

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Kuilenrode 8, Hooge Mierde
Datum B&W Besluit:	16 maart 2021
Vergaderdatum:	20 april 2021
Registratienr.:	RA21.017
Opsteller:	Mariëlle van der Hoff
Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Voorstel

Te besluiten om:

1. Planologische medewerking te verlenen voor het wijzigen van de bestemming 'bedrijf-agrarisch' naar 'wonen', het herbouwen en splitsen van de woonboerderij en het realiseren van één Ruimte voor Ruimte-woning aan de Kuilenrode 8 in Hooge Mierde;
2. De ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk en gegrond te verklaren;

En hiervoor:

3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. De concept-nota van zienswijzen van het 'bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Kuilenrode 8, Hooge Mierde' vast te stellen;
5. Het als bijlage aan het conceptbestemmingsplan toegevoegde beeldkwaliteitsplan vast te stellen als beoordelingskader voor de welstandscommissie en toe te voegen aan de gemeentelijke welstandsnota;
6. Het 'bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Kuilenrode 8, Hooge Mierde' in analoge vorm en langs elektronische weg, zoals vervat in de dataset met planidentificatie NL.IMRO.1667.BPBkuil0066-VG01, gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

De initiatiefnemer heeft zijn varkenshouderij aan de Kuilenrode 8 in Hooge Mierde gesaneerd. Hij wil zijn perceel herontwikkelen naar een woonbestemming, de bestaande woonboerderij herbouwen en splitsen en één Ruimte voor Ruimte-woning oprichten. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Op 20 februari 2018 besloot ons college om in principe medewerking te verlenen aan de voorgenomen herontwikkeling. De initiatiefnemer kan het plan namelijk niet binnen het vigerende bestemmingsplan realiseren. Hij stelde een conceptbestemmingsplan op en liet alle noodzakelijke onderzoeken uitvoeren. Vervolgens legden we het ontwerpbestemmingsplan van 11 juni 2019 tot en met 23 juli 2019 ter inzage. Uw raad ontving één zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. De conceptbeantwoording vindt u als bijlage bij dit voorstel. Wij stellen u hierbij voor om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren en de nota van zienswijzen, het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd doel

Deze ruimtelijke ontwikkeling en het uiteindelijke bouwplan voorzien in een nieuwe en duurzame vervolgfunctie voor de voormalige intensieve veehouderij aan de Kuilenrode 8 in Hooge Mierde. Het plan sluit aan bij de uitgangspunten van de omgevingsvisie en de woonvisie. Het voorziet in een aanzienlijk betere ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit dan de huidige situatie. De initiatiefnemer saneerde namelijk bedrijfsgebouwen en geeft met zijn plan een impuls aan de cultuurhistorische waarden binnen het gehucht Kuilenrode. Door het saneren van de intensieve veehouderij neemt de geurbelasting op de omgeving aanzienlijk af. En mede daardoor draagt dit plan op een positieve wijze bij aan een duurzame transitie van de intensieve veehouderij in het buitengebied.

Argumenten

1.1 Het plan voldoet aan alle wetgeving en beleidsregels

Het concept van het bestemmingsplan toetsten we aan alle relevante ruimtelijke wetgeving en beleidsregels. Daarbij lieten we ons adviseren door de vakspecialisten van de gemeente, het waterschap De Dommel, de veiligheidsregio, de provincie en VTH De Kempen. We concluderen dat het plan voldoet aan alle wetgeving en beleidsregels. Dat motiveerden we uitgebreid in de toelichting van het conceptbestemmingsplan. De bijbehorende onderzoeksrapporten voegden we als bijlage toe aan het conceptbestemmingsplan.



1.2 Het plan voorziet in een maatschappelijke meerwaarde

In de door uw raad vastgestelde Omgevingsvisie van 2018, stelt u de eis dat een ruimtelijke ontwikkeling moet voorzien in een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het saneren van een intensieve veehouderij. Dit komt nadrukkelijk ten goede van het woon- en leefklimaat binnen het gehucht Kuilenrode, omdat zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting (cumulatie) van geur in het gebied sterkt afneemt. Daarbovenop investeert de initiatiefnemer in goed overleg met onze landschapsarchitect/stedenbouwkundige in een robuuste landschappelijke inpassing, in de vorm van een houtwal. Met dit gebiedseigen element herstellen en versterken we de cultuurhistorische waarden van het landschap en het stedenbouwkundige ensemble van het plangebied, wat weer ten goede komt van de beleving van deze waarden in het gebied zelf. Maar het draagt uiteraard ook bij aan de biodiversiteit ter plaatse. Het aanleggen van de houtwal is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Deze vindt u ook terug op de verbeelding, in de vorm van de aanduiding landschapselement.

