

Beantwoording Raadsvragen

Onderwerp:	Bestemmingsplan Buitengebied 2023	Datum antwoord:	21 juni 2024
Type vraag:	Technische vraag t.b.v. commissie / raad		
Datum vraag:	17 juni 2024	Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder
Gesteld door: Registratienr.:	Algemeen		

Vraag

In de commissievergadering zijn naar aanleiding van insprekers op het bestemmingsplan Buitengebied 2023 diverse technische vragen gesteld. Onderstaand zijn de onderwerpen opgenomen en een reactie hierop gegeven.

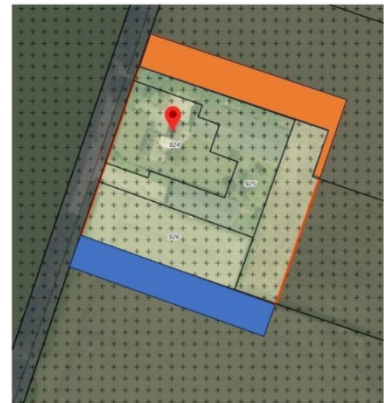
Antwoord

Op locatie niveau

De Luther 31 Hooge Mierde

Via de inspraakreactie is ingestemd met een vormverandering van het bouwvlak. Het bouwvlak dieper maken was geen optie vanwege de nabijheid van het Beleven en de ligging in de groenblauwe mantel. Met de zienswijze is gevraagd om recht te doen aan de bestaande oppervlakte van het bouwvlak. Zoals in reactie Z010 is aangegeven, was verkleining niet het doel, maar een dieper bouwvlak behoort ook niet tot de mogelijkheden. De gronden aan weerszijden zijn volgens onze gegevens (kadaster) niet in eigendom van het bedrijf aan de Luther 31. Daarom is voorgesteld om terug te vallen op de planologische geldende situatie, zoals vastgelegd in bestemmingsplan Buitengebied 2009.

Inspreker geeft aan dat perceel G1136 gebruikt kan worden voor de vormverandering van het bouwvlak. Volgens onze gegevens (kadaster) is dit perceel in andermans eigendom. Naar aanleiding van het inspreken is gevraagd aan te tonen dat die gronden ook behoren tot het bedrijf of dat hier een familiale band ligt. Dit is succesvol aangetoond, daarom wordt via de Nota van Aanvulling een aanpassing van de beantwoording Nota van Zienswijze voorgesteld in lijn met de ingediende tekening bij het inspreken bij de Commissievergadering. De inbreng van de inspreker leidt tot een andere beantwoording van de zienswijze.



Beekakkersweg 2 Lage Mierde

Op 16 april 2024 is een e-mail met brief binnen gekomen met een aanvulling op de ingediende zienswijze. Daarin wordt verzocht om de vormverandering in het ontwerpbestemmingsplan ongedaan te maken, zodat aan de noordwestzijde ruimte ontstaat voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen. De brief is niet meegenomen in de nota zienswijze, maar is wel beoordeeld. Een terugkoppeling daarvan is niet juist verlopen. Met de in het voorliggend bestemmingsplan opgenomen vormverandering was juist ingestemd om een strijdige situatie (voeropslagen buiten het bouwvlak) op te lossen. Door het bouwvlak terug te veranderen naar de oorspronkelijke vorm, komen de agrarische voorzieningen weer buiten het bouwvlak te liggen en zijn daardoor opnieuw strijdig met het bestemmingsplan.

Daar komt bij dat het terug veranderen wordt gevraagd om ruimte te creëren voor kleinschalig kamperen op basis van artikel 46. In onze ogen is dat niet nodig. Artikel 46.2 onder a sub 4 (regeling voor kleinschalig



kamperen) staat gesteld dat *“indien er binnen het bouwvlak onvoldoende ruimte is, is kleinschalig kamperen toegestaan in de direct aangrenzende agrarische bestemming”*. Dat is door initiatiefnemer met een aanvraag omgevingsvergunning aan te tonen.

