

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Vaststellen van het bestemmingsplan Herziening Neterselsedijk 34a-36 Lage Mierde
Datum B&W Besluit:	1 juni 2021
Vergaderdatum:	13 juli 2021
Registratienr.:	RA21.040
Opsteller:	M.J.W. Snoeren
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 omschakelen van de bedrijfswoning op Neterselsedijk 36 naar een burgerwoning en de uitbreiding van het bouwvlak op de locatie van Neterselsedijk 34a.

En hiervoor:

2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
3. De concept-nota van ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan 'herziening Neterselsedijk 34a-36 Lage Mierde' vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan 'Herziening Neterselsedijk 34a-36 Lage Mierde' in analoge vorm en langs elektronische weg, zoals vervat in de dataset met planidentificatie NL.IMRO.1667.BPNeterselsedk36-VG01, gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Het plangebied betreft de locaties Neterselsedijk 34a en Neterselsedijk 36 te Lage Mierde. De locatie Neterselsedijk 34a is bestemd en in gebruik als woning. De locatie Neterselsedijk 36 was voorheen in gebruik als grondgebonden veehouderij in de vorm van een melkveehouderij. Binnen de agrarische bestemming is een bedrijfswoning aanwezig, een voormalige rundveestal met een oppervlakte van 332 m² en een overkapping van 100 m².

Op dit moment zijn er op deze locatie geen agrarische activiteiten meer. De wens is om de locatie Neterselsedijk 36 om te schakelen naar een passende bestemming, dat recht doet aan het huidige gebruik. De bedrijfswoning wordt een burgerwoning in combinatie met recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van een bed & breakfast (max. 150 m²).

De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gedeeltelijk gesloopt. De overblijvende rundveestal van 332 m² (die in eigendom is van de bewoners van Neterselsedijk 34a, maar planologisch gezien binnen de agrarisch bestemming van nummer 36 valt) wordt toegevoegd aan de woonbestemming Neterselsedijk 34a ten behoeve van een service-dienstverlenend bedrijf aan huis. Een dergelijk bedrijf aan huis gebruikt de ruimte voor opslag, maar voert zijn bedrijfsactiviteiten op andere locaties uit. Een voorbeeld daarvan is een loodgieter.

Het planvoornemen is niet passend binnen het vigerend bestemmingsplan. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan voorziet in een herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied", waarmee de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch' wordt omgezet naar 'Wonen' in combinatie met het exploiteren van een bed & breakfast ter plaatse van de Neterselsedijk 36. Dit is passend binnen onze gebruikelijke beleidsuitgangspunten. Ter plaatse van de Neterselsedijk 34a wordt de bestemming 'Wonen' uitgebreid. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1' en 'Groen – Landschappelijke inpassing'. De afweging waarom dit passend is, staat bij de argumenten verder uitgewerkt.



Om een en ander te verduidelijken verwijzen we u naar onderstaande afbeeldingen.



Huidige situatie

Toekomstige situatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 1 maart 2021 voor zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd doel

Deze ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een nieuwe en duurzame vervolgfunctie voor het voormalige agrarische bedrijf aan de Neterselsedijk 36. Het plan sluit aan op de uitgangspunten uit de omgevingsvisie. Het voorziet in een aanzienlijk betere ruimtelijke kwaliteit dan de huidige situatie. De initiatiefnemer saneert diverse verhardingen en investeert flink in het landschap. Daarnaast wordt een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw hergebruikt, waardoor de onderliggende wateropslag behouden blijft. Mede daardoor draagt dit plan op een positieve wijze bij aan de ontwikkeling van 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 voorliggend bestemmingsplan voorziet in het saneren van een agrarisch bedrijf. Dit komt nadrukkelijk ten goede van het woon- en leefklimaat voor de Neterselsedijk en omgeving. Daarbovenop investeert de initiatiefnemer in goed overleg met de landschapsarchitect/stedenbouwkundige en Brabants Landschap in een robuuste landschappelijke inpassing. Hierdoor wordt een gebiedseigen element hersteld en versterken we de landschappelijke waarden. Dit komt weer ten goede van de beleving van deze waarden in het gebied zelf. Deze landschappelijke inpassing is overigens al deels aangelegd. De overige landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

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 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.

1.5 Neterselsedijk 36 voldoet aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten

Neterselsedijk 36 heeft in het vigerende bestemmingsplan nog de bestemming 'Bedrijf-Agrarisch'. Op deze locatie is al geruime tijd geen sprake meer van agrarische activiteiten. Gelet op de locatie is het ook niet aannemelijk dat hier nog een volwaardig agrarisch bedrijf ontstaat. De voormalige stal is al verkocht en in gebruik genomen door Neterselsedijk 34a. Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming 'Bedrijf-Agrarisch' gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Op dit adres is een bed & breakfast met een maximale omvang van 150 m² aanwezig. Dit is op 24 januari 2018 vergund. De bestemming, nevenfuncties en omvang bebouwing zijn passend binnen de beleidsuitgangspunten, waaronder ook die van het aankomende bestemmingsplan Buitengebied.

1.6 Vanwege maatwerkafspraken wordt op de Neterselsedijk 34a meer bebouwing toegestaan, maar past qua omvang nog wel binnen de gemeentelijke beleidsuitgangspunten

Neterselsedijk 34a heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Op dit perceel staat een kortgevelboerderij. De woonbestemming is in het vigerende plan circa 1.000 m² in omvang. Op het bestaande woonperceel staat naast de woning circa 40 m² aan bijgebouwen.