1.3 De wettelijke overlegpartners stemden in met het concept-ontwerpbestemmingsplan

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn we verplicht het concept van het ontwerpbestemmingsplan voor vooroverleg aan te bieden bij de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio. Dat staat in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Zij hebben voorafgaand aan de procedure de gelegenheid gekregen om een vooroverlegreactie te geven. Alle overlegpartners stemden, onder voorwaarden, in met het plan.

1.4 De gemeente loopt geen financiële risico's

Met de initiatiefnemer maakten we in een anterieure overeenkomst afspraken over het kostenverhaal. De initiatiefnemer betaalde de kosten voor het maken van het bestemmingsplan en betaalde de vereiste leges. Eventuele planschade wentelen we af op de initiatiefnemer. Ook dat staat in de anterieure overeenkomst. Hierdoor heeft het bestemmingsplan geen financiële gevolgen voor de gemeente en loopt de gemeente ook geen financiële risico's.

2.1 De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

U ontving een zienswijze van de provincie Noord-Brabant. Deze is ontvankelijk (tijdig en op de juiste manier ingediend), is ook gegrond, maar leidt niet tot aanpassingen in het uiteindelijke bestemmingsplan.

De provincie wijst u in haar zienswijze op het feit dat nog niet alle documenten waren ingediend voor het verkrijgen van een Ruimte voor Ruimte-titel. Maar dat is ook te verklaren, omdat we van de initiatiefnemer niet kunnen verlangen dat hij eerst al zijn stallen zou slopen, voordat er duidelijkheid is over de haalbaarheid van het voorliggende plan en de beoogde medewerking van de gemeente. Met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan was die duidelijkheid er wel. Ondertussen heeft de initiatiefnemer zijn bedrijfsgebouwen gesloopt en zijn milieurechten doorgehaald. Dat verklaart ook de doorlooptijd van deze procedure, gerekend vanaf het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en de uiteindelijke vaststelling.

De initiatiefnemer overhandigde ondertussen de benodigde documenten aan de provincie. De provincie gaf haar formele akkoord hierop. Dat betekent dat de benodigde Ruimte voor Ruimte-titel is verkregen. En dat daarmee is voldaan aan de vereisten die de provincie in haar zienswijze stelde. De documenten voegen we als bijlage toe aan de toelichting van het bestemmingsplan. Deze maakt juridisch gezien geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. De regels en de verbeelding hoeven we niet aan te passen. Wij stellen u daarom voor om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren. De volledige beantwoording van de zienswijze vindt u in de bijgaande concept-nota van zienswijzen.

3.1 Het kostenverhaal is 'anderszins' verzekerd

Maakt een gemeente kosten bij de planvorming en de uitvoering van een ruimtelijke ontwikkeling? Dan is de gemeente wettelijk verplicht deze kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Dit noemen we het *kostenverhaal*. We moeten dit borgen in een zogenaamd exploitatieplan, dat de gemeenteraad vervolgens samen met het bestemmingsplan moet vaststellen. In dit geval sloten we met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. Daarin maakten we afspraken over het kostenverhaal. Op deze manier vervalt de wettelijke plicht van een exploitatieplan, omdat het kostenverhaal dan volgens de wet 'anderszins' verzekerd is. U moet dan wel expliciet besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.



4.1 U moet de ingediende zienswijze beantwoorden in een nota van zienswijzen

Ontvangt de gemeenteraad zienswijzen op een ontwerpbestemmingsplan? Dan moet de gemeenteraad de zienswijzen beoordelen, afwegen en besluiten wat hij met de zienswijze doet. U ontving één zienswijze (zie argument 2.1). Wij bereidden de beantwoording en afweging voor in een concept-nota van zienswijzen. Hierin vatten we de zienswijze samen en geven een concept-antwoord op de zienswijze. De nota stelt u separaat vast en voegen we als bijlage toe aan het bestemmingsplan.