Een aanpassing is derhalve dan ook niet noodzakelijk en werkt juist averechts voor initiatiefnemer. Door het inspreken zijn er geen nieuwe of aanvullende inzichten ontstaan.

Beekakkersweg 3 Lage Mierde

Op deze locatie is een sleufsilo gerealiseerd buiten het bouwvlak. Er is recentelijk wel een omgevingsvergunning verleend met nummer 1667829, maar de sleufsilo's maken daar geen onderdeel van uit. Ditzelfde geldt voor de mestverwerkingsinstallatie. Om die reden liggen de sleufsilo's buiten het bouwvlak. Met artikel 4.4.8 'Omgevingsvergunning bouwen buiten bouwvlak' kan onder voorwaarden voorzieningen gerealiseerd worden buiten het bouwvlak. Door het inspreken zijn er geen nieuwe of aanvullende inzichten ontstaan.

Kruisvelden 3 Lage Mierde

In de commissie is ingesproken over de woning aan de Kruisvelden 3 te Lage Mierde, onderdeel van het Resort De Brabantse Kempen, voorheen Hertenwei. De bedoelde woning betreft van oudsher de bedrijfswoning van het vakantiepark. Met het bestemmingsplan 2009 is gepoogd hier een woonbestemming van te maken. Door een reactieve aanwijzing van de provincie en uitspraak van de Raad van State is er een streep gegaan door de woonbestemming. De geldende situatie uit bestemmingsplan '98 is hier van toepassing, zijnde een bedrijfswoning.

De wet- en regelgeving anno nu bieden nog steeds geen mogelijkheden om dit nu alsnog mee te nemen in dit bestemmingsplan. De situatie blijft hierdoor zoals het ooit bij recht is opgericht.

De gevraagde omzetting van bedrijfswoning naar een woonbestemming is hierdoor nog steeds niet mogelijk en daarom ook niet in het bestemmingsplan 2023 opgenomen. Deze uiteenzetting is ook als zodanig in de Nota van Zienswijzen (Z058) opgenomen. Door het inspreken zijn er geen nieuwe of aanvullende inzichten ontstaan.

Neterselsedijk 22 Lage Mierde

Op dit adres geldt de bestemming 'Wonen'. In artikel 28.1.2 onder b is geregeld dat kleinschalig kamperen is toegestaan ter plaatse van de aangrenzende gronden met de aanduiding 'kampeerterrein'. Kleinschalig kamperen is als volgt gedefinieerd: *“kamperen op een terrein waarop maximaal 25 kampeermiddelen mogen worden geplaatst”*. De bebouwing voor het kleinschalig kamperen is uitsluitend binnen de bestemming 'Wonen' toegestaan. Dit gedeelte is op een juiste manier geregeld.

Daarnaast geldt ter plaatse de aanduiding 'Bed&Breakfast'. Anders dan bij andere locaties is daar geen maximum gesteld aan oppervlakte en aantal kamers. Voor deze locatie wordt aansluiting gezocht bij gelijke situaties en geldt eveneens *“maximaal 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte tot een maximum van 150 m²”* en een *“maximum aantal logeereenheden van “5”*. Via de Nota van Aanvulling wordt deze aanpassing voorgesteld.

Huisvesting van doelgroepen past niet binnen de regeling van het bestemmingsplan en de afgegeven vergunningen voor deze locatie is daarmee in strijd met het bestemmingsplan. Ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling en de daarover wel of niet gevoerde omgevingsdialoog is niet van invloed op dit bestemmingsplan Buitengebied 2023. Hiervoor wordt een aparte procedure gevolgd.

De inbreng van de inspreker leidt tot een aanpassing van de regels.

Neterselsedijk 38 Lage Mierde

Volgens onze gegevens (luchtfoto's en vergunningen) heeft er tot 2014 een voeropslag in de vorm van een voederkuil gelegen, dit om producten in te kuilen. Voor zover we hebben kunnen zien op luchtfoto's en vergunningen zijn hier medio 2014 keerwanden aan toegevoegd waardoor er een bouwwerk in de vorm van een zogenaamde sleufsilo is ontstaan. Een vergunning is hiervoor niet gevonden. Zonder vergunning was dit ook niet toegestaan.



