Volgvel Ons kenmerk

Datum
22 maart 2024
Onderwerp Aantal bijlagen 6
Vaststelling bestemmingsplan
'Wijlseweg 11-11a Maren-Kessel - 2023'

**Wat adviseert het college te besluiten?**

1. Het bestemmingsplan 'Wijlseweg 11 – 11a Maren-Kessel - 2023', inclusief alle bijlagen, gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPwijlseweg11mk-VG01.
2. De wijziging aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die is aangegeven in het voorstel onder argument 2.1.
3. Aan te geven dat in het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT- kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing
4. Geen exploitatieplan vast te stellen
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

**Wat is de aanleiding voor dit advies?**

Het ontwerpbestemmingsplan is in de collegevergadering van 12 december 2023 aan de orde geweest. Het college heeft toen besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Vervolgens is de wettelijke procedure doorlopen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Dit betekent dat uw raad nu kan overgaan tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Aan de Wijlseweg 11-11a in Maren-Kessel is een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning gelegen. Het gaat om een intensieve veehouderij in de vorm van een kalvermesterij. De eigenaar is op leeftijd en omdat een bedrijfsopvolger ontbreekt, wil hij sinds enkele jaren stoppen met het bedrijf. Verkoop is niet mogelijk omdat voor een koper geen sprake is van een rendabele investering. Het bestaande bedrijf heeft een relatief geringe omvang en de uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt. Dit komt mede door de ligging van de veehouderijlocatie op korte afstand van de kern van Maren-Kessel. De initiatiefnemers hebben om die reden gezocht naar een manier om het bedrijf op verantwoorde wijze te kunnen beëindigen en zijn uitgekomen op een woningbouwontwikkeling. Hiertoe hebben de initiatiefnemers een verzoek ingediend, wat bestaat uit het slopen van aanwezige stallen en het realiseren van twee nieuwe vrijstaande woningen. Daarnaast wordt het bedrijfsgebouw dat bewoond werd (op basis van het persoonsgebonden overgangsrecht) bestemd tot burgerwoning en wordt de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. In totaal worden er dus vier woningen mogelijk gemaakt. Hierop hebben wij een positief principebesluit genomen. Het plan is verder onderbouwd en beoordeeld in het voorliggende bestemmingsplan 'Wijlseweg 11-11a Maren-Kessel – 2023'



*Afbeelding 1: Bestaande situatie*





*Afbeelding 2: Toekomstige situatie*

**Aan welke opdracht draagt dit advies bij?**
Met het beëindigen van de intensieve veehouderij op onderhavige op korte afstand van de kern gelegen veehouderijlocatie wordt de belemmering op het gebied van geur weggenomen voor eventuele toekomstige uitbreiding van de kern Maren-Kessel, in aansluiting op de laatste uitbreidingswijk Liesdaal. Hiermee worden de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de kern sterk verbeterd. Daarnaast wordt met deze ontwikkeling voorkomen dat vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing ontstaat die mogelijk verloedert, of in gebruik wordt genomen voor ongewenste doeleinden. Verder wordt met dit initiatief een bescheiden aantal nieuwe woningen mogelijk, wat weer zorgt voor een uitbreiding van de gemeentelijke woningvoorraad.

**Welk resultaat willen we bereiken?**
Met het vaststellen van het bestemmingsplan maken we sanering van het agrarisch bedrijf aan de Wijlseweg 11-11a in Maren-Kessel en het in ruil daarvoor te realiseren initiatief mogelijk en borgen we een goede uitvoering daarvan.

**Welke argumenten zijn er voor dit advies?**

*1.1 Het plan levert een bijdrage aan een goede ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.*
Met de ontwikkeling wordt een stoppend agrarisch bedrijf gesaneerd en voorkomen dat een VAB (voormalig agrarische bedrijfslocatie) ontstaat. Er wordt een hinder veroorzakende intensieve veehouderij beëindigd. Met de ontwikkeling wordt de eigenaar een mogelijkheid geboden zijn bedrijf op een verantwoorde manier te stoppen, doordat via de ontwikkeling van (nieuwe) woningen sprake is van een tegemoetkoming in de saneringskosten.
Er is voor de ontwikkeling een Ruimte-voor-Ruimte titel aangekocht en er vind een afdracht plaats voor het groen ontwikkelfonds als onderdeel van de ontwikkeling.

*1.2 De ontwikkeling past binnen bestaand beleid en voldoet aan wet- en regelgeving.*
Er is een toelichting op het ontwerpbestemmingsplan overlegd waarin een (ruimtelijke) onderbouwing is gegeven voor alle relevante aspecten uit wet- en regelgeving en geldende beleidsstukken. Deze is ambtelijk beoordeeld en akkoord bevonden.

*1.3 Het plan versterkt het bestaand groen.*
Het plan doet geen afbreuk aan het bestaand groen, maar zorgt voor een versterking. De intensieve veehouderij aan de Wijlseweg 11-11a wordt wegbestemd en de aanwezige bedrijfsbebouwing grotendeels gesaneerd. Het geheel van de vier woonpercelen krijgt een passende landschappelijke inpassing op basis van het opgestelde landschappelijk inpassingsplan, wat onderdeel uitmaakt van het plan. De passende landschappelijke inpassing bestaat voor een deel uit te behouden bestaand groen.

