Datum raad	29 februari 2024	Zaaknummer	2499120
Datum college	16 januari 2024		
		Portefeuille	Ruimtelijke ordening en infrastructuur J.T. van Burgsteden
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, herziening Goordonk 3'		

Samenvatting
Op 7 april 2020 heeft het college van B&W van de gemeente Meierijstad besloten om medewerking te verlenen aan de splitsing van de boerderij Goordonk 3. In beginsel paste het initiatief niet binnen de voorwaarden van de Ruimte-voor-Ruimteregeling.
Met de inwerkingtreding van de omgevingswet op 1 januari 2024 is de herziene beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit Noord-Brabant in werking getreden. Door deze herziene beleidsregel is er alsnog de mogelijkheid ontstaan om de boerderij te kunnen splitsen. Om de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Programma 8

Behandeling in commissie
22 februari 2024

Ontwerpbesluit gemeenteraad
De raad besluit:
1. Het bestemmingsplan ‘'Buitengebied Veghel, herziening Goordonk 3' met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.BGV000BP0052023P-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, geen exploitatieplan vast te stellen.

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.

Aanleiding
Door een noodlottige brand in 2012 is de monumentale boerderij Goordonk 3 volledig verwoest en zijn de oorspronkelijke cultuurhistorische waarden verloren gegaan. Met de wederopbouw van de boerderij is een beeldbepalende boerderij herbouwd.
De initiatiefnemer wenst de boerderij te splitsen met toepassing van de provinciale ‘beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit Noord-Brabant’ (voorheen Ruimte-voor-Ruimte regeling).
Op 7 april 2020 heeft het college van B&W van de gemeente Meierijstad besloten om medewerking te verlenen aan de wens van de initiatiefnemer. In beginsel paste het initiatief niet binnen de voorwaarden van de Ruimte-voor-Ruimteregeling.
Sinds 19 juli 2022 is de beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit Noord-Brabant van kracht.
Op 1 januari 2024 (met de inwerkingtreding van de omgevingswet) is de herziene versie van deze beleidsregel in werking getreden, waardoor de mogelijkheid is ontstaan om ook beeldbepalende boerderijen buiten bebouwingsconcentraties te kunnen splitsen.
Om de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Anticiperend om de herziene provinciale beleidsregel is het ontwerp bestemmingsplan reeds ter inzage gelegd met ingang van donderdag 25 mei 2023 tot woensdag 5 juli 2023. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingekomen. Nu de Omgevingswet met ingang van 1 januari 2024 in werking is getreden, wordt voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.

Argumenten

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

1.2 Het splitsen de beeldbepalende boerderij heeft een positief effect op de leefomgeving
Op het adres Goordonk 3 wordt inpandig een extra woning mogelijk gemaakt door de splitsing van het beeldbepalende pand. Dit draagt bij aan het behoud van een beeldbepalend pand voor huidige en toekomstige generaties. Tevens wordt een halve woontitel aangekocht, waarmee elders in Brabant een intensieve veehouderij is beëindigd en leidt tot een ontstening van het Brabantse buitengebied en milieuwinst (afname geur, ammoniak en fijnstof). Tot slot wordt de ontwikkeling landschappelijk ingepast waardoor er een vergroening van het buitengebied ontstaat.

1.3 De goede ruimtelijke ordening is aangetoond
Door middel van de plantoelichting en bijbehorende stukken is de goede ruimtelijke ordening voor de splitsing van de beeldbepalende boerderij aangetoond. De splitsing is passend op de locatie en vormt geen belemmering voor omgeving.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpplan
Tegen het ontwerpplan zijn geen zienswijzen ingekomen. Dat betekent dat het voorliggende bestemmingsplan ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan kan worden vastgesteld.