Aan deze woonbestemming wordt een stuk grond toegevoegd die oorspronkelijk bij Neterselsedijk 36 behoorde. Vanwege de vreemde situering, is het logischer dat dit bij Neterselsedijk 34a betrokken wordt. Er wordt een schuur en een mestsilos gesloopt met een omvang van 382 m². Daarnaast worden de kuil- en erfverhardingen verwijderd die ten dienste stonden van het agrarische gebruik. Een schuur van 312 m² blijft staan. Bij elkaar is er dan 352 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig op deze locatie.

Het bestemmingsplan staat bij een woonbestemming groter dan 1.000 m², 200 m² aan bijbehorende bouwwerken toe. Op basis van de sloop-bonusregeling, zoals die in de nota van uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is vastgesteld en opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, kan oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden verruimd tot 400 m².

Gelet op de te slopen bebouwing, kan hierdoor 296 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd.

Omdat er aanzienlijk geïnvesteerd wordt in de landschappelijke inpassing, de kuil- en erfverhardingen worden opgeruimd, er hergebruik plaatsvindt van de oude mestkelder in de vorm van wateropvang en het logischerwijs niet wenselijk om een stukje van de schuur te slopen, is het op basis van maatwerk op deze locatie voorstelbaar om de ruimere omvang in bebouwing toe te staan. Zeker aangezien het nog onder het maximaal gewenste oppervlakte blijft van 400 m².

2.1 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.



3.1 De nota van ambtshalve wijzigingen repareert enkele omissies in het plan

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Wel zijn er, tijdens de periode dat het plan ter inzage lag, enkele tekstuele omissies in het plan geconstateerd. Deze worden middels de nota hersteld. Deze aanpassingen hebben geen inhoudelijke gevolgen voor het bestemmingsplan. De nota stelt u separaat vast en voegen we als bijlage toe aan het bestemmingsplan.

4.1 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.

4.2 De regels zijn gewijzigd

De regels van het plan zijn aangepast, omdat een omissie is geconstateerd. In artikel 1.1 van de regels werd het bestemmingsplan per abuis "voort 30-32" genoemd. Dit is niet correct. Daarom moet u het bestemmingsplan zo als dat heet 'gewijzigd' vaststellen. In de Nota van Ambtshalve wijzigingen motiveert u waarom u dat doet. Deze motivatie vindt u in de concept-nota van ambtshalve wijzigingen. 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. Tijdens de inzagetermijn kunnen belanghebbenden beroep instellen. Dit kan tegen het vastgestelde bestemmingsplan en tegen het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen. Ook niet-belanghebbenden kunnen beroep instellen indien een zienswijze is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Indienen van beroep 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 2.1). Zodoende heeft het bestemmingsplan geen financiële gevolgen voor de gemeente en loopt de gemeente ook geen financiële risico's.

Samen Doen

Het voortraject heeft lang geduurd (sinds 2015). Dat had te maken met de capaciteitsproblemen waarmee het team Ruimtelijke Ontwikkeling voor 2018 kampte. Vanaf 2019 heeft de gemeente samen met de initiatiefnemer en hun adviseur het bestemmingsplan opgepakt, om deze af te ronden. Om het plan mogelijk te maken, is maatwerk toegepast. Uiteindelijk heeft dat geleid tot voorliggend bestemmingsplan, waarin een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering en een passende herontwikkeling en vervolfunctie is opgenomen 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 Vaststellen van het bestemmingsplan Herziening Neterselsedijk 34a-36 Lage Mierde
2. Conceptbestemmingsplan Herziening Neterselsedijk 34a-36 Lage Mierde:
 - a. Toelichting
 - b. Regels
 - c. Verbeelding
 - d. Bijlage bij de toelichting 1: Berekening kwaliteitsverbetering
 - e. Bijlage bij de toelichting 2: bodemonderzoek
 - f. Bijlage bij de regels 1: Richtafstandenlijsten LIJST 1 – ACTIVITEITEN
 - g. Bijlage bij de regels 2: Inrichtingsplan
3. Concept-nota van ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Herziening Neterselsedijk 34a-36 Lage Mierde;

het college van burgemeester en wethouders,

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

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



Raadsbesluit

Vergaderdatum:	6 juli 2021
Onderwerp:	Vaststellen van het bestemmingsplan Herziening Neterselsedijk 34a-36 Lage Mierde
Registratienummer:	RA21.040

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 juni 2021
gelet op 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 “Herziening Neterselsedijk 34a-36 Lage Mierde” van 1 maart 2021 tot en met 11 april 2021 ter inzage lag, met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen kenbaar te maken;
- De voorgeschreven kennisgeving op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hebben plaatsgevonden op 26 februari 2021 in D’n Uitkijk, het Gemeenteblad, de Staatscourant en via de gemeentelijke website;
- Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, geen personen of instanties gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid haar zienswijze kenbaar te maken;
- De inhoud van het voorstel van burgemeester en wethouders aan de raad, met het registratienummer RA21.040, onderdeel uitmaakt van dit besluit;

Besluit

1. Planologische medewerking te verlenen voor het wijzigen van de bestemming “Bedrijf - Agrarisch” naar wonen, het omschakelen van de bedrijfswoning op Neterselsedijk 36 naar een burgerwoning en de uitbreiding van het bouwvlak op de locatie van Neterselsedijk 34a.

En Hiervoor:

2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
3. De concept-nota van ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan ‘herziening Neterselsedijk 34a-36 Lage Mierde’ vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan ‘Herziening Neterselsedijk 34a-36 Lage Mierde’ in analoge vorm en als elektronische weg, zoals vervat in de dataset met planidentificatie NL.IMRO.1667.BPNeterselsedk36-VG01, gewijzigd vast te stellen.

De raad voornoemd,

de griffier,

mr. M. (Maarten) Olthuis

de voorzitter,

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

