient te voldoen aan de voorwaarden van de Visie BiO, is gekeken naar de grootst haalbare ruimtelijke openheid tussen de Nullen en de Dorpsstraat. Aansluiting op de reeds bestaande bebouwing levert de grootste bijdrage aan versterking van deze landschappelijke openheid. Daarbij is overwogen dat verdichting van de Dorpsstraat en het daarbij gepaarde verlies aan doorzichten en vergroeiing van de kernen Sint Anthonis en Ledeacker moet worden voorkomen. Met de toevoeging van een woonkavel naast de Nullen 1C wordt het meest recht gedaan aan de landschappelijke en ruimtelijke waarden in het plangebied.

Met betrekking tot de zienswijze van de bewoners van Nullen 1C wordt verlies van privacy, beperking van het woongenot, verlies van zicht op de woning en toekomstige problemen met betrekking tot de bedrijfsmatige activiteiten aan Nullen 1 C onvoldoende gevoeld. Ter plaatse wordt een grondgebonden woning gerealiseerd welke op voldoende afstand en in lijn met de huidige woning wordt gesitueerd. In de directe omgeving van de Nullen 1C zijn reeds andere woningen aanwezig, waardoor nutsvoorzieningen en ontsluiting voldoende zijn gewaarborgd. De eventuele waardedaling kan middels een verzoek tot planschade worden gecompenseerd. Voor het overige bestaat geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen of te heroverwegen, mede gezien de reeds naar voren gebrachte motivering ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteitswinst, versterking van de aanwezige waarden en het maatschappelijk belang gemoeid met verplaatsing c.q. beëindiging van het agrarisch bedrijf.

2. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, Brabantlaan 1 te 's-Hertogenbosch.

Inhoud:

Gedeputeerde Staten geeft in haar zienswijze aan dat uit de Verordening ruimte volgt dat in het plan moet worden aangegeven op welke wijze financieel, juridisch en feitelijk de ruimtelijke kwaliteitswinst is verzekerd. De verplaatsing van de intensieve veehouderij van de Dorpsstraat 15 te Ledeacker naar de Lindenlaan te Stevensbeek kan niet als zodanig dienen omdat GS het voornemen hebben aan de vestiging aan de Lindenlaan geen medewerking te verlenen.

Bovendien wordt opgemerkt dat er twijfels zijn over de juiste toepassing van de richtlijn waarop de ruimtelijke kwaliteitswinst dient te worden bepaald, vanwege het ontbreken van een taxatierapport en een anterieure overeenkomst.

Beoordeling:

Het betreft hier een verplaatsing van een bedrijf gelegen in een extensiveringsgebied naar een landbouwontwikkelingsgebied. De sloop van de stallen kan gezien worden als investering in de ruimtelijke kwaliteit. Dit staat los van de (on)mogelijkheid om het te saneren bedrijf te hervestigen op een andere locatie. Hierover merken wij additioneel het volgende op.

Bij brief van 27 april 2011 is door ons college gereageerd op de voorgenomen weigering om aan een hervestiging aan de Lindenlaan mee te werken. In deze reactie hebben wij naar onze mening overtuigend aangegeven waarom wij van oordeel zijn dat de ingediende aanvraag om ontheffing voor het verplaatsen van het intensieve veehouderijbedrijf van de heer H. Arts van de locatie Dorpsstraat 15 te Ledeacker naar het LOG-gebied "De

Driehoek" in Stevensbeek voldoet aan de criteria, zoals genoemd in artikel 9.5 van de verordening, zoals die gold op het moment van indiening van het verzoek.

De bepaling van het aantal BiO-woningen is afhankelijk van de te behalen ruimtelijke kwaliteitswinst. Deze wordt uitgedrukt in een geldbedrag en gedeeld door de waarde van een bouwka-
vel.

De ruimtelijke kwaliteitswinst bestaat uit de sloop van varkensstallen. GS hanteren voor de bepaling van de hoogte van het bedrag aan ruimtelijke kwaliteitswinst de waarde van de bedrijfsgebouwen zoals deze in het kader van de regeling Verplaatsing Intensieve Veehouderij (VIV) wordt getaxeerd.