*1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend*
Tijdens de periode waarin het plan als ontwerp ter inzage heeft gelegen zijn geen zienswijzen ingediend. Er hoeft daarom geen beantwoording van zienswijzen plaats te vinden door middel van een nota zienswijzen.

Op het voorontwerp van het plan was nog een vooroverlegreactie ontvangen van de provincie. De gemeentelijke reactie daarop is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Gezien het niet indienen van een zienswijze, is deze wat de provincie betreft akkoord.

*2.1 Er is een omissie aangetroffen in de regels van het ontwerp bestemmingsplan*
In de regels van het ontwerp bestemmingsplan voor de detaillering van de bestemming 'Wonen' (artikel 4.1.2) was onder a. een bepaling opgenomen voor het mede toestaan van (bestaande) kleinschalige activiteiten. Geconstateerd is dat opname van deze bepaling onterecht is, omdat het gebruiken van bebouwing voor kleinschalige activiteiten in de beoogde nieuwe situatie niet langer van toepassing is. Om verwarring te voorkomen wordt de bewuste regel geschrapt en wijzigt artikel 4.1.2 van de regels van het plan.

*3.1 Er is geen exploitatieplan nodig, omdat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten*
De gemeente heeft het kostenverhaal van het bestemmingsplan geregeld via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Hierin zijn zaken geregeld over de realisatie, het proces, het kostenverhaal en planschade. Daarom is er volgens de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

*5.1 Een versnelde bekendmaking zorgt voor tijdswinst*
Omdat bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in beginsel pas na 6 weken – in plaats van 2 weken – bekend worden gemaakt. Dit in verband met de mogelijkheid voor het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (GS) om een reactieve aanwijzing in te dienen. De Wro biedt de mogelijkheid om GS te verzoeken toch eerder te mogen publiceren indien geen provinciale belangen worden geraakt. Uw raad dient te besluiten over dit verzoek.

Het is onnodig om voor de bekendmaking de termijn van 6 weken af te wachten. Verder is het wenselijk om de initiatiefnemer zo snel mogelijk te laten starten met de uitvoering van het plan. Daarom wordt geadviseerd om GS te verzoeken om het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren. Dit verzoek moet per e-mail bij de provincie worden ingediend.

**Wat zijn tegenargumenten of risico's?**

*1.1 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling*
Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan, ook als er geen zienswijzen zijn ingediend of er geen wijzigingen zijn in het bestemmingsplan.

**Waar moeten we rekening mee houden?**

*a. Financiën*
Op basis van de Wro is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven waarbij er sprake is van een grondexploitatie kostenverhaal toe te passen. Voor deze ruimtelijke ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. In die overeenkomst zijn financiële afspraken gemaakt over kostenverhaal, plankosten en planschade.

*b. Informatiebeveiliging en privacy*
Deze ontwikkeling richt zich op de toekenning van nieuwe functies aan percelen. Personen hebben hierbij een rol als initiatiefnemer, grondeigenaar of als inspreker/belanghebbende. In deze procedure verwerken wij alleen naam en adresgegevens. Deze gegevens maken wij niet openbaar. Een Privacy Impact Assessment (PIA) hoeft hiervoor niet te worden gedaan.

*c. Communicatie en participatie*
De tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan communiceren wij op de gebruikelijke manier: Een publicatie in Oss Actueel, in het Gemeenteblad en digitaal via www.oss.nl. Tevens worden de vooroverleginstanties geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan.
De initiatiefnemers hebben een omgevingsdialoog gevoerd. Het verslag van de omgevingsdialoog is te vinden in bijlage 9 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

*d. Uitvoering*
Na de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de realisatie van het plan.

*e. Overlegd met*
De afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling is betrokken bij het beoordelen van de toelichting van het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken. De afdeling F&C is akkoord met voorliggend voorstel.

**Samenvatting**
Voor het plan is door initiatiefnemer een verzoek ingediend om het agrarisch bedrijf aan de Wijlseweg 11-11a in Maren-Kessel te beëindigen en saneren en in ruil daarvoor in totaal vier woningen mogelijk te maken. De bestaande bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw wat eerder bewoond werd, worden beide bestemd tot één burgerwoning en er zijn twee bouwmogelijkheden voor een nieuwe burgerwoning opgenomen. Het plan is volledig onderbouwd en beoordeeld. Het plan heeft in ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er kan nu worden overgegaan tot vaststelling van het bestemmingsplan.

**Bijlagen die horen bij dit raadsvoorstel:**

| Titel | Openbaar (ja/nee) | Geheim wegens |
|---|---|---|
| (concept) Raadsbesluit | Ja | |
| Verbeelding Wijlseweg 11-11 A Maren-Kessel | Ja | |
| Regels Wijlseweg 11-11 A Maren-Kessel | Ja | |
| Toelichting Wijlseweg 11-11 A Maren-Kessel | Ja | |
| Bijlagen bij de regels 'Wijlseweg 11-11 A Maren-Kessel' | Ja | |
| Bijlagen bij de toelichting 'Wijlseweg 11-11 A Maren-Kessel' | ja | |