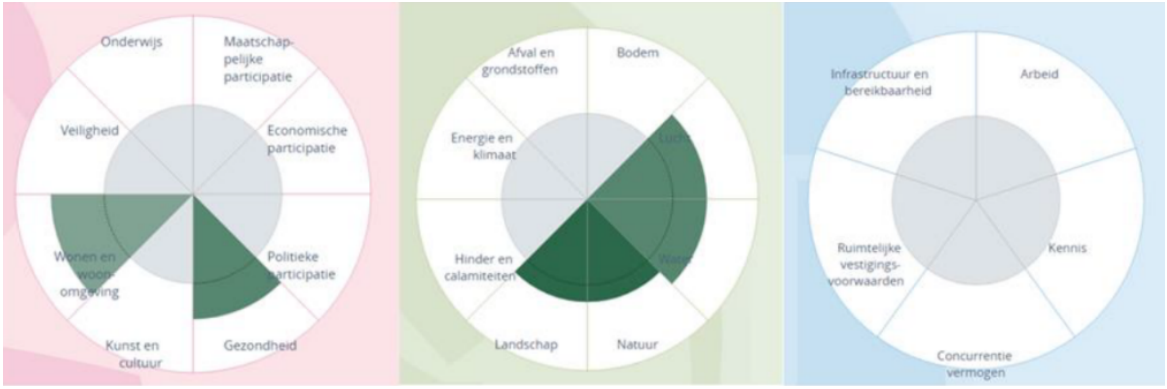
2.1 Een exploitatieplan is niet noodzakelijk als kostenverhaal op een ander wijze gegarandeerd is
In beginsel is op grond van artikel 6:12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening de vaststelling van een grondexploitatieplan voor de gronden van een bestemmingsplan verplicht. Op grond van artikel 6:12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening kan hiervan met een expliciet besluit worden afgezien, mits het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.
Alle kosten welke samenhangen met de herziening van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten worden gedekt door de leges. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Kanttekeningen
Niet van toepassing

Communicatie
Na de vaststelling door de Raad wordt het besluit inclusief de stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. Het besluit wordt in het Gemeenteblad Meierijstad gepubliceerd. Op de gemeentepagina in de plaatselijke krant word mededeling gedaan van deze bekendmaking.

Participatie
Initiatiefnemer heeft een ruimtelijke dialoog gevoerd met de omwonenden. Initiatiefnemer heeft hiermee voldaan aan de verplichte omgevingsdialoog. De dialoog zit als bijlage bij de toelichting.

Duurzaamheid
Op het adres Goordonk 3 wordt inpandig een extra woning mogelijk gemaakt door de splitsing van het beeldbepalende pand. Dit draagt in het kader van PPP bij aan het behoud van een beeldbepalende pand voor huidige en toekomstige generaties. Tevens wordt een halve woontitel aangekocht, waarmee elders in Brabant een intensieve veehouderij is beëindigd hetgeen in het kader van PPP leidt tot een ontstening van het buitengebied en milieuwinst (afname geur, ammoniak en fijnstof). Tot slot wordt de ontwikkeling landschappelijk ingepast waardoor er in het kader van PPP een vergroening van het buitengebied ontstaat.



Financiële toelichting
Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee het verhaal van de kosten voor de gemeente anderszins verzekerd is. In de overeenkomst is tevens opgenomen dat

de initiatiefnemer zich verplicht tot een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Planning
Na de vaststelling door de Raad wordt het besluit inclusief de 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.

Rechtsbescherming
Degenen die een zienswijze hebben ingediend op het bestemmingsplan en belanghebbenden die het niet eens zijn met de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen gedurende de inzageperiode beroep instellen bij de Raad van State tegen het vaststellingsbesluit m.b.t. het bestemmingsplan.

Monitoring en evaluatie
Het bestemmingsplan wordt als toetsingskader gebruikt zodra het bestemmingsplan in werking is.

Bijlagen
1. Toelichting bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, herziening Goordonk 3'
2. Bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, herziening Goordonk 3'
3. Regels bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, herziening Goordonk 3'
4. Bijlage bij de regels bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, herziening Goordonk 3'
5. Verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, herziening Goordonk 3'

Onderliggende documenten
Geen

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 16 januari 2024

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. Het bestemmingsplan ‘'Buitengebied Veghel, herziening Goordonk 3' met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.BGV000BP0052023P-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 29 februari 2024

De raad voornoemd,

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