Datum raad	23 mei 2024	Zaaknummer	2553802
Datum college	2 april 2024		
		Portefeuille	Ruimtelijke ordening en infrastructuur J.T. van Burgsteden
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Vresselseweg 79 en Oude Vresselseweg ongenr. Sint-Oedenrode		

Samenvatting
Het bestemmingsplan ‘Vresselseweg 79 en Oude Vresselseweg ongenr. Sint-Oedenrode’ voorziet in de sanering van de intensieve veehouderijen aan Vresselseweg 79 te Sint-Oedenrode. In samenhang met de sanering wordt voorzien in de herbestemming van bedrijfswoning Vresselseweg 79 naar reguliere burgerwoning en tevens de realisatie van één Ruimte voor Ruimtewoning. De nieuwe Ruimte voor Ruimte woning wordt ontsloten via de Oude Vresselseweg, met gebruikmaking van de bestaande inrit en binnen de contouren van de bestaande fundering van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. De Ruimte-voor-Ruimte titel is aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.
Om ontwikkeling juridisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Vresselseweg 79 en Oude Vresselseweg ongenr. Sint-Oedenrode’ heeft van 30 december 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Hierop is 1 zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze is opgenomen in de nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen en voorzien van een reactie.

De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigingen van het bestemmingsplan en de raad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijziging ziet toe op een nadere onderbouwing van de locatie van de Ruimte voor Ruimtewoning, als onderdeel van een bebouwingsconcentratie.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Programma 8

Behandeling in commissie
16 mei 2024

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan “Vresselseweg 79 en Oude Vresselseweg ongenr. Sint-Oedenrode”;
2. Het bestemmingsplan “Vresselseweg 79 en Oude Vresselseweg ongenr. Sint-Oedenrode” met planidentificatienummer de IMRO code NL.IMRO.1948.BGO000BP0132022P-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, géén exploitatieplan vast te stellen;
4. Een ‘verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie’ bij GS aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling.

Waarom naar de raad

De raad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen. Het ontwerpbestemmingsplan is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd; daarom is de raad bevoegd het bestemmingsplan nog onder de Wet Ruimtelijke Ordening vast te stellen.

Aanleiding

Het bestemmingsplan ‘Vresselseweg 79 en Oude Vresselseweg ongenr. Sint-Oedenrode’ voorziet in de sanering van de intensieve veehouderijen aan Vresselseweg 79 te Sint-Oedenrode. In samenhang met de sanering wordt voorzien in de herbestemming van bedrijfswoning Vresselseweg 79 naar reguliere burgerwoning en tevens de realisatie van één Ruimte voor Ruimtewoning. De nieuwe Ruimte voor Ruimte woning wordt ontsloten via de Oude Vresselseweg, met gebruikmaking van de bestaande inrit en binnen de contouren van de bestaande fundering van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. De Ruimte-voor-Ruimte titel is aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.
Om ontwikkeling juridisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Vresselseweg 79 en Oude Vresselseweg ongenr. Sint-Oedenrode’ heeft van 30 december 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Hierop is 1 zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze is opgenomen in de nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen en voorzien van een reactie.

De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigingen van het bestemmingsplan en de raad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijziging ziet toe op een nadere onderbouwing van de locatie van de Ruimte voor Ruimtewoning, als onderdeel van een bebouwingsconcentratie.

Argumenten

1.1 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.

Er is 1 zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen en geeft aanleiding de raad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.1 Het bestemmingsplan is zorgvuldig en in samenspraak opgesteld
Het ontwerpbestemmingsplan is een resultaat van overleg en afstemming tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

2.2 De goede ruimtelijke ordening is aangetoond voor de nieuwe bestemming van de locatie
Door middel van de plantoelichting en bijbehorende stukken is de goede ruimtelijke ordening voor de nieuwe bestemming van de locatie aangetoond.

2.3 De ontwikkeling brengt een positief effect mee voor de kwaliteit van het landschap
Om de ontwikkeling mogelijk te maken, wordt het landschap ter plaatse versterkt door middel van een goede landschappelijke inpassing van zowel de nieuwe bebouwing alsook de bestaande bebouwing. Daarnaast vindt sanering van een varkenshouderij plaats.

2.4 Het bestemmingsplan "Vresselseweg 79 en Oude Vresselseweg ongenr. Sint-Oedenrode" met planidentificatienummer de IMRO code NL.IMRO.1948.BGO000BP0132022P-VG01 gewijzigd vast te stellen.
Gewijzigde vaststelling vloeit voort uit de ingediende zienswijze.