5.1 De beoogde beeldkwaliteit moeten we borgen in een beeldkwaliteitsplan

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling is het behoud en de verbetering van het cultuurhistorisch waardevolle, stedenbouwkundige ensemble leidend geweest. Het hoofdgebouw op de locatie heeft cultuurhistorisch gezien geen officiële status. Maar het ruimtelijk ensemble moeten we echter respecteren, zowel op stedenbouwkundig als op landschappelijk niveau. Op stedenbouwkundig niveau doen we dit door de belangrijke kenmerken van het hoofdgebouw te behouden en waar mogelijk te versterken. Dit kan door de positie, de footprint, de bouwenvelop (footprint in combinatie met hoogte en kapvorm), de oriëntatie en de belangrijkste architectonische kenmerken als de gevelindeling et cetera, terug te laten komen in de nieuwe bebouwing. Dit borgen we in het speciaal hiervoor opgestelde beeldkwaliteitsplan. Als u dat vaststelt en toevoegt aan de gemeentelijke welstandsnota, vormt dat voor de welstandscommissie het formele toetsingskader.

6.1 Het vaststellen van een bestemmingsplan is uw bevoegdheid

Als gemeenteraad wordt u verplicht om voor het hele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast te stellen. Dat staat in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het vaststellen van een bestemmingsplan is dus uw bevoegdheid. Door het bestemmingsplan in uw vergadering vast te stellen, voldoet u aan deze verplichting.

6.2 De verbeelding is gewijzigd

De initiatiefnemer heeft een deel van haar gronden ondertussen verkocht aan de provincie. Dat betekent dat het plangebied kleiner is, dan we verbeeldde in het ontwerpbestemmingsplan. Op die plek was ook de vereiste landschappelijke inpassing gepland. Deze schuift hierdoor een stuk noordwaarts. Daarom moeten we de verbeelding aanpassen. Het uiteindelijke bestemmingsplan wijkt dus feitelijk af van het ontwerpbestemmingsplan. Daarom moet u het bestemmingsplan zo als dat heet 'gewijzigd' vaststellen. En u moet in de 'nota van zienswijzen' motiveren waarom u dat doet. Deze motivatie vindt u in de concept-nota van zienswijzen. Het betekent ook dat we de provincie moeten vragen om het uiteindelijke bestemmingsplan vrij te geven voor publicatie (zie *Vervolg*).

Consequenties

5.1 Er staat rechtsbescherming open

Stelt u het bestemmingsplan vast? Dan leggen we het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Dat noemen we de beroepstermijn. Ben je belanghebbende en heb je tijdig een zienswijze ingediend? Dan mag je rechtstreeks beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit heeft geen schorsende werking, tenzij gelijktijdig een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend. Tegen de wijzigingen van het bestemmingsplan (zie argument 6.2) mag wel iedereen beroep indienen.

Financiën

Het plan heeft geen financiële gevolgen

Het plan komt financieel niet ten laste van de gemeente. De initiatiefnemer betaalde de vereiste leges. En het kostenverhaal is geborgd in een anterieure overeenkomst (zie argument 3.1). Zodoende heeft het bestemmingsplan geen financiële gevolgen voor de gemeente en loopt de gemeente ook geen financiële risico's.

Samen Doen

Het voortraject heeft vrij lang geduurd (sinds 2016). Dat had te maken met de capaciteitsproblemen waarmee het team Ruimtelijke Ontwikkeling voor 2018 kampte. Daardoor was -terecht- een gebrek aan vertrouwen in de gemeente ontstaan bij de initiatiefnemer. In 2018 is met tussenkomst van het toenmalige transitieteam een zeer intensief traject gestart, waarin we bij de planvorming en gesprekken met de provincie zoveel als mogelijk optrokken met de initiatiefnemer. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een plan wat voorziet in een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering en een passende herontwikkeling en vervolgfunctie voor de initiatiefnemer.



