Datum raad	16 december 2021	Zaaknummer	1948417061
Datum college	16 november 2021		
		Portefeuille	Economie, financiën, ruimtelijke ordening J.H.M. Goijaarts
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan ‘Buitengebied Veghel, herziening Goordonksedijk 15’		

Samenvatting
Het ontwerp bestemmingsplan ‘Buitengebied Veghel, herziening Goordonksedijk 15’ heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen van donderdag 22 april tot en met woensdag 2 juni 2021. Tegen het plan is door de Provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. Uw raad wordt daarom voorgesteld het bestemmingsplan ‘Buitengebied Veghel, herziening Goordonksedijk 15’ gewijzigd vast te stellen.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Programma 8: Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening, stads- en dorpsvernieuwing

Behandeling in commissie
1 december 2021

Ontwerpbesluit gemeenteraad
1. het bestemmingsplan ‘Buitengebied Veghel, herziening Goordonksedijk 15’ gewijzigd vast te stellen.
2. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

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
Aan de Goordonksedijk 15 te Mariaheide is in het verleden een varkenshouderij gevestigd geweest. In 2018 heeft de initiatiefnemer medewerking gevraagd voor het hergebruik van de bestaande bedrijfsbebouwing (ruim 1.500 m^2) ten behoeve van een hoveniersbedrijf. Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' (Veghel) maakt middels een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid het beoogde gebruik als 'Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' mogelijk, onder voorwaarde dat de bedrijfsbebouwing wordt teruggebracht tot maximaal 400 m^2. Deze oppervlakte is voor de gewenste bedrijfsvoering te beperkt. Het college heeft derhalve bij besluit van 5 juni 2018 medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (Veghel), onder voorwaarde dat de bedrijfsbebouwing wordt teruggebracht tot 1.000 m^2, conform het toen gevolgde (ruimste) beleid van Sint-Oedenrode voor hergebruik van agrarische bebouwing. Daarbij diende de veldschuur te worden gesloopt voor voldoende afstand van het hoveniersbedrijf tot de naastgelegen woonbestemming aan Bolst 14. Bij besluit van 10 juli 2018 heeft het college medewerking verleend aan een wijziging van het schetsplan, waarbij de veldschuur behouden mag blijven, mits dit niet leidt tot (geluid)hinder ter plaatse van de woning Bolst 14 en de maximale bedrijfsoppervlakte wordt teruggebracht tot 1.000 m^2.

Begin 2019 heeft initiatiefnemer een conceptbestemmingsplan ingediend waarmee de volledige bedrijfsbebouwing hergebruikt zou worden, zonder dat invulling werd gegeven aan de voorwaarde tot het terugbrengen van de bebouwing naar 1.000 m^2. Gelijktijdig is initiatiefnemer al gestart met de herinrichting van de locatie. Naar aanleiding van ambtelijk overleg met de initiatiefnemer in 2019 is met de komst van maatwerk met het beleidsdocument 'Kansen voor Kwaliteit' vanuit Vitaal Buitengebied medewerking verleend tot het maximaliseren van de bedrijfsbebouwing op 1.400 m^2, waarbij naast beperkte sloop extra kwaliteitswinst wordt geleverd door herbestemming van een deel van het voormalig agrarisch bouwvlak naar 'Groen'.

Vanwege de voortvarendheid van de initiatiefnemer zijn door handhaving enkele werkzaamheden tijdelijk stilgelegd. Daarnaast kunnen de volgende omgevingsvergunningsaanvragen vanwege de huidige agrarische bestemming niet worden verleend:

- verbouwen twee varkensstallen tot bedrijfsruimte
- kappen twee bomen en verleggen inrit
- verbouwen woonboerderij

De reeds gegraven hemelwaterberging (in een gebied met een hoge archeologische verwachting) is door Erfgoed als economisch delict gemeld.

Op 13 april 2021 heeft het college ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, herziening Goordonksedijk 15'. Het plan is daarop gepubliceerd en heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen van donderdag 22 april tot en met woensdag 2 juni 2021. Tegen het plan is door de Provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. Voor een toelichting op de inhoud van de zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen, welke is opgenomen in bijlage 2.

Uw raad wordt daarom geadviseerd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het vast te stellen bestemmingsplan is opgenomen in bijlage 1.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan voldoet aan het provinciaal en gemeentelijk beleid

In hoofdstuk 4 van de plantoelichting is het planvoornemen getoetst aan het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Het planvoornemen past binnen de geldende beleidskaders.

1.2 Onderzoeken hebben aangetoond dat ten aanzien van de beoogde ontwikkeling geen planologische of milieutechnische belemmeringen zijn.

