

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	Vaststelling Bestemmingsplan 'Belgerenseweg 25 Vlierden'
Registratienummer:	
Op voorstel B&W d.d.:	20 februari 2024
Datum vergadering:	26 maart 2024
Portefeuillehouder:	M. Vrijnsen-de Corte
Rol gemeenteraad:	Kaderstellend

Voorstel in het kort

Voorgesteld wordt:

1. In te stemmen met de nota van zienswijze en wijzigingen bestemmingsplan 'Belgerenseweg 25 Vlierden';
2. Het bestemmingsplan 'Belgerenseweg 25 Vlierden', met het identificatienummer NL.IMRO.0762.BP202337-C001 en ondergrond o_NL.IMRO.0762.BP202337-C001 dxf, gewijzigd vast te stellen:
 - A. Op de verbeelding ter plekke van de bestaande woonboerderij de aanduiding 'beeldbepalende woonboerderij' op te nemen;
 - B. In de regels een aanvulling op te nemen om dit beeldbepalende karakter te beschermen en het verstoren hiervan tegen te gaan.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Samenvatting

Op deze locatie rust de bestemming 'agrarisch' met aanduiding 'intensieve veehouderij'. Initiatiefnemer gaat de varkenshouderij beëindigen en wil de locatie herbestemmen. De beëindiging van de varkenshouderij en de verzochte herontwikkeling van het perceel zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De herbestemming zorgt voor een financiële ondersteuning om te stoppen met het houden varkens en alles te saneren.

De bestemming wordt omgezet naar wonen. De bestaande woonboerderij mag worden gesplitst in 2 woningen. En daarbij wordt de realisatie van één extra woning op het naast gelegen perceel mogelijk gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend door Provincie Noord-Brabant. Zij kunnen zich vinden in de omschakeling. Alleen verzoeken zij op de verbeelding de aanduiding 'beeldbepalend' op te nemen bij de woonboerderij en de regels aan te vullen om dit beeldbepalende karakter te beschermen en het verstoren hiervan tegen te gaan.

Dit leidt tot een aanpassing van het plan, waardoor het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld. Nu moet een beslissing worden genomen over vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Bijlage 1: Verbeelding bestemmingsplan Belgerenseweg 25 Vlierden;
2. Bijlage 2: Regels bestemmingsplan Belgerenseweg 25 Vlierden;
3. Bijlage 3: Toelichting bestemmingsplan Belgerenseweg 25 Vlierden;
4. Bijlage 4: Bijlagen bestemmingsplan Belgerenseweg 25 Vlierden;
5. Bijlage 5: Schema verschil bestemmingsplan Belgerenseweg 25 Vlierden;
6. Bijlage 6: Nota van zienswijze bestemmingsplan Belgerenseweg 25 Vlierden
7. Bijlage 7: Zienswijze bestemmingsplan Belgerenseweg 25 Vlierden;

AAN DE RAAD,

1. Inleiding

Op deze locatie rust de bestemming 'agrarisch' met aanduiding 'intensieve veehouderij'. Initiatiefnemer gaat de varkenshouderij beëindigen en wil de locatie herbestemmen.

De beëindiging van de varkenshouderij en de verzochte herontwikkeling van het perceel zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De herbestemming zorgt voor een financiële ondersteuning om te stoppen met het houden varkens en alles te saneren.

De bestemming wordt omgezet naar wonen. De bestaande woonboerderij mag worden gesplitst in 2 woningen. En daarbij wordt de realisatie van één extra woning op het naast gelegen perceel mogelijk gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend door Provincie Noord-Brabant. Zij kunnen zich vinden in de omschakeling. Alleen verzoeken zij op de verbeelding de aanduiding 'beeldbepalend' op te nemen bij de woonboerderij en de regels aan te vullen om dit beeldbepalende karakter te beschermen en het verstoren hiervan tegen te gaan.

Dit leidt tot een aanpassing van het plan, waardoor het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld. Nu moet een beslissing worden genomen over vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Voorstel

1. In te stemmen met de nota van zienswijze en wijzigingen bestemmingsplan 'Belgerenseweg 25 Vlierden';
2. Het bestemmingsplan 'Belgerenseweg 25 Vlierden', met het identificatienummer NL.IMRO.0762.BP202337-C001 en ondergrond o_NL.IMRO.0762.BP202337-C001 dxf, gewijzigd vast te stellen:
 - a. Op de verbeelding ter plekke van de bestaande woonboerderij de aanduiding 'beeldbepalende woonboerderij' op te nemen;
 - b. In de regels een aanvulling op te nemen om dit beeldbepalende karakter te beschermen en het verstoren hiervan tegen te gaan.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

3. Beoogd effect

Verbetering van het woon- en leefklimaat door beëindiging van de varkenshouderij. Met deze herbestemming wordt een ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt op deze locatie in het buitengebied.

