

Datum raad 29 juni 2023
Datum college 16 mei 2023

Zaaknummer 2344740

Portefeuille Ruimtelijke ordening en infrastructuur
J.T van Burgsteden

Onderwerp Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Vresselseweg 54 en 54a”

Samenvatting

Op 20 december 2022 heeft het college ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode, Vresselseweg 54 en 54a”.

Op de locatie Vresselseweg 54 is een niet agrarisch bedrijf gevestigd (rietdekkersbedrijf) met een bedrijfsbestemming. Op de locatie van de Vresselseweg 54a een agrarisch bedrijf in de vorm van een rundveehouderij gevestigd met een agrarische bestemming.

Plan omvat de sanering van de veehouderij te saneren waarbij een deel van het agrarisch bouwblok bij de bedrijfsbestemming wordt opgenomen ten behoeve van vervangen en uitbreiden van de bestaande loods van het rietdekkersbedrijf. De overtollige bebouwing en asbestdaken worden gesaneerd en de milieu vergunde rechten worden ingeleverd, ter compensatie voor deze ontwikkeling is de wens één Ruimte-voor-Ruimte woning te realiseren.

De agrarische bedrijfsbestemming wordt omgezet naar twee woonbestemmingen, waarbij overtollige bebouwing wordt gesloopt en het bestemmingsvlak fors zal wordt verkleind.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 29 december 2022 tot en met woensdag 8 februari 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er is in deze periode een zienswijze ingediend. Het is nu aan de raad om het plan gewijzigd vast te stellen.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Programma 8.

Behandeling in commissie

15 juni 2023.

Ontwerpbesluit gemeenteraad

De raad besluit:

1. Het bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Vresselseweg 54 en 54a” met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.BGO000BP0122018P-VG01 gewijzigd vast te stellen;

2. In te stemmen met de Nota van Zienswijze en wijzigingen bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Vresselseweg 54 en 54a”;
3. Een ‘verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie’ aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling;
4. 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

Initiatiefnemers zijn eigenaar van de percelen Vresselseweg 54 en 54a te Sint-Oedenrode. Op de locatie Vresselseweg 54 is een rietdekkersbedrijf gevestigd met een bedrijfsbestemming. Op de locatie van de Vresselseweg 54a een agrarisch bedrijf in de vorm van een rundveehouderij gevestigd met een agrarische bestemming. Plan omvat de sanering van de veehouderij waarbij een deel van het agrarisch bouwblok bij de bedrijfsbestemming wordt opgenomen ten behoeve van vervangen en uitbreiden van de bestaande loods van het rietdekkersbedrijf. De overtollige bebouwing en asbestdaken worden gesaneerd en de milieu vergunde rechten worden ingeleverd. Verder wordt er een (Ruimte-voor-Ruimte) woning toegevoegd. De agrarische bedrijfsbestemming wordt omgezet naar twee woonbestemmingen, waarbij overtollige bebouwing wordt gesloopt en het bestemmingsvlak wordt verkleind. Tevens zal de bedrijfsbestemming van de Vresselseweg 54 iets worden uitgebreid zodat een deel van de voormalige agrarische bestemming is gesitueerd binnen het bouwvlak van het niet agrarische bedrijf. Binnen het vigerend bestemmingsplan is e.e.a. niet toegestaan. Ten behoeve van de beoogde activiteiten is daarom een herziening van het bestemmingsplan aangevraagd voor de desbetreffende locatie. Het bestemmingsplan toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn geen ruimtelijke belemmeringen die de ontwikkeling in de weg staan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om genoemde ontwikkeling mogelijk te maken.

Argumenten

1.1. Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening

Om aan te tonen dat er sprake is van een haalbaar plan, is bijgevoegd bestemmingsplan opgesteld. In het bestemmingsplan komen de ruimtelijk relevante onderwerpen aan de orde, waaronder de diverse milieuaspecten. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn om de activiteiten die met het bestemmingsplan worden beoogd uit te voeren.

