Datum raad	20 februari 2025	Zaaknummer	2747632
Datum college	21 januari 2025		
		Portefeuille	Ruimtelijke ordening en infrastructuur J.T. van Burgsteden
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Groothees 7, Erp'		

Samenvatting
Aan de Groothees 7 te Erp is het agrarische bedrijf van initiatiefnemer gelegen. Initiatiefnemer exploiteert hier een glastuinbouwbedrijf maar is voornemens het glastuinbouwbedrijf te beëindigen. Initiatiefnemer wil daarom de overtollige glasopstanden, teeltondersteunende voorzieningen, verhardingen en bedrijfsbebouwing slopen. In ruil voor de sloop wil hij via de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit van de provincie Noord-Brabant 2 ruimte-voor-ruimtekavels ontwikkelen en de bestaande bedrijfswoning omzetten naar een burgerwoning.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken, tot en met 1 februari 2024, voor een ieder ter inzage gelegen. Er is in deze periode één zienswijze ingekomen. Deze is echter na overleg tussen initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze, na aanvullende advisering door de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN), bij brief van 9 december 2024 ingetrokken. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is wel een aantal aanpassingen aan het plan gedaan. Deze staan vermeld in de bij dit voorstel gevoegde Staat van Wijzigingen. Hierdoor dient het plan gewijzigd vastgesteld te worden.

Het ontwerpbestemmingsplan is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) ter inzage gelegd. Daarom is de raad bevoegd het bestemmingsplan nog onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vast te stellen.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Programma 8

Behandeling in commissie
13 februari 2025

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. het bestemmingsplan “Groothees 7, Erp” met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.BGV000BP0112023P-VG01 gewijzigd vast te stellen, zulks in overeenstemming met de bij dit voorstel gevoegde Staat van wijzigingen;
2. de provincie te vragen om toestemming voor vervroegde publicatie;
3. gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom naar de raad

Het ontwerpbestemmingsplan is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) ter inzage gelegd. Daarom is de gemeente bevoegd het bestemmingsplan nog onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vast te stellen. De raad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen.

Aanleiding

Aan de Groothees 7 te Erp is het agrarische bedrijf van initiatiefnemer gelegen. Initiatiefnemer exploiteert hier een glastuinbouwbedrijf maar is voornemens het glastuinbouwbedrijf te beëindigen. Initiatiefnemer wil daarom de overtollige glasopstanden, teeltondersteunende voorzieningen, verhardingen en bedrijfsbebouwing slopen. In ruil voor de sloop wil hij via de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit van de provincie Noord-Brabant 2 ruimte-voor-ruimtekavels ontwikkelen en de bestaande bedrijfswoning omzetten naar een burgerwoning.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken, tot en met 1 februari 2024, voor een ieder ter inzage gelegen. Er is in deze periode één zienswijze ingekomen. Deze is echter na overleg tussen initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze, na aanvullende advisering door de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN), bij brief van 9 december 2024 ingetrokken. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is wel een aantal aanpassingen aan het plan gedaan. Deze staan vermeld in de bij dit voorstel gevoegde Staat van Wijzigingen. Hierdoor dient het plan gewijzigd vastgesteld te worden.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en aan relevant provinciaal en gemeentelijk beleid

De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingplan de regels uit de (Interim) Provinciale 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. Eén van de mogelijkheden die het provinciaal instrumentarium biedt, betreft de mogelijkheid om het aantal burgerwoningen in het landelijk gebied uit te breiden als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied. Dat is hier het geval. Bij de voorgenomen stedelijke ontwikkeling wordt geen afbreuk gedaan aan de ambities die de provincie heeft binnen deze structuren. Het plan is daarmee in overeenstemming met het provinciaal ruimtelijke beleid.

In de beoogde situatie wordt op de locatie aan Groothees 7 de bedrijfswoning behouden. De overtollige bebouwing wordt gesloopt. In totaal wordt er 15.155 m^2 aan glasopstanden gesloopt. Er wordt 3.500 m^2 aan paden en waterbassin met hekwerk en verharding gesloopt en er wordt 480 m^2aan bedrijfsgebouwen gesloopt en er worden 11.300 m^2 teeltbedden verwijderd.

In ruil voor de sloop van deze bebouwing en andere maatregelen ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap worden op betreffende locatie 2 ruimte-voor-ruimte kavels ontwikkeld. De 2 kavels en de bestaande bedrijfswoning worden in de beoogde situatie de bestemming ‘Wonen’ toegekend. De bestaande bedrijfswoning heeft een bijgebouw van 300 m^2. De beide ruimte-voor-ruimte kavels kunnen een bijgebouw van 150 m^2 plaatsen, inj overeenstemming met de geldende norm hiervoor.