In hoofdstuk 5 tot en met 10 van de plantoelichting zijn alle onderbouwingen en onderzoeken opgenomen. Doordat de gronden rond de veldschuur bestemd worden als ‘Groen’ is een voldoende afstand tussen de bedrijfsactiviteiten en de woning Bolst 14 geborgd. Het planvoornemen kent geen milieutechnische belemmeringen en voorziet in een goed woon- en leefklimaat.

1.3 Het bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van ruimtelijke kwaliteit.

De waardeverandering van de planlocatie is berekend en wordt gecompenseerd met het aanbrengen en onderhouden van nieuwe landschapselementen, waarvoor een compensatiewaarde is berekend. Het landschappelijk inpassingsplan is akkoord bevonden. De aanleg, het beheer/onderhoud en de instandhouding van de landschappelijke inpassing is geborgd in de planregels.

1.4 De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de zienswijzen voldoet het gewijzigde plan aan het provinciale beleid en het regionaal afsprakenkader kwaliteitsverbetering.

2.1 Er is met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten.

De plankosten en risico's op planschade zijn afgedekt.

Kanttekeningen

1.2 In afwijking van het advies van de ODBN is geen bodemonderzoek verricht

Vanwege het gebruik van een deel van de bedrijfsruimte als kantoor en kantine is door de omgevingsdienst geadviseerd bodemonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek te verrichten, aangezien in deze ruimten langer dan 2 uur/(werk)dag zou kunnen worden verbleven. Aangezien ter plaatse geen bekend geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is, er vanuit de historische activiteiten geen aanleiding bestaat tot het aantreffen van een eventuele bodemverontreiniging (m.u.v. asbest in de voormalige druppelzones van de stallen) en er geen contactmogelijkheden met de bodem plaatsvinden (er is sprake van hergebruik van bestaande bebouwing en het bedrijfsterrein is inmiddels geheel voorzien van verharding), worden geen risico’s verwacht ten aanzien van het gebruik van de bodem t.b.v. een hoveniersbedrijf. Daarnaast geeft initiatiefnemer aan dat de kantine en kantoor korter dan 2 uur/(werk)dag worden gebruikt, aangezien de werkzaamheden voornamelijk op locatie plaatsvinden en er geen sprake is van vast kantoorpersoneel.

Communicatie
De ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is in de Staatscourant en in het Gemeenteblad gepubliceerd. Op de gemeentepagina in Mooi Rooi krant, Mooi Schijndel krant en Stadskrant Veghel is mededeling gedaan van deze bekendmaking. Daarnaast is het Waterschap Aa en Maas per e-mail over de bekendmaking geïnformeerd. Via de kennisgevingsmodule van de provincie is de ter inzage legging aan de Provincie Noord-Brabant bekend gemaakt.

Participatie
Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met de direct omwonenden. Door omwonenden zijn geen opmerkingen op het planvoornemen gegeven.

Gedurende de inzagetermijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan. Er is gedurende deze periode één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het waterschap Aa en Maas heeft per e-mail van 11 mei 2021 laten weten dat door een wijziging van de Keur de ondergrens van 2.000 m^2 verhard oppervlak is verlaagd naar 500 m^2, deze beleidswijziging is als actualisatie doorgevoerd in de Waterparagraaf (hoofdstuk 7) en heeft geen wijziging van het plan tot gevolg.

Duurzaamheid
Het aspect duurzaamheid komt tot uiting in de bouwkundige aanpassingen aan en hergebruik van de bestaande bebouwing. Een toelichting op de aspecten ‘people’, ‘planet’ en ‘profit’ is opgenomen in de bij dit voorstel gevoegde PPP-scan.

Financiële toelichting
In het kader van het verhalen van kosten is in maart 2021 op basis van de artikelen 6.4a en 6.24 Wro een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarmee eventuele uit het plan voortvloeiende schade en kosten voor rekening komen van de initiatiefnemer. Er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Planning
Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, wordt het vastgesteld bestemmingsplan ter inzage gelegd. Na afloop van de formele beroepstermijn van zes weken – naar verwachting augustus 2021 – treedt het bestemmingsplan in werking en kunnen reguliere omgevings-vergunningen verleend worden. Waaronder de vergunningen voor de door handhaving stilgelegde werkzaamheden voor het verbouwen twee varkensstallen tot bedrijfsruimte, het kappen van twee bomen en verleggen inrit en het verbouwen van de woonboerderij. Als er geen beroep is ingediend door belanghebbenden is het bestemmingsplan tevens onherroepelijk.

Rechtsbescherming
Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden gedurende de beroepstermijn van 6 weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Monitoring en evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlagen
1. Vast te stellen bestemmingsplan ‘Buitengebied Veghel, herziening Goordonksedijk 15’
2. Nota van zienswijzen
3. PPP-scan Telos

Onderliggende documenten
Geen.

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 november 2021

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. het bestemmingsplan ‘Buitengebied Veghel, herziening Goordonksedijk 15’ gewijzigd vast te stellen.
2. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 16 december 2021

De raad voornoemd,

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