

## Agendapunt commissie: 3.1

steller	telefoonnummer	email
E.G.M. van den Boom	3665	Evelien.van.den.Boom@valkenswaard.nl
agendapunt	kenmerk	datum raadsvergadering
	81071/226070	23 mei 2017
portefeuillehouder		
M. Wijnen		
onderwerp		
Bestemmingsplan Berkheuvels 5		
aan de gemeenteraad		

**A. Samenvatting**

De heer Evers wil het agrarisch bouwvlak aan de Berkheuvels 5 vergroten. De initiatiefnemer is voornemens om de rundveehouderij aan de Berkheuvels 5 te Valkenswaard uit te breiden door de aanwezige rundveestal te verlengen en extra voeropslagen, een mestsilos en nieuwe loods te realiseren. De ontwikkeling wordt daarbij landschappelijk ingepast. De procedure is doorlopen en er zijn geen zienswijzen. Er is bovendien een anterieure overeenkomst waarin de afspraken zijn vastgelegd. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Berkheuvels 5' ongewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

**B. Voorgesteld besluit**

1. Het bestemmingsplan 'Berkheuvels 5' zoals vervat in het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPberkheuvels5-VA01 ongewijzigd vast te stellen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o\_NL.IMRO.0858.BPberkheuvels5-VA01.dxf;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen ex artikel 6.12 lid 1 Wro omdat het verhaal van kosten al anderszins verzekerd is.

**C. Inleiding**

De initiatiefnemer is voornemens om de rundveehouderij aan de Berkheuvels 5 te Valkenswaard uit te breiden door de aanwezige rundveestal te verlengen en extra voeropslagen, een mestsilos en nieuwe loods te realiseren. De beoogde ontwikkeling is niet direct passend in het vigerende bestemmingsplan daar een deel van de beoogde bebouwing buiten het vigerende bouwvlak is gesitueerd. Middels het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure voor onderhavige locatie wordt de beoogde bedrijfsuitbreiding mogelijk gemaakt. De ontwikkeling wordt daarbij landschappelijk ingepast.

**Procedure***Voorontwerpbestemmingsplan*

Het bestemmingsplan start conform artikel 3.1.1 Bro met overleg van betrokken gemeenten, waterschappen en diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg van de ruimtelijke ordening. Tevens heeft het voorontwerpbestemmingsplan van 2 april tot en met 29 april 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze inspraakperiode zijn er geen zienswijzen ontvangen. Wel is er een vooroverlegreactie ontvangen van de Provincie Noord Brabant en Waterschap De Dommel.

Waterschap De Dommel heeft gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Zij geven aan dat nog niet het goede beleid is verwoord in het bestemmingsplan en dat er een betere toelichting moet komen in de waterparagraaf. Naar aanleiding van dit vooroverleg is paragraaf 4.1 aangepast.

Daarnaast heeft de Provincie Noord Brabant een vooroverleg reactie ingediend. Zij geven aan dat een bouwvlak van 1,73 hectare, met een differentiatievlak van 0,23 hectare voor voeropslag, te groot is. Gevraagd wordt om een compact bouwvlak. Naar aanleiding van deze inspraakreactie heeft de initiatiefnemer nogmaals naar het bouwvlak gekeken en aangegeven dat het bouwvlak verkleind kan worden naar 1,3058 hectare. Ook geeft de provincie aan dat de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering van het landschap, nog onvoldoende is verwerkt. Hierover overeenstemming bereiken met de initiatiefnemer heeft veel tijd gekost. Daarnaast heeft de Provincie Noord Brabant een aantal inhoudelijke opmerkingen over de regels. Deze opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

#### *Ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan (zie bijlage 1) heeft vervolgens in het kader van de procedure ex artikel 3.8 Wro, vanaf 19 januari 2017 tot en met 8 maart 2017 ter inzage gelegen. Tevens is het plan aangemeld bij de Provincie Noord Brabant en Waterschap De Dommel. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen.

#### **Centrale vraag**

In dit voorstel is de centrale vraag:

Wilt u het bestemmingsplan 'Berkheuvels 5' vaststellen?

#### **D. Wat willen we bereiken?**

Met het nieuwe bestemmingsplan willen we bereiken dat de ondernemer aan de Berkheuvels 5 kan investeren in zijn bedrijfslocatie aan de Berkheuvels 5 en de zorgvuldige veehouderij toekomstperspectief heeft.