4. Argumenten

1.1 Er is één zienswijzen ontvangen maar geen reden om het plan niet vast te stellen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode had iedereen de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijze ingediend door Provincie Noord-Brabant.

Zij kunnen zich vinden in de omschakeling. Alleen verzoeken zij op de verbeelding de aanduiding 'beeldbepalend' op te nemen bij de woonboerderij en de regels aan te vullen om dit beeldbepalende karakter te beschermen en het verstoren hiervan tegen te gaan. Dit kan eenvoudig worden hersteld.

Om die reden wordt een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan voorgesteld. Deze wijzigingen moeten op de juiste wijze worden opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan, vandaar de gewijzigde vaststelling in de zin van de Wro.

2.1 Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren tegen dit bestemmingsplan

In het bestemmingsplan zijn alle omgevingsaspecten (zoals water, luchtkwaliteit, geluid en archeologie) afgewogen en de beleidskaders toegelicht. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan voldoet aan een 'goede ruimtelijke ordening'.

2.2 Het verzoek levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en de beleving daarvan

De intensieve veehouderij is gelegen op ongeveer 500 meter van de zuidkant van de kern Vlierden. Beëindiging van het bedrijf levert een verbetering op van het woon- en leefklimaat. Bij deze beëindiging wordt de milieuvergunning voor het houden van 996 zeugen, 4006 biggen, 6 dekberen en 225 opfokzeugen ingetrokken. Varkensrechten worden doorgehaald. En er worden 6423 m² aan stallen gesloopt en overtollige erfverharding wordt weggehaald. Het bouwvlak van 13.000 m² wordt verkleind en passend gemaakt voor de nieuwe woonbestemmingen. Bij deze omschakeling hoort ook een kwalitatief passende landschappelijke inpassing, wat zorgt voor een kwaliteitsimpuls.

2.3 Het splitsen van de boerderij past in de uitgangspunten van het bestemmingsplan en de extra woning in onze Woonvisie

Het bestemmingsplan biedt via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om een karakteristieke woonboerderij te splitsen in 2 wooneenheden. In onze welstandsnota is de langgevenboerderij aangeduid als 'karakteristiek'. Het beeldbepalende karakter van de woonboerderij moet behouden blijven bij de splitsing.

Het realiseren van nieuwe (extra) woningen in het buitengebied is op basis van de Woonvisie niet toegestaan. Het college kan in afwijking daarvan besluiten om medewerking te verlenen aan het toevoegen van één woning wanneer de intensieve veehouderij wordt beëindigd en daarmee een overbelaste milieusituatie in de omgeving wordt beëindigd. Hier is sprake van het verbeteren van het woon- en leefklimaat, er liggen diverse burgerwoningen in de buurt van de varkenshouderij.

3.1 Met initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten

Omdat een anterieure exploitatieovereenkomst is gesloten, is een exploitatieplan niet nodig. Dit omdat het wettelijk verplichte verhaal van kosten 'anderszins is verzekerd', Artikel 6.12, tweede lid van de Wro bepaalt, dat dit formeel in het besluit vastgelegd/aangegeven moet worden.

6. Financiën

Met initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten.

7. Juridische aspecten

Op grond van artikel 3.1 Wro is de gemeenteraad het bevoegd orgaan om een (digitaal) bestemmingsplan vast te stellen. De Crisis- en Herstelwet (Chw) is op deze ontwikkeling niet van toepassing.

8. Communicatie

De communicatie vindt plaats op de voorgeschreven wijze (artikel 3.8 Wro). Na een positieve besluitvorming wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt met een publicatie in het Gemeenteblad en op de website van de gemeente.

9. Vervolg en evaluatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt 6 weken ter inzage gelegd (beroepstermijn). Deze is te raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Aanvullend is het bestemmingsplan te raadplegen via www.deurne.nl. Gedurende de 6 weken kan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden aangetekend.

Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of, als er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, nadat op dat verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

Burgemeester en wethouders van Deurne,
De secretaris, De burgemeester.

R. Halffman

G. Buter