

Beantwoording Raadsvragen

Onderwerp:	Bestemmingsplan Buitengebied, herziening Buitenman 3, Lage Mierde	Datum antwoord:	12 december 2022
Type vraag:	Technische vraag t.b.v. commissie / raad	Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder
Datum vraag:	27 november 2022		
Gesteld door: Registratienr.:	K. Oldenbroek / CDA		

Vraag

Het is ons niet duidelijk geworden uit de toelichting in welke categorie als gegeven in de LIR[1] dit initiatief is te scharen. Als wij de LIR lezen menen wij het initiatief te mogen scharen onder categorie 3.

Er is in de LIR een methodiek gegeven om de tegenprestatie te bepalen bij categorie 3 gevallen. In de toelichting wordt dit door initiatiefnemer tekstueel verklaard, doch blijft een inzichtelijke financiële onderbouwing (het bepalen van een mogelijke investering in kwaliteitsverbetering van het landschap) achterwege.

Dit terwijl bij alle andere initiatieven in ons buitengebied waarbij de LIR van toepassing is een inzichtelijke berekening wordt opgesteld hoe de LIR uitpakt voor desbetreffend initiatief.

U geeft in het raadsvoorstel aan dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkelingen is aangetoond.

Vraag 1:

Is het voortaan mogelijk bij initiatieven waarbij de LIR van toepassing is, dit door initiatiefnemers af te doen met een tekstuele verklaring, en een inzichtelijke berekening (door een onafhankelijke taxateur) achterwege te laten?

Vraag 2:

U kijkt af van de LIR door het initiatiefnemer toe te staan het een en ander af te doen met wat "ronkende" teksten. Waarom is niet nader gemotiveerd dat afgeweken wordt van Landschapsinvesteringsregeling De Kempen?

Vraag 3:

Heeft het Waterschap De Dommel als initiatiefnemer (en voorbeeldrol als door haarzelf gesteld in het raadsvoorstel) een uitzonderingspositie t.o.v. een inwoner van gemeente Reusel-De Mierden?

Vraag 4:

Zijn er door het waterschap al meerdere c.q. toekomstige ontwikkelingen die van belang zijn voor Reusel De Mierden? En wat zijn de eventuele consequenties voor aangelegen land/grond/woningen?

Antwoord

Een van de provinciale belangen bij een ruimtelijke ontwikkeling is dat er voldoende kwaliteitsverbetering plaatsvindt. Dat kan maatwerk zijn na overleg met de provincie, maar in de gemeente Reusel-De Mierden geldt een regionaal afgesproken regeling in de vorm van de LIR De Kempen.

Het is niet altijd zwart-wit onder welke categorie een ontwikkeling valt. In dit specifieke geval wordt een maatschappelijke/bedrijfsfunctie omgezet naar natuur en wonen. De LIR ziet het wijzigen van de bestemming naar Bos/Natuur en het treffen van bestemmingsregeling/aanleg voorzieningen die een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden tot gevolg hebben, als een categorie 1-ontwikkeling. Dat is hier zonder twijfel het geval. Daarom valt dit deel van de ontwikkeling onder categorie 1: ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.

De herbouw van een woning binnen het vigerend bestemmingsvlak valt ook onder categorie 1. In dit plan is sprake van de herbouw van een woning, echter wel van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning. Je zou daarom kunnen zeggen dat heel strikt gezien sprake is van een categorie 2-ontwikkeling: ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed op de omgeving hebben en (traditioneel) als passend binnen en eigen aan het landelijk gebied worden beschouwd. Als deze ontwikkelingen al gepaard gaan met het oprichten van nieuwe bebouwing, past deze bebouwing



binnen de vigerende bouwmogelijkheden, is hiervoor geen vergroting van bestemmingsvlak of bouwvlak nodig en/of is er geen sprake van een waardevermeerdering van enige omvang. We zijn het dan ook niet eens met uw conclusie dat sprake is van een categorie 3-ontwikkeling. En stel dat dit wel zo zou zijn (hoewel dat ruimtelijk gezien een hele zware conclusie zou zijn): we heffen een maatschappelijke bedrijfsbestemming op ten gunste van natuur en ten gunste van de functie wonen, die beide (veel) minder impact op de ruimtelijke kwaliteit hebben dan de huidige maatschappelijke bestemming. Dat zie je ook terug in de inspanning die gevraagd wordt voor de dan aan de orde zijnde categorie 3-ontwikkeling: het omzetten van een niet-agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming >1.000m². De kwaliteitsverbetering is volgens de LIR in dat geval inherent aan het opheffen van de bedrijfsbestemming. Met andere woorden is geen aanvullende kwaliteitsverbetering nodig en hoeft men dit ook niet te verantwoorden in een berekening. Het behoeft uiteraard geen verdere toelichting dat er wel degelijk kwaliteitsverbetering plaatsvindt. De maatschappelijke bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een woonbestemming en het waterschap doet een flinke landschappelijke investering in de vorm van het omzetten van een maatschappelijke bestemming naar natuur en de bijbehorende landschappelijke ingrepen.

Relevant om te vermelden is dat we in het kader van het wettelijk vooroverleg elk bestemmingsplan ter goedkeuring voorgeleggen aan de provincie. De provincie beoordeelt of het plan niet in strijd is met de provinciale belangen die ze beoogt te beschermen in de Interim Omgevingsverordening. Daarbij kijkt ze ook of de noodzakelijke kwaliteitsverbetering goed verwerkt zit in het plan. De provincie kon nadrukkelijk instemmen met het voorliggende plan. Dat bevestigt dus alleen maar dat voldoende invulling is gegeven aan kwaliteitsverbetering en toepassing van de LIR. De beantwoording van vraag 1 tot en met 3 is dan ook niet meer relevant.

Wat betreft vraag 4: naast de bestaande ontwikkelingen, spelen er, voor zover wij weten, op dit moment geen toekomstige ontwikkelingen die van belang zijn voor Reusel-de Mierden. Er zijn op dit moment dan ook geen concrete consequenties voor aangelegen land, grond of woningen.