#### **E. Wat gaan we er voor doen?**

Om het voorgestelde doel te bereiken is het van belang dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Nu er geen zienswijzen zijn ingediend, is er ook geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Wij stellen daarom voor het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

#### **F. Betrokken partijen**

- De eigenaar, de heer Evers, die het verzoek om bestemmingsplanwijziging heeft ingediend;
- Provincie Noord-Brabant die het bestemmingsplan heeft getoetst aan de Verordening Ruimte. De provincie heeft geen zienswijze ingediend, dus het plan past binnen het provinciaal beleid;
- Waterschap de Dommel die in het kader van het vooroverleg een reactie heeft ingediend. Per brief hebben ze laten weten dat ze in kunnen stemmen met het ontwerpbestemmingsplan;
- De omwonenden die persoonlijk op de hoogte zijn gebracht van de bestemmingsplanwijziging. Er zijn geen zienswijzen ingediend door omwonenden.

#### **G. Beheer en onderhoud**

Het plan heeft geen gevolgen voor beheer en onderhoud omdat het plan volledig op het grondgebied van de initiatiefnemer ligt.

**H. Financiën**Exploitatieplan

Op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening zal bij vaststelling van het bestemmingsplan in principe eveneens een exploitatieplan vastgesteld moeten worden. De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De heer Evers (initiatiefnemer) is in dit geval financieel drager van het project. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het project en draagt geen verdere financiële risico's voor de realisatie. De gemeente en initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst opgesteld waarin de plankosten van de gemeente verzekerd zijn en verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer. Het grootste gedeelte van de exploitatiebijdrage is reeds betaald. Een klein gedeelte wordt betaald nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Om deze reden is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

Planschade

Bij iedere bestemmingsplanherziening bestaat de mogelijkheid om een verzoek om planschade in te dienen indien het bestemmingsplan zorgt voor inkomensderving of vermindering van de waarde van de onroerende zaak. Wij verwachten dat de planschadeclaims tot een minimum beperkt zullen blijven. In de eerste plaats spreekt de Wro over tegemoetkoming in schade. In de Wro staat opgenomen dat twee procent van de vermindering van de waarde voor rekening van de aanvrager blijft. Daarnaast ligt de Berkheuveld 5 vrij solitair gelegen in het buitengebied van Valkenswaard.

Mocht er toch een verzoek voor planschade worden ingediend, hebben wij met de heer Evers een planschadeovereenkomst afgesloten. Hierin is afgesproken dat de kosten voor een eventuele planschade worden verhaald op de initiatiefnemer.

De afspraken zijn conform onze standaard overeenkomst vastgesteld.

**I. Vervolgstappen**

Na besluitvorming door de gemeenteraad zal het vastgestelde bestemmingsplan worden gepubliceerd. Het vastgestelde bestemmingsplan zal voor 6 weken digitaal ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode bestaat voor belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen, de mogelijkheid om een beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State in te dienen. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of – indien gedurende de termijn beroep is ingesteld en om een voorlopige voorziening is verzocht – op het moment dat op het verzoek is beslist.

**J. Communicatie**

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in het Valkenswaardse Weekblad, de Staatscourant en op internet. De provincie Noord-Brabant wordt geïnformeerd door de registratie op hun website. De eigenaar krijgt een persoonlijke brief.

**K. Bijlage(n)**

Geen

**L. Ter inzage liggende stukken**

1. Ontwerp bestemmingsplan Berkheuvels 5. Dit plan heeft de digitale naam: NL.IMRO.0858.BPberkheuvels5-ON01. Omdat het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld, zal dit bestemmingsplan na vaststelling de naam NL.IMRO.0858.BPberkheuvels5-VA01 krijgen. Hetzelfde geldt voor de ondergrond. Momenteel heet het bestand van de ondergrond o\_NL.IMRO.0858.BPberkheuvels5-ON01.dxf. Na vaststelling heet hetzelfde bestand: o\_NL.IMRO.0858.BPberkheuvels5-VA01.dxf (te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannenvalkenswaard.nl](http://www.ruimtelijkeplannenvalkenswaard.nl))

Burgemeester en wethouders van Valkenswaard

De raad van de gemeente Valkenswaard;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 11 april 2017, nummer 81071/235972;

Gelet op artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en gelet op de Gemeentewet;

Gelet op de behandeling in de vergadering van de raadscommissie d.d. 11 mei 2017;

## **BESLUIT**

- 1. Het bestemmingsplan 'Berkheuvels 5' zoals vervat in het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPberkheuvels5-VA01 ongewijzigd vast te stellen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o\_NL.IMRO.0858.BPberkheuvels5-VA01.dxf;**
- 2. Geen exploitatieplan vast te stellen ex artikel 6.12 lid 1 Wro omdat het verhaal van kosten al anderszins verzekerd is.**

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad d.d. 23 mei 2017.  
Kenmerk: 81071/226070

de griffier,

de voorzitter,

drs. C. Miedema

drs. A.B.A.M. Ederveen.