Op een vergunningstekening naderhand blijkt een causaal verband tussen de sleufsilo, woning en overkapping/schuur. Dat de sleufsilo op papier en milieutechnisch tot een andere inrichting (volgens inspreker bij nummer 37) behoort of heeft gehoord is goed mogelijk. Echter behoort deze in ruimtelijke en kadastrale zin alsook de situering op enkele meters van de voormalige bedrijfswoning bij het erf van nummer 38. Daarnaast is op basis van de inventarisatie en overleg voorgesteld om een overkapping welke onder het overgangsrecht was gekomen alsnog te bestemmen met een aanduiding. Ook heeft inspreker expliciet aangegeven dat er nog agrarische activiteiten plaatsvinden.

In plaats van 3 losse bestemmingen en aanduidingen wordt voorgesteld om naar aanleiding van de inspreker, ter plaatse een agrarisch bouwvlak op te nemen waardoor de woning, sleufsilo en overkapping/schuur conform het feitelijk gebruik in overeenstemming met de bestemming komen. De burgerwoning wordt dan een bedrijfswoning.



Naar aanleiding van de inspreker is de gehele situatie nog eens integraal bekeken en heeft dat geleid tot voornoemde en voorgestelde wijziging. Zie hieronder het voorgestelde agrarische bouwvlak van circa 4.250m² waarbinnen alle voorzieningen vallen conform het feitelijk gebruik.

De inbreng van de inspreker leidt tot een andere beantwoording van de zienswijze.

Sleutelstraat 21 Reusel

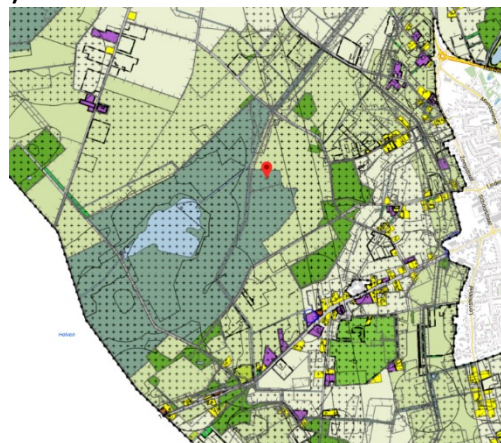
De notariële akte blijkt een koopakte te zijn en is door inspreker toegestuurd naar de gemeente. Hierin is een inspanningsverplichting opgenomen voor de gemeente. Voor het bestemmingsplan Buitengebied 2023 betekent dit het volgende. Er is een ruimtelijke procedure gevolgd en onherroepelijk geworden (REU-2011-0167) voor de verplaatsing van het bedrijf van De Kleine Hoeven naar de Sleutelstraat 21 te Reusel. De daarin opgenomen ruimtelijke afspraken zijn allemaal vertaald in het bestemmingsplan. Voor de gestelde verdere uitbreiding van het bedrijf, dan wel een eventuele 2^e bedrijfswoning, is geen ruimtelijke procedure doorlopen. Dit kan met die reden dan ook niet meegenomen worden als direct recht in het bestemmingsplan Buitengebied 2023.

In artikel 6.4.2 is wel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de uitbreiding van oppervlakte bedrijfsbebouwing. Onder lid c is het volgende bepaald: *“in afwijking van het bepaalde onder a en b geldt ter plaatse van de Sleutelstraat 21 dat de bebouwde oppervlakte in totaal maximaal 3.400m² mag bedragen”*. Het is aan initiatiefnemer zelf om na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een vergunning op basis van dit artikel aan te vragen voor een verdere bedrijfsuitbreiding, mits voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden.