3.1 Gelet op het bepaalde in artikel 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening géén exploitatieplan vast te stellen.
In beginsel is op grond van artikel 6:12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening de vaststelling van een grondexploitatieplan voor de gronden van een bestemmingsplan verplicht. Op grond van artikel 6:12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening kan hiervan met een expliciet besluit worden afgezien, mits het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. De initiatiefnemer realiseert het plan voor eigen rekening en risico. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst en een allonge gesloten. In de overeenkomst en de allonge zijn afspraken gemaakt met betrekking tot de kosten van planbegeleiding en het verhaal van kosten in verband met mogelijk in te dienen planschadeverzoeken.

4.1 Een 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie' bij GS aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling.
Normaliter dient, bij gewijzigde vaststelling, 6 weken ter worden gewacht voordat het plan gepubliceerd mag worden tenzij de raad expliciet besluit bij GS om toestemming voor vervroegde publicatie te vragen. Er zijn geen provinciale belangen in het geding, Door bij GS om toestemming te vragen kan de termijn verkort worden.

Kanttekeningen
Niet van toepassing

Communicatie
Na de gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad en na ontvangst van verklaring van geen bezwaar van de provincie, worden het raadsbesluit, de nota van zienswijzen, het bestemmingsplan en bijbehorende stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd.
De ter inzagelegging van alle stukken wordt in het gemeenteblad gepubliceerd. Op de gemeentepagina in Mooi Rooi krant wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking.

Participatie

Voor het initiatief is in de voorbereidende fase van het plan een omgevingsdialoog gehouden. Gedurende de inzagetermijn van het ontwerp bestemmingsplan heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Tot slot is door de initiatiefnemer naar aanleiding van de ingediende zienswijze een aanvullende omgevingsdialoog gevoerd die heeft geleid tot aanpassing van het plan.

Duurzaamheid
Het plan zorgt voor het saneren van een intensieve veehouderij binnen de gemeente Meierijstad in combinatie met een goede landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing wordt verankerd door middel van een voorwaardelijke verplichting. De nieuw te realiseren Ruimte voor Ruimtewoning zal moeten voldoen aan de geldende duurzaamheidseisen.



Financiële toelichting
In het kader van het kostenverhaal is op basis van de artikelen 6.4a en 6.24 Wro een overeenkomst gesloten met initiatiefnemer waarmee eventuele uit het plan voortvloeiende schade en kosten voor rekening komen van initiatiefnemer. Derhalve hoeft geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening te worden opgesteld.

Planning
Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad (en na ontvangst van een “verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie”), wordt het vastgestelde bestemmingsplan en bijbehorende stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. In deze periode kan tegen het vaststellingsbesluit beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van deze periode treedt het bestemmingsplan in werking en kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Dit ontwerpbestemmingsplan is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd; daarom is de raad bevoegd het bestemmingsplan nog onder de Wet Ruimtelijke Ordening vast te stellen.

Rechtsbescherming
Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad (en na ontvangst van een “verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie”), wordt het vastgestelde bestemmingsplan en bijbehorende stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. In deze periode kan tegen het vaststellingsbesluit beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van deze periode treedt het bestemmingsplan in werking en kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Monitoring en evaluatie
Het bestemmingsplan wordt als toetsingskader gebruikt zodra het bestemmingsplan in werking is en voor de realisatie van het project een omgevingsvergunning is aangevraagd.

Bijlagen
1. Vast te stellen bestemmingsplan " Vresselseweg 79 en Oude Vresselseweg ongenr. Sint-Oedenrode", bestaande uit een toelichting, regels en een verbeelding, inclusief bijbehorende bijlagen;
2. Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan “Vresselseweg 79 en Oude Vresselseweg ongenr. Sint-Oedenrode”
3. Ingediende zienswijze
4. PPP duurzaamheidsscan

Onderliggende documenten
Niet van toepassing.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,	De burgemeester,
Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA	ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 2 april 2024

Gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

Besluit gemeenteraad:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan “Vresselseweg 79 en Oude Vresselseweg ongenr. Sint-Oedenrode”;
2. Het bestemmingsplan “Vresselseweg 79 en Oude Vresselseweg ongenr. Sint-Oedenrode” met planidentificatienummer de IMRO code NL.IMRO.1948.BGO000BP0132022P-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, géén exploitatieplan vast te stellen;
4. Een ‘verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie’ bij GS aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 23 mei 2024

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
A.F.J. Franken MSc	ir. C.H.C. van Rooij