Datum raad	4 april 2024	Zaaknummer	2530567
Datum college	27 februari 2024		
		Portefeuille	Ruimtelijke ordening en infrastructuur J.T. van Burgsteden
Onderwerp	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan De Kuilen 19 te Veghel		

Samenvatting
Initiatiefnemer heeft het planvoornemen om het melkveebedrijf op de locatie De Kuilen 19 te beëindigen. Daarvoor in de plaats wordt de huidige recreatieve nevenfunctie als hoofdbestemming verder uit te breiden in combinatie met een kwaliteitsverbetering van het historisch stuifduinlandschap ter plaatse. Om ontwikkeling juridisch mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan “De Kuilen 19, Veghel” heeft van 15 februari 2023 tot en met 26 maart 2023 ter inzage gelegen. Hierop is 1 zienswijze ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze is een aanvullende omgevingsdialoog gevoerd. De ingediende zienswijze (in combinatie met de aanvullende omgevingsdialoog) geeft aanleiding om de raad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Programma 8

Behandeling in commissie
21 maart 2024

Ontwerpbesluit gemeenteraad
De raad besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan “De Kuilen 19, Veghel”;
2. Het bestemmingsplan “De Kuilen 19, Veghel” met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.BGV000BP0032022P-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
De initiatiefnemer is voornemens ter plaatse het melkrundveehouderijbedrijf te beëindigen. Daarvoor in de plaats wenst de initiatiefnemer de recreatieve tak verder te ontwikkelen en te versterken. Het is de wens van de initiatiefnemer om de visie die is gepresenteerd in het project "Mijn idee, een goed idee?!" van de gemeente, zijnde het Buitengoed de Stuifwal, vorm te geven. Op het buitengoed worden verblijfsrecreatieve voorzieningen ingebed in een hersteld historisch landschap. Deze extensieve vorm van verblijfsrecreatie aan de rand van de Eerdse Bergen en de Vlagheide biedt ruimte aan een nieuwe economische drager met groot besef van cultuurhistorisch erfgoed en met respect voor de natuur. Cultuurhistorie, natuur en recreatie gaan bij dit buitengoed hand-in-hand samen. Het initiatief is in het project "Mijn idee, een goed idee?!" als winnaar van 11 deelnemers uit de bus gekomen.

Met de voorgenomen ontwikkeling voorziet in de volgende onderdelen:
- Verblijfsrecreatie in de vorm van 5 nieuw op te richten recreatiewoningen, 4 bed- en breakfast kamers en handhaving van de bestaande recreatie-/zorgwoning.
- Een ondergeschikte multifunctionele ruimte voor bijvoorbeeld het houden van bijeenkomsten.
- Akkerbouw als ondergeschikte nevenactiviteit.

In totaal zal ongeveer 2 hectare in gebruik worden genomen ten behoeve van de recreatieve functie. Het betreft het verkleinde bouwvlak en de aanliggende gronden. Het bouwvlak zelf zal daarbij ongeveer 0,85 hectare groot worden. Naast de bebouwde functies zal er binnen het buitengoed ook plaats geboden worden aan een moestuin, een boomgaard, een pluktuin, een zwemvijver, een poel, diverse weides voor de dieren, een speelplaats, etc.. Alle faciliteiten moeten zo natuurlijk mogelijk opgaan in de omgeving. Naast een goede landschappelijke inpassing gaat de initiatiefnemer een stuifwal herstellen, welke aansluit op het naastgelegen bosgebied. Tevens wordt overtollige bebouwing (ruim 600 m2) gesloopt en ruim 1.000 m2 erfverharding verwijderd.. Na realisatie van de voorgenomen ontwikkeling zal in totaal nog 1.600 m² aan bebouwing aanwezig zijn.

Het ontwerpbestemmingsplan “De Kuilen 19, Veghel” heeft van 15 februari 2023 tot en met 26 maart 2023 ter inzage gelegen. Hierop is 1 zienswijze ingediend. Naar aanleiding van de zienswijze is een aanvullende omgevingsdialoog gevoerd. De ingediende zienswijze is opgenomen in de nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen en voorzien van een reactie.

De ingediende zienswijze (in combinatie met de aanvullende omgevingsdialoog) geeft aanleiding gegeven tot wijzigingen en geven aanleiding de raad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

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

Er is 1 zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze (in combinatie met de aanvullende omgevingsdialoog) 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 overtollige bebouwing en erfverharding plaats en vindt herstel van het historische stuifduinlandschap plaats.

2.4 Het bestemmingsplan "De Kuilen 19, Veghel" met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.BGV000BP0032022P-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.

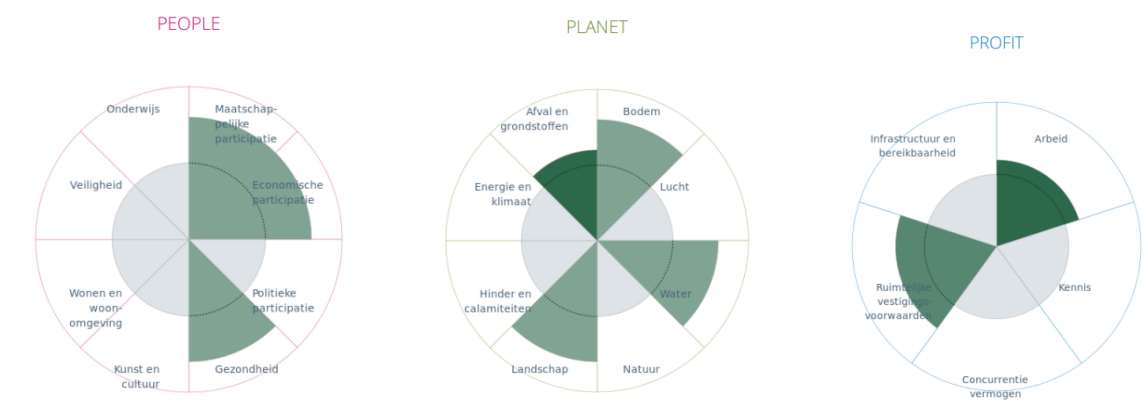
Kanttekeningen

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



Op het gebied van ‘people’ draagt de ontwikkeling bij aan zorgaanbod en verblijfsrecreatief product in een gezonde landelijke omgeving. Het bestemmingsplan scoort goed op ‘planet’, omdat sprake is van de sanering van een melkveehouderij (reductie emissies) in combinatie met een goede landschappelijke inpassing en herstel van een historisch stuifwallandschap. Het aspect profit is minder van toepassing, behalve dat sprake is van behoud van arbeidsplaatsen en zuinig ruimtegebruik.

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.

Rechtsbescherming
Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen degene die een zienswijze ingediend hebben, of belanghebbenden daar redelijkerwijs niet toe in staat waren, gedurende de beroepstermijn van 6 weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen de wijzigingen die bij vaststelling gedaan zijn, ook als zij geen zienswijze hebben ingediend.

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
- Vast te stellen bestemmingsplan "De Kuilen 19, Veghel", bestaande uit een toelichting, regels en een verbeelding, inclusief bijbehorende bijlagen;
- Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan “De Kuilen 19, Veghel”
- Ingediende zienswijze
- PPP duurzaamheidsscan

Onderliggende documenten

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 27 februari 2024

Gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening,

Besluit gemeenteraad:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan “De Kuilen 19, Veghel”;
2. Het bestemmingsplan “De Kuilen 19, Veghel” met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.BGV000BP0032022P-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 4 april 2024

De raad voornoemd,

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