Ten aanzien van een tweede bedrijfswoning is het beleid van de provincie en de gemeente om daar niet meer aan mee te werken. Dit staat ook als zodanig verwoord in de Nota van Uitgangspunten. Door het inspreken zijn er geen nieuwe of aanvullende inzichten ontstaan.

Bestemming Natuur (n.a.v. inspreken Hooge Mierdseweg 2b-4)

Het betreffende perceel is in eigendom van de gemeente en betreft pachtgronden op geruime afstand van de bedrijfslocatie. Het perceel grenst tegen het Beleven aan. Bij de ontwikkeling van het Beleven was dit perceel ook in beeld om als natuurgebied in te richten. Al sinds bestemmingsplan Buitengebied 2017 (niet vastgesteld) is de bestemmingswijziging voorgesteld, maar er is uiteindelijk geen uitvoering gegeven om het gebruik daadwerkelijk te wijzigen. Er liggen op dit moment ook geen ambities meer om dit te veranderen naar Natuur, daar de aanleg van het Beleven is afgerond. Daarom wordt voorgesteld om de bestemming van dit perceel terug aan te passen naar ‘Agrarisch met waarden – Landschap’, conform aangrenzende gronden.



Overige onderwerpen

Proces

In de beginfase is stevig ingezet op communicatie en ophalen van informatie. Dit is verminderd op het moment dat de formele voorbereidingsprocedure is gestart zoals vastgelegd in de Algemene wet bestuursrecht

(Awb). Geregeld zijn updates gegeven over de voortgang, indien gevraagd. Doordat onvoldoende een goede doorkijk te geven viel, ontstond daar een onzekere situatie door. Op het moment dat een vervolgstap in het proces is genomen, is daarover telkens breed gecommuniceerd, zoals het ter inzage leggen van het ontwerp en nu de vaststelling van het bestemmingsplan. Een ieder die een zienswijze hebben ingediend is extra per brief hierover geïnformeerd. Overige inwoners en ondernemers hebben het op de gebruikelijke route kunnen opmerken via de gedeelde agenda van de Commissie in D'n Uitkijk.

De beschikbaarheid van de stukken viel zoals altijd samen met het moment dat de vergaderstukken openbaar zijn gemaakt. Dat geldt voor dit bestemmingsplan, maar ook voor de andere onderwerpen van de vergadering.

Gedurende het hele proces is aan alle wettelijke eisen en voorwaarden voldaan met betrekking tot het publiceren van het plan. Ook is er aan de gemeentelijke kaders zoals de inspraakverordening voldaan. Daar bovenop hebben we nog met enige regelmaat extra gecommuniceerd over de voortgang van het proces. Telefonisch, per mail en op afspraak zijn mensen altijd welkom geweest om nadere informatie op te vragen of verhelderingsvragen te stellen. Het Ontwerp bestemmingsplan heeft daarnaast 8 in plaats van 6 weken ter inzage gelegen en er zijn ook extra inloopdagen georganiseerd. Aan het indienen van een ontvankelijke zienswijze zijn wettelijke eisen verbonden. Hoe vervelend het soms ook kan zijn, het blijft een eigen verantwoordelijkheid om de publicaties, etc. in de gaten te houden. Aanvullend is van belang te beseffen dat ook buiten deze nog lopende procedure ruimte was voor nieuwe ontwikkelingen met een eigen plan.

Stikstof

Naar aanleiding van de commissievergadering is advies ingewonnen bij Pouderoyen-Tonnaer over stikstof. Om meer duidelijkheid en achtergrondinformatie te geven is bijgevoegde memo opgesteld. Daarnaast is een zeer recente uitspraak van de rechtbank over stikstof d.d. 18 juni 2024 betrokken bij het advies (zaaknummer AWB22/4718).

De regeling voor stikstof in het onderliggend bestemmingsplan Buitengebied 2023 is gebaseerd op vaste jurisprudentie. Dat is de huidige juridische werkelijkheid en daar zit geen ruimte in. Uit de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat in het planspoor significante gevolgen door de stikstofuitstoot op voorhand kunnen worden uitgesloten, als voor de gebruiksmogelijkheden in het plan wordt aangesloten bij **de feitelijk en planologisch legale situatie voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan**.