In de onderhavige situatie is ingezet op de beëindiging/verplaatsing van het bedrijf vanwege de ontwikkeling van het dorpshuis Ledeacker en de bouw van ouderenwoningen en het opheffen van de ongewenste geurbelasting voor de kern Ledeacker. Dit heeft geresulteerd in een intentieovereenkomst waarin opgenomen is dat de gemeente een ruimtelijke procedure start om de bouw van drie BiO-woningen aan de Dorpsstraat-Nullen mogelijk te maken. Het aantal van drie BiO-woningen is het onderhandelingsresultaat gebaseerd op een onteigeningsvergoeding bij beëindiging/verplaatsing van het bedrijf. Naar onze mening is compensatie met drie BiO-woningen een alleszins realistische vergoeding voor de ter plaatse te behalen ruimtelijke kwaliteitswinst.

Het is niet gebruikelijk om het taxatierapport en de anterieure overeenkomst letterlijk op te nemen in het bestemmingsplan. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst is het kostenverhaal geregeld en ook de sloop van de bedrijfsgebouwen en het intrekken van de milieuvergunning. Een kopie van de overeenkomst en de taxatie zijn inmiddels naar de provincie gestuurd. In de toelichting van het bestemmingsplan zal een korte samenvatting worden gegeven van de inhoud van deze stukken. Naar onze mening is daarmee voldoende zeker gesteld dat de vereiste ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald.

Wettelijk kader/beleidskader

Wet ruimtelijke ordening, Visie 'Buitengebied in Ontwikkeling', Verordening Ruimte. Op 8 maart 2011 is de Provinciale Verordening Ruimte in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de verordening is de BiO-regeling komen te vervallen. De BiO-regeling bood gemeenten de mogelijkheid om beleid vast te stellen waarbij in het buitengebied bebouwingsconcentraties konden worden aangemerkt. Binnen bebouwingsconcentraties zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, zoals sanering agrarisch bedrijf in ruil voor woonkavels. Provinciale Staten hebben gemeenten de mogelijkheid geboden om tot 1 juli 2011 gebruik te laten maken van deze BiO-regeling. Hiervoor is het noodzakelijk dat het aan de BiO-ontwikkeling ten grondslag liggende bestemmingsplan voor 1 juli 2011 door uw raad is vastgesteld. Deze bedrijfssanering kan mogelijk worden gemaakt onder gebruik van de beleidsvisie 'Buitengebied in ontwikkeling'. De mogelijkheid om plannen onder de BiO-regeling te realiseren komt per 1 juli 2011 definitief te vervallen.

Financiële consequenties

Geen

Communicatie

Uw besluit zal gepubliceerd worden in de Staatscourant en in de Peelrandwijzer.

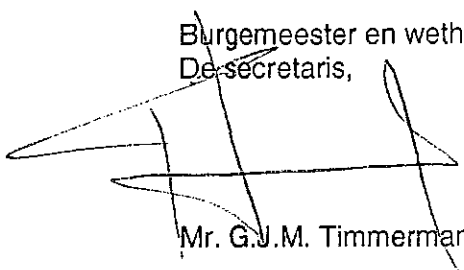
Voorstel besluit

1. Het bestemmingsplan "Ledeacker, Nullen-Dorpsstraat" ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;

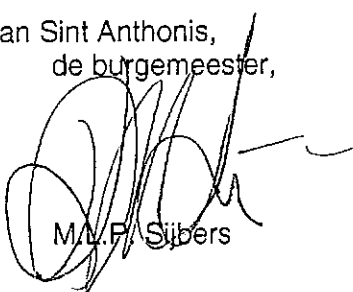
2. De omtrent dit ontwerpbestemmingsplan naar voren gebrachte zienswijze ongegrond te verklaren;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Sint Anthonis, 17 mei 2011.

Burgemeester en wethouders van Sint Anthonis,
De secretaris, de burgemeester,



Mr. G.J.M. Timmermans



M.A.P. Sijbers

Ter inzage legging

Bij dit onderwerp liggen de volgende stukken ter inzage:

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Ledeacker, Dorpsstraat-Nullen'
2. Zienswijzen;
3. Ruimtelijke motivatie van Ekert d.d. 12 februari 2007
4. Intentieovereenkomst;

Memorie gemeentegesprek
n.v.t.

Afdeling
Portefeuillehouder

: Klantcontactcentrum
: Wethouder J. Willems