

Datum raad 26 januari 2023

Zaaknummer 2252001

Datum college 13 december 2022

Portefeuille Ruimtelijke ordening en infrastructuur
J.T. van Burgsteden

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Dieperskant 11 en Morschehoef 7 Erp

Samenvatting

In verband met de deelname aan de subsidieregeling 'Sanering varkenshouderijen', dient het bestemmingsplan voor de locaties Dieperskant 11 en Morschehoef 7 in Erp aangepast te worden. De locatie Dieperskant 11 wordt omgezet naar de bestemming 'Wonen' waarbij één ruimte-voor-ruimte-woning wordt toegevoegd. De locatie Morschehoef 7 krijgt de bestemming 'Bedrijf' voor de vestiging van een interieurbouwbedrijf. De bedrijfswoning wordt de bedrijfswoning bij dit bedrijf. Op deze locatie worden verder nog twee vrijstaande ruimte-voor-ruimte-woningen gerealiseerd (oriëntatie op het Looieind). Aan de achterzijde van deze woningen komt een kleinschalig zonnepark (700 m²) in veldopstelling). Beide locaties worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing. Bij de vaststelling dienen nog enkele aanpassingen doorgevoerd te worden. De gemeenteraad wordt voorgesteld om met inachtnaam van de voorgestelde aanpassingen, zoals opgenomen in de notitie ambtshalve wijzigingen, het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

De subsidieregeling sanering varkenshouderij en de daarmee samenhangende noodzakelijke bestemmingsplanherziening heeft directe raakvlakken met de thema's zoals benoemd in Mijlpalen voor Meierijstad: leefbaarheid, duurzaamheid, gezondheid en ruimtelijke ontwikkeling.

Behandeling in commissie

19 januari 2023

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. In te stemmen met de ambtelijke wijzigingen die worden doorgevoerd in het bestemmingsplan één en ander zoals is beschreven in de notitie ambtshalve wijzigingen;
2. Het bestemmingsplan Dieperskant 11 en Morschehoef 7 met identificatienummer NL.IMRO.1948.BGV000BP0102022-VG01 gewijzigd vast te stellen;

3. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Gedeputeerde Staten verzoeken om in te stemmen met vervroegde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.

Waarom naar de raad

De gemeenteraad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening het bevoegd gezag voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Aanleiding

Op de locaties Dieperskant 11 en Morschehoef 7a waren varkenshouderijen gevestigd. De initiatiefnemer, eigenaar van beide locaties, doet mee aan de subsidieregeling Sanering varkenshouderijen. Voorwaarde aan deelname aan deze regeling is dat de bedrijfsbebouwing moet worden afgebroken en dat het uitoefenen van intensieve veehouderijen op deze locaties ook bestemmingsplanmatig wordt uitgesloten.

Alle bedrijfsmatige agrarische activiteiten op de beide locatie worden beëindigd en gecombineerd met een omschakeling naar een nieuwe bestemming. De locatie Dieperskant 11 wordt omgezet naar de bestemming 'Wonen' waarbij één ruimte-voor-ruimte-woning wordt toegevoegd. De locatie Morschehoef 7 krijgt de bestemming 'Bedrijf' voor de vestiging van een interieurbouwbedrijf. De bedrijfswoning wordt de bedrijfswoning bij dit bedrijf. Op deze locatie worden verder nog twee vrijstaande ruimte-voor-ruimte-woningen gerealiseerd (oriëntatie op het Looieind). Aan de achterzijde van deze woningen komt een kleinschalig zonnepark (700 m²) in veldopstelling). Beide locaties worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 oktober t/m 17 november ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. De gemeenteraad is het bevoegde orgaan voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Argumenten

1. Ambtshalve aanpassingen zijn noodzakelijk

Bij een laatste check van het bestemmingsplan zijn nog enkele onvolkomenheden ontdekt, deze zijn gecorrigeerd. Vanuit het Waterschap is verzocht om de toelichting te verduidelijken. Een recente uitspraak van de Raad van State vormt aanleiding om stikstofberekening aan te passen. De voorgestelde aanpassingen betreffen het aanbrengen van enkele correcties en het verbeteren van de motivatie, er worden geen wezenlijke veranderingen in het plan aangebracht. Voor een uitgebreide toelichting en motivatie op dit punt wordt verwezen naar de bijgevoegde notitie.

2. Vaststelling van het bestemmingsplan is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening

a. Ruimtelijk beleid

In de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd aangegeven dat de ontwikkeling past binnen het relevante ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Gelet op de eerder ontvangen vooroverlegreacties van de provincie zijn de oorspronkelijke plannen voor de herbestemming van deze locaties aangepast. Het aantal nieuw te realiseren woningen is

verminderd en de situering van de woningen is gewijzigd. Dit heeft geleid tot een verbetering van het plan. Op het ontwerpbestemmingsplan heeft de provincie geen zienswijze gegeven.

b. Milieutechnische aanvaardbaarheid

De milieutechnische aanvaardbaarheid van de in dit plan opgenomen ontwikkeling is met diverse onderzoeken aangetoond. Voor de twee ruimte-voor-ruimte-woningen op de locatie Morschehoef is een hogere waarde procedure doorlopen in verband met het wegverkeerslawaaï.

3. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien.

Het bestemmingsplan maakt het toevoegen van woningen mogelijk, daarom is het verplicht om naast het bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen. Aangezien er een anterieure overeenkomst is gesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins is geregeld, kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen.

4. Vervroegde bekendmaking is wenselijk

Hoe eerder het vastgestelde bestemmingsplan bekend wordt gemaakt hoe eerder de beroepstermijn is verstreken en het bestemmingsplan ook in werking treedt. Na de inwerkingtreding van het plan ontstaat de juridische basis om omgevingsvergunningen (activiteit bouw) af te kunnen geven.

Kanttekeningen

Omgevingswet

Op 14 oktober 2022 is bekend gemaakt dat de invoering van de omgevingswet wederom is uitgesteld. De nieuwe invoeringsdatum is 1 juli 2023. De vaststelling van het plan vindt ruimschoots plaats voor deze datum. De invoering van de Omgevingswet heeft derhalve geen consequenties voor deze bestemmingsplanprocedure. Het vastgestelde bestemmingsplan zal na de invoering van de Omgevingswet deel gaan uitmaken van het tijdelijk omgevingsplan van rechtswege.

Communicatie

Het bestemmingsplan zal na vaststelling door de raad ter inzage worden gelegd voor een periode van zes weken. Gelet op de gewijzigde vaststelling moet het vastgestelde plan echter eerst naar de provincie worden gestuurd. Bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan vindt op de voorgeschreven wijze plaats.

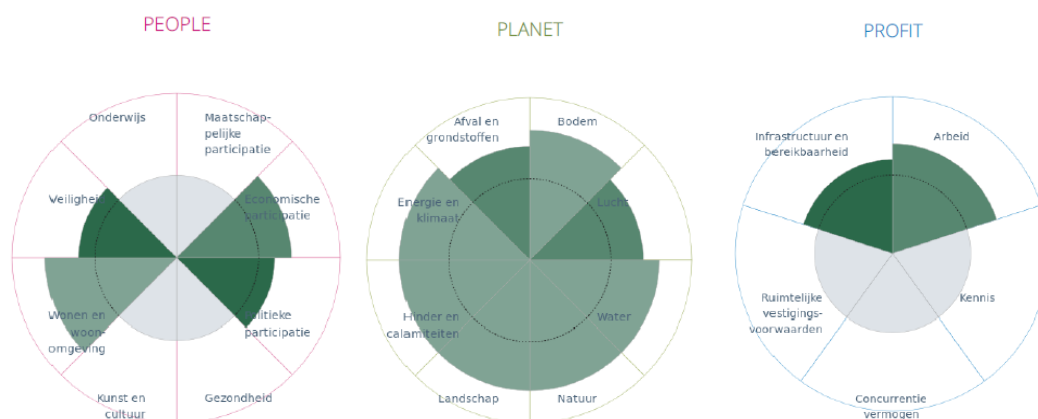
Participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op het plan. Eerder (2019) heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden, hieruit zijn geen bezwaren tegen het plan naar voren gekomen. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan door belanghebbenden nog beroep worden ingesteld (zie rechtsbescherming).

Gelet op de wijzigingen ten opzichte van het principebesluit/voorontwerpbestemmingsplan is door de initiatiefnemer ook zelf nog contact gezocht met de omgeving. Hierbij zijn omwonenden geïnformeerd over de aanpassingen en de tervisielegging van het plan.

Duurzaamheid

Gelet op de aard van de ontwikkeling is er vooral een hoge score op het thema 'Planet'. Door de beëindiging van de varkenshouderijen neemt de uitstoot af en door de sloop van de varkensstallen verbetert de landschappelijke kwaliteit. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de ppp-scan, zoals opgenomen in de bijlagen bij dit advies.



Financiële toelichting

Het plan voorziet in het oprichten van enkele nieuwe woningen (ruimte-voor-ruimte). Het gaat om twee woningen op de locatie Morschehoef 7 (oriëntatie op Looieind) en één woning op de locatie Dieperskant 11. Bij het realiseren van nieuwe woningen bestaat de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen, op grond van artikel 6.12 Wro / artikel 6.2.1. Bro)

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het verhaal van kosten van de grondexploitatie op een ander manier verzekerd is. Gelet op deze overeenkomst kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Planning

19 januari 2023	commissie
26 januari 2023	gemeenteraad

Rechtsbescherming

Na bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden, beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, hiervoor geldt een termijn van zes weken. Tegen een eventueel aanwijzingsbesluit van Gedeputeerde Staten kan ook beroep worden ingesteld.

Bij de afdeling kan ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend in dat geval treedt het bestemmingsplan niet in werking totdat op dat verzoek is beslist.

Monitoring en evaluatie

nvt.

Bijlagen

1. notitie ambtshalve wijzigingen
2. Toelichting bestemmingsplan
3. Bijlagen bij de toelichting
4. Regels
5. Bijlagen bij de regels
6. Verbeelding

Onderliggende documenten

1. ppp-scan
2. hogere waardenbesluit (wegverkeerslawaaï)

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 20 december 2022

Gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. In te stemmen met de ambtelijke wijzigingen die worden doorgevoerd in het bestemmingsplan één en ander zoals is beschreven in de notitie ambtshalve wijzigingen;
2. Het bestemmingsplan Dieperskant 11 en Morschehoef 7 met identificatienummer NL.IMRO.1948.BGV000BP0102022-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Gedeputeerde Staten verzoeken om in te stemmen met vervroegde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 26 januari 2023

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken MSc

ir. C.H.C. van Rooij