Het vol zetten van de reeds bestaande vergunde stallen is dus **niet** nodig. Referentie betreft immers het feitelijk aantal dierplaatsen in een stal.

De regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan voldoet aan de jurisprudentie. Een aanpassing is niet nodig. Overige informatie is terug te vinden in de bijgevoegde memo.

Ontwikkelmogelijkheden bestemmingsplan

Bij de start van het opstellen van dit bestemmingsplan is met de Nota van Uitgangspunten door uw raad gestuurd wat er wel en niet in het bestemmingsplan moet komen. De bepaalde koers was "de basis op orde" is. Onderhavig bestemmingsplan is dus conserverend van aard. Dat betekent een sober bestemmingsplan dat vooral de huidige situatie moet vastleggen. Hierbij wordt rekening gehouden met door de gemeente vastgesteld beleid, zoals het doorvertalen van de Omgevingsvisie, de Nota ruimtelijke Kwaliteit en de Erfgoednota. Ondanks het stikstofslot wordt geprobeerd ruimte te bieden door het toevoegen van afwijkingsmogelijkheden. De grenzen die de Verordening Ruimte van de provincie stelt, zijn daar ook bepalend in. Met artikel 3.4.8 en 4.4.8 is bijvoorbeeld een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van voorzieningen buiten het bouwvlak bij agrarische bedrijven en is in hoofdstuk 3, met artikel 43 een 'ontwikkelingshoofdstuk' opgenomen met als hoop dat de transitie van de landbouw daarmee kan worden bespoedigd. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan de Nota van Uitgangspunten en het addendum, zoals eerder door uw raad vastgesteld.



Melkrundveehouderij / grondgebonden veehouderij

Met de systematiek van dit bestemmingsplan is ervoor gekozen om binnen een bepaalde aanduiding aan te geven wat voor gebruik mogelijk is. Agrarisch met bouwvlak zonder aanduiding mogen geen dieren worden gehouden, met aanduiding 'grondgebonden veehouderij' is ook grondgebonden veehouderij en melkrundveehouderij toegestaan. Met de aanduiding 'intensieve veehouderij' is geregeld dat behalve het voorgaande ook een intensieve veehouderij is toegestaan. Aanvullend zijn pluimveebedrijven en geitenhouderijen enkel toegestaan op de aangeduide locaties. Deze systematiek bepaald de milieueffecten van dit bestemmingsplan zoals in de MER opgeschreven.

Cultuurhistorie

Op datum 13 juli 2021 is de Erfgoednota vastgesteld door de gemeenteraad. Opdracht van het bestemmingsplan is het verwerken van dat beleid. Dit is de uitwerking van dat beleid in het bestemmingsplan.

Natuur Netwerk Brabant (externe werking)

In artikel 3.16 van de Interim Omgevingsverordening is bepaald dat *“een bestemmingsplan dat een ontwikkeling toelaat in stedelijk gebied of in landelijk gebied, die een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant, dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd”*. Daar waar nodig is dit geregeld in het bestemmingsplan.

Afgegeven vergunningen

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is het doel om verleende vergunningen op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Zo is goed inzichtelijk welk gebruik of welke bebouwing waar is toegestaan. Vergunningen kunnen zowel binnenplannen als buitenplannen worden verleend. Een vergunning verliest zijn werking niet als een latere bestemmingsplan daar niet mee in lijn is. Er ontstaat geen strijdige situatie. Het bouwwerk of gebruik is immers op legale wijze tot stand gekomen. De bestaande rechten in de vorm van bestaande bouwwerken en gebruik conform een vergunning blijven gelden. Overgangsrechtelijke aspecten blijven gerespecteerd. Het is natuurlijk wel wenselijk dat alle onherroepelijke en uitgevoerde vergunningen in lijn zijn met het bestemmingsplan. Het is alleen na 15 jaar bestemmingsplan Buitengebied 2009 ondoenlijk om 100% alle vergunningen vertaald te hebben. Mocht er sprake zijn van een 'vergeten' vergunning, dan hebben wij met het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan gehoopt dat de betreffende eigenaren zich zouden melden. Indien dat niet is gebeurd, dan geldt het bovenstaande en hoeven de eigenaren niet te vrezen voor handhaving.