Vervolg

We moeten dit raadsbesluit eerst bij de provincie aanmelden

U stelt het bestemmingsplan gewijzigd vast. Daarom mogen we uw besluit nog niet meteen bekend maken. Eerst moeten we namelijk Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant zes weken de gelegenheid geven om te reageren op deze wijzigingen. Dat staat in artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Publicatie en ter inzage leggen

Geven Gedeputeerde Staten het gewijzigde bestemmingsplan vrij voor publicatie? Dan maken we uw besluit bekend. Dit doen we met een publicatie van de bekendmaking in het Gemeenteblad, de Staatscourant, in D'n Uitkijk en op onze website. Daarna leggen we het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Dit noemen we de beroepstermijn.

Wanneer treedt het bestemmingsplan in werking?

Dient er niemand een verzoek om voorlopige voorziening in? Dan treedt het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn in werking. Dient er wel iemand een verzoek om een voorlopige voorziening in? Dan treedt het bestemmingsplan pas een dag nadat de Raad van State een uitspraak over het verzoek om voorlopige voorziening heeft gedaan in werking. Dat geldt niet als de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening toe wijst.

Wanneer is het bestemmingsplan onherroepelijk?

Ontvangt de Raad van State geen beroepsschrift(en)? Dan is het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk. Ontvangt de Raad van State wel een beroepsschrift? Dan wordt het bestemmingsplan pas onherroepelijk op de dag nadat de Raad van State uitspraak doet over het beroep. Dat geldt natuurlijk niet als de Raad van State het bestemmingsplan vernietigt.

Bijlagen

1. Concept-raadsbesluit vaststelling 'bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Kuilenrode 8, Hooge Mierde';
2. conceptbestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Kuilenrode 8, Hooge Mierde;
 - a. Toelichting (21.04171)
 - b. Regels (21.04170)
 - c. Verbeelding (21.04169)
3. Bijlagen conceptbestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Kuilenrode 8, Hooge Mierde (21.04172, 21.04175, 21.04176, 21.04177, 21.04178, 21.04179, 21.04180, 21.04181, 21.04182, 21.04183, 21.04184, 21.04185, 21.04186)
4. Concept-nota van zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Kuilenrode 8, Hooge Mierde (21.03803)

het college van burgemeester en wethouders,

mr. R.P.B.M. Brekelmans
secretaris

mw. A.J.M.H. van de Ven
burgemeester



Raadsbesluit

Vergaderdatum:	20 april 2021
Onderwerp:	Vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Kuilenrode 8, Hooge Mierde
Registratienummer:	RA21.017

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 maart 2021;
gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat:

- de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is verzekerd via het aangaan van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer;
- het 'ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Kuilenrode 8, Hooge Mierde' van 11 juni 2019 tot en met 23 juli 2019 ter inzage lag, met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen kenbaar te maken;
- de voorgeschreven kennisgevingen op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hebben plaatsgevonden op 7 juni 2019 in D'n Uitkijk, het Gemeenteblad, de Staatscourant en via de gemeentelijke website;
- tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, de provincie Noord-Brabant gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om haar zienswijze kenbaar te maken;
- de inhoud van het voorstel van burgemeester en wethouders aan de raad, met het RA21.017, onderdeel uitmaakt van dit besluit;

Besluit

1. Planologische medewerking te verlenen voor het wijzigen van de bestemming 'bedrijf-agrarisch' naar 'wonen', het herbouwen en splitsen van de woonboerderij en het realiseren van één Ruimte-voor-Ruimte-woning aan de Kuilenrode 8 in Hooge Mierde;
2. De ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk en gegrond te verklaren;

En hiervoor:

3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. De nota van zienswijzen van het 'bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Kuilenrode 8 Hooge Mierde' vast te stellen;
5. Het als bijlage aan het conceptbestemmingsplan toegevoegde beeldkwaliteitsplan vast te stellen als beoordelingskader voor de welstandscommissie en toe te voegen aan de gemeentelijk welstandsnota;
6. Het 'bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Kuilenrode 8 Hooge Mierde' in analoge vorm en langs elektronische weg, zoals vervat in de dataset met planidentificatie NL.IMRO.1667.BPBkuil0066-VG01, gewijzigd vast te stellen.

De raad voornoemd,

de voorzitter,

de griffier

mr. M. (Maarten) Olthuis

mevrouw A.J.M.H. van de Ven