1.2. Er wordt voldaan aan het provinciaal ruimtelijk beleid

De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingplan de regels uit de Interim omgevingsverordening respecteren. Concreet betekent het dat de Verordening de speelruimte bepaalt die een gemeente heeft bij het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een vergunning voor initiatieven (de afwegingsruimte).

Eén van de mogelijkheden die het provinciaal instrumentarium biedt betreft de regeling Ruimte-voor-Ruimte. Een regeling waarvoor onderhavig initiatief in aanmerking komt. In artikel 3.80 van

de Interim omgevingsverordening zijn de voorwaarden behorende bij de regeling Ruimte-voor-Ruimte opgenomen. Aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

1.3. Er is sprake van een goede ruimtelijke kwaliteit

Bij de voorgenomen ontwikkeling dient voldaan te worden aan de vereisten van de versterking van de landschappelijke kwaliteit (tegenprestatie) ex artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening. Daarom is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat integraal onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Middels de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan wordt voldaan aan de vereisten uit de Interim omgevingsverordening en de regeling Kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode van de gemeente Meierijstad. In de planregels (voorwaardelijke verplichting) en de gesloten anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Meierijstad wordt de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan geborgd.

2.1 Ambtshalve wijzigingen

Abusievelijk is de gemeentelijke Verordening fysieke leefomgeving niet opgenomen en zijn in artikel 3 abusievelijk fouten geslopen. Hierdoor dient het plan op punten aangevuld en aangepast te worden. Zie hiervoor bijgevoegde zienswijzenota.

5.1. Er is met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst kan worden aangemerkt als een anterieure overeenkomst. Op grond van deze overeenkomst komt de ontwikkeling en realisatie van het project voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De door de gemeente gemaakt en te maken plan- en apparaatskosten evenals mogelijk uit te keren tegemoetkomingen in schade (planschade) worden door de initiatiefnemer aan de gemeente vergoed. Het plan is vanuit gemeentelijk perspectief financieel en economisch uitvoerbaar. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Communicatie

Na uw besluit wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd. Dit wordt via de gebruikelijke kanalen bekend gemaakt. Tijdens een periode van 6 weken bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen bij Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld dan is het bestemmingsplan na afloop van de 6 weken termijn onherroepelijk. Indien wel beroep wordt ingesteld volgt eerst de zitting bij Raad van State. Het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is dan afhankelijk van de planning en de uitspraak van Raad van State.

Participatie

Initiatiefnemers hebben middels de omgevingsdialoog de buurt geïnformeerd over het planvoornemen. Initiatiefnemers hebben hiermee voldaan aan de verplichte omgevingsdialoog.

Duurzaamheid

In een bestemmingsplan kunnen geen eisen worden gesteld ten aanzien van duurzaamheid. Er is wel sprake van een toekomstbestendig plan dat voorziet in een goede ruimtelijke ordening en in

een goede ruimtelijke kwaliteit dat via het landschappelijk inpassingsplan is geborgd. Zie verder PPP-scan.

Financiële toelichting

In het kader van het kostenverhaal is op basis van de artikelen 6.4a en 6.24 Wro een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers gesloten. Hierdoor worden de uit het plan voortvloeiende kosten en eventuele planschade verhaald op de initiatiefnemer.

Planning

Zie onder communicatie.

Rechtsbescherming

Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden gedurende de inzageperiode beroep instellen bij de Raad van State tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan.

Monitoring en evaluatie

Het bestemmingsplan wordt als toetsingskader gebruikt zodra het bestemmingsplan in werking is getreden.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Vresselseweg 54 en 54a”

Hoogachtend,

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 mei 2023

Gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening,

Besluit gemeenteraad:

De raad besluit:

1. Het bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Vresselseweg 54 en 54a” met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.BGO000BP0122018P-VG01 gewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met de Nota van Zienswijze en wijzigingen bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Vresselseweg 54 en 54a”;
3. Een ‘verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie’ aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling;
4. 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 juni 2023

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken MSc

ir. C.H.C. van Rooij