Voorzieningen buiten het bouwvlak

In de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan is er met de planologische inventarisatie uitgebreid gekeken naar bebouwing en voorzieningen buiten het bouwvlak of bestemmingsvlak. Dat heeft tot het volgende geleid:

1. Wat aangetoond legaal tot stand is gekomen is meegenomen in het bestemmingsplan;
2. Wat niet legaal tot stand is gekomen, maar zonder uitgebreide motivering valt te legaliseren is meegenomen in het bestemmingsplan;
3. Wat niet legaal tot stand is gekomen en ook niet valt te legaliseren met dit bestemmingsplan, wordt daarbuiten gelaten.

Dit betekent in het derde geval dat daar ofwel handhavend kan worden opgetreden, ofwel dat een ruimtelijke procedure nodig is om de situatie te legaliseren.

Wijze van meten

In het bestemmingsplan Buitengebied 2009 is de wijze van meten nog niet afgestemd op de landelijk afgesproken wijze van meten van SVBP 2012 (Standaard vergelijkbaar bestemmingsplan). Dit is destijds doorgevoerd om verschillen in de wijze van meten te verkleinen. Alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Reusel-De Mierden hebben daar sindsdien aan voldaan. Nu SVBP niet meer verplicht is om op te nemen, zou daar van afgeweken kunnen worden.

Het is echter van belang om de wijze van meten gelijkloidend te houden met die van het stedelijk gebied, dat geënt is op SVBP 2012. Dit vergemakkelijkt de overgang naar straks één Omgevingsplan voor de gehele gemeente.



Bestaande afwijkende maten worden met artikel 45.1 gerespecteerd. Voor nieuwe gevallen geldt de opgenomen wijze van meten. Ter compensatie daarvan is de inhoud van een woning opgerekt van 600m³ naar 650m³. Door het inspreken zijn er geen nieuwe of aanvullende inzichten ontstaan.

Inhoud van een woning

Met het addendum Nota van Uitgangspunten heeft u al gestuurd op de verruiming van de inhoudsmaat van woningen. Die is verruimd van 600 m³ standaard, naar 650 m³. De inhoud van een bedrijfswoning is gelijk gebleven op 750 m³. Onder andere de volgende overweging lag daaraan ter grondslag: *“gewijzigde isolatie eisen uit het Bouwbesluit en gewijzigde wijze van meten, leiden ertoe dat de netto toegestane inhoud van de woning kleiner wordt; dit geldt feitelijk alleen bij her- en nieuwbouw.”*. Daarnaast is destijds ook gekeken naar aangrenzende gemeenten (Bladel 600 m³, Eersel 650 m³, Hilvarenbeek 750 m³). In aanvulling daarop bij de gemeente Oirschot en Bergeijk hanteren ze 750m³.

Ter aanvulling geldt nog een sloopbonusregeling, waarmee de inhoud van een woning opgerekt kan worden tot maximaal 900 m³. Als belangrijke voorwaarde moet daar dan wel een tegenprestatie tegenover staan.

Afstand tot bestemmingsgrens

Tijdens de commissievergadering werd aangegeven dat binnen de woonbestemming een afstand van 5 meter aangehouden moet worden voor bebouwing. Dat is ten dele waar. Voor het hoofdgebouw is inderdaad bepaald dat een afstand van 5 meter aangehouden moet worden (artikel 28.4.3 bouwwerken algemeen). Onder ‘bijbehorende bouwwerken bij woningen’ onder situering is geregeld dat de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de bestemmingsgrens minimaal 2 meter moet bedragen. Door de opmaak valt die regel minder goed op en wordt aangepast.