Daar waar het ontwerpbestemmingsplan nog niet geheel voldeed aan geldende regels en geldend beleid, zijn de stukken op basis van de adviezen van interne en externe adviseurs aangepast. Deze aanpassingen staan in de Staat van wijzigingen.

1.2 De ingekomen zienswijze is ingetrokken

Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Groothees 7’ en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 22 december 2023 gedurende zes weken tot en met 1 februari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Voorts was het bestemmingsplan te raadplegen op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. De tervisielegging is op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt. Tijdens deze periode van terinzagelegging is er één zienswijze ingekomen. Deze is na aanvullende advisering van de ODBN, inhoudende dat de ontwikkeling geen belemmering vormt voor de toegelaten bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven, bij brief van 9 december 2024 ingetrokken.

2.1 Met vervroegd publiceren wordt een tijdwinst geboekt van 2 tot 6 weken

Op grond van artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening moet er bij een gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan 6 weken gewacht worden met het publiceren van het besluit en het starten van de beroepstermijn, om de provincie en de diensten van het Rijk in de gelegenheid te stellen om een reactieve aanwijzing te geven. Volgens de werkafspraken tussen het Rijk, IPO en VNG kan van deze wettelijke termijn afgeweken worden, indien de provincie verklaart geen bezwaar te hebben tegen een vervroegde publicatie, omdat de gewijzigde vaststelling hun belangen niet raakt. Het vragen om en ontvangen van deze toestemming is tamelijk standaard bij het gewijzigd vaststellen van bestemmingsplannen.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

In beginsel is op grond van artikel 6:12 lid 1 Wro de vaststelling van een grondexploitatieplan voor de gronden van een bestemmingsplan ten behoeve van wettelijk aangewezen bouwplannen verplicht. Op grond van artikel 6:12 lid 2 Wro kan hiervan met een expliciet besluit worden afgezien, mits het verhaal van kosten van de grondexploitatie

anderszins is verzekerd. De initiatiefnemer realiseert de plannen voor eigen rekening en risico. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In de overeenkomst worden afspraken gemaakt met betrekking tot de kosten van planbegeleiding en het verhaal van kosten in verband met mogelijk in te dienen planschadeverzoeken.

Kanttekeningen
Niet van toepassing.

Communicatie
Na de vaststelling door de Raad wordt het besluit inclusief de stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. De initiatiefnemer wordt hierover geïnformeerd. Het besluit wordt in het Gemeenteblad Meierijstad gepubliceerd. Op de gemeentepagina in de plaatselijke krant wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking.

Participatie
Initiatiefnemer heeft met een omgevingsdialoog de naaste geïnformeerd over het planvoornemen. Hiermee is voldaan aan de verplichte omgevingsdialoog. De dialoog zit als bijlage bij de toelichting.

Duurzaamheid
Een glastuinbouwbedrijf van ruim 2 ha. zal worden verwijderd waarbij ter compensatie 2 nieuwe woningen op dezelfde locatie terug komen. Een milieubelastende activiteit wordt derhalve verwijderd. De kassen verdwijnen met alle bijbehorende verstoringen die aan de bodem en ruimtelijke omgeving worden toegebracht waarmee een positieve bijdrage wordt geleverd aan het milieu en de natuur. Met het verwijderen van de kassen en containervelden wordt vervolgens ook een mooie stap richting verdere “ontglazing” van het buitengebied gezet.

People: hier vindt een verbetering plaats omdat er enerzijds een knelpunt wordt opgelost door betreffend bedrijf te beëindigen en anderzijds voorziet dit plan in de woonbehoefte.
Planet: de verbetering is hier duidelijk aanwezig. Een milieubelastend bedrijf wordt beëindigd waarbij tevens ook een opwaardering van de landschappelijke omgeving wordt gerealiseerd.
Profit: de beschikbare ruimte in het gebied is beperkt en wordt met het verdwijnen van de kas optimaal ingevuld met woningen.







Financiële toelichting
Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee het verhaal van de kosten voor de gemeente anderszins verzekerd is.

Planning
Na de vaststelling door de Raad wordt het besluit inclusief de bijbehorende stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. In deze periode bestaat de mogelijkheid tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Rechtsbescherming
Belanghebbenden die het niet eens zijn met de vaststelling van het bestemmingsplan, inclusief de bij vaststelling aangebrachte wijzigingen, kunnen gedurende de inzageperiode beroep instellen bij de Raad van State tegen het vaststellingsbesluit m.b.t. het bestemmingsplan.

Monitoring en evaluatie
Het bestemmingsplan wordt als toