

Bestemmingsplan

Buitengebied: Burgemeester Willekenslaan 1, Peel 3 en 't Hof ong., Reusel

Nota van zienswijzen

Vastgesteld 2 juli 2024

Behoort bij het besluit van de gemeenteraad
van Reusel-De Mierden d.d. 2 juli 2024
nummer RA24.041
mij bekend,
de griffier,

mw. J.M. van Dongen-Hermans.



Inhoud

1.	Bestemmingsplan "Buitengebied: Burgemeester Willekenslaan 1, Peel 3 en 't Hof ong., Reusel"	3
2.	Gevolgdde procedure.....	3
2.1	Bekendmaking	3
3.	Zienswijzen.....	3
3.1	Ontvangen zienswijzen.....	3
3.2	Beoordeling zienswijzen	3
4.	Ambtshalve wijzigingen	5
	Bijlagen:	5
1.	Zienswijze provincie Noord-Brabant (24.01839);	5
2.	Geanonimiseerde zienswijze indiener 2 (24.09680);	5
3.	Lijst van indieners (vertrouwelijk) (24.09681).....	5

1. Bestemmingsplan “Buitengebied: Burgemeester Willekenslaan 1, Peel 3 en 't Hof ong., Reusel”

De initiatiefnemer wil zijn rundveehouderij saneren, de bedrijfswoning herbestemmen naar een burgerwoning met 400 m2 aan bijgebouwen en tevens drie woningen ontwikkelen met de regelingen Ruimte voor Ruimte en de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant. Het pand met de voormalige bedrijfswoning (dat cultuurhistorisch waardevol is) wordt gerestaureerd, herbestemd naar een woonbestemming en gesplitst, om het behoud van dit pand in de toekomst te garanderen. Het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en verbeelding.

2. Gevolgde procedure

2.1 Bekendmaking

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hebben burgemeester en wethouders op 22 december 2023 een bekendmaking gepubliceerd in het Gemeenteblad (www.officiëlebekendmakingen.nl) en in D'n Uitkijk. Het ontwerpbestemmingsplan lag van 27 december 2023 tot en met 12 februari 2024 ter inzage met voor iedereen de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken.

3. Zienswijzen

3.1 Ontvangen zienswijzen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag hebben de volgende personen en instanties zienswijzen kenbaar gemaakt:

1. Provincie Noord-Brabant;
2. Indiener 2.

De persoonsgegevens van indiener 2 zijn vanwege privacywetgeving geanonimiseerd.

3.2 Beoordeling zienswijzen

Wij hebben de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven. Dat betekent niet, dat wij die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling hebben betrokken. Wij hebben de zienswijzen in hun geheel beoordeeld.

3.2.1 Zienswijze provincie Noord-Brabant

Datum zienswijze: 29 januari 2024

Ontvangen: 29 januari 2024, registratienummer 24.01839

Samenvatting

1. In het plan wordt niet duidelijk gemaakt welke fysieke tegenprestatie wordt geleverd ten behoeve van het versterken van de omgevingskwaliteit. Een nadere verantwoording hieromtrent is van belang om te kunnen beoordelen of met dit plan sprake is van voldoende omgevingskwaliteit. Hoe deze omgevingskwaliteit vormgegeven moet worden is uitgewerkt in onze beleidsregel. Wij verzoeken u het plan op dit onderdeel nader te onderbouwen.
2. Wij hebben beoordeeld dat de beoogde locatie voor de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woningen een aanvaardbare locatie is en deze ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van dit gebied. Hiermee wordt voldaan aan enkele belangrijke voorwaarden voor de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtetwoning. Echter hebben wij geconstateerd dat aan één belangrijke voorwaarde nog niet wordt voldaan. Ingevolge artikel 3.79 lid 1 onder a van de IOV dient sprake te zijn een aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit en dit betekent dat voor het oprichten van een ruimte-voor-ruimte woning een bouwtitel moet worden aangekocht. Wij merken op dat dergelijke titels moeten zijn verkregen voordat het plan wordt vastgesteld. Door het ontbreken van deze titels wordt niet voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.79 van de IOV.

Beoordeling

1. Splitsing van de bestaande woonboerderij in twee woningen vindt plaats met toepassing van de maatwerkregeling. De fysieke tegenprestatie voor realisatie van een vrijstaande woning en

de tweede woning binnen het cultuurhistorisch waardevolle pand is gekoppeld aan de omvang van de tegenprestatie van een ruimte voor ruimte kavel. De tegensprestatie voor realisatie van een vrijstaande woning bedraagt tenminste €125.000,- en voor splitsing van de woonboerderij geldt een te realiseren tegenprestatie van € 62.500,-. Derhalve is de berekening voor realisatie van de tegenprestatie binnen het plangebied toegevoegd aan dit bestemmingsplan. De tegenprestatie bedraagt tenminste € 187.500,-. Deze tegenprestatie vindt plaats door sloop van gebouwen en verharding. Tevens is er sprake van meer dan normaal asbest. Daarnaast is bij de sloop van de stallen asbest betrokken die de sloopkosten aanzienlijk meer maken dan € 25,- per m². Ook zijn er substantieel meer putten aanwezig die moeten worden opgevuld. Er is sprake van aanvulling van grond met een omvang van meer dan 4.000 m³. Hiermee is de prijs voor deze opvulling hoger dan gemiddeld. Er wordt meer landschappelijke inpassing gerealiseerd en in stand gehouden dan slechts 'een goede landschappelijke inpassing'. Met de inpassing van de cultuurhistorische waardevolle boerderij is de ligging van de boerderij in het landschap benadrukt. Tenslotte is de boerderij in dusdanige staat dat de kosten voor behoud van de boerderij ontegenzeggelijk de gebruikelijke kosten voor behoud en onderhoud van het pand overstijgen. De boerderij is voorzien van mestkelders die gevuld en afgedicht moeten worden zodanig dat de boerderij weer bewoond kan worden en dat geen schade aan de boerderij ontstaat. Dit is in de bijlage bij de maatwerkberekening verwoord. We hebben de toelichting op dit onderdeel aangevuld en een uitdraai van de rekenmodule als bijlage toegevoegd. De provincie heeft ambtelijk de aanpassingen al getoetst en akkoord bevonden.

2. Besloten is om te wachten met het aankopen van de benodigde ruimte-voor-ruimtetitels totdat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Dit om de risico's voor initiatiefnemer te verkleinen. Ondertussen zijn de titels aangekocht en de betreffende certificaten als bijlage van de toelichting aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Conclusie

De zienswijze is gegrond maar geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.2.2 Zienswijze Indiener 2

Datum zienswijze: 2 februari 2024

Ontvangen: 5 februari 2024, registratienummer 24IK.0139

Samenvatting

1. Langs deze weg wil ik kenbaar maken dat ik voornemens ben om een zienswijze in te dienen vanwege het aspect "kwaliteitsverbetering van het landschap", met het verzoek om deze zienswijze later inhoudelijk aan te vullen. Ik heb bedenkingen met betrekking tot het onderdeel "kwaliteitsverbetering van het landschap" en daarom dien ik pro forma een zienswijze in.

Beoordeling

1. Gedurende de zienswijzenperiode is een pro-forma zienswijze ingediend. We hebben een termijn voor aanvulling van de zienswijzen gesteld tot en met 27 februari 2024. De indiener heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zijn zienswijze inhoudelijk te motiveren. Dat maakt de zienswijze niet ontvankelijk en daarom is een inhoudelijke beoordeling dan ook niet meer aan de orde.

Conclusie

De zienswijze is niet ontvankelijk gegrond en geeft dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

4. Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, is naar voren gekomen dat we de toelichting van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen aanpassen. Inhoudelijke wijzigingen staan hieronder omschreven. Deze aanpassing leiden niet tot het gewijzigd moeten vaststellen van het bestemmingsplan.

- Luchtfoto in figuur 1 is vervangen door een geactualiseerde luchtfoto met de exacte belijning van het plangebied.
- Kadastrale kaart in figuur 2 is vervangen door een geactualiseerde versie met de exacte belijning van het plangebied.

Reusel, 2 juli 2024

Bijlagen:

1. Zienswijze provincie Noord-Brabant ([24.01839](#));
2. Geanonimiseerde zienswijze indiener 2 ([24.09680](#));
3. Lijst van indieners (vertrouwelijk) ([24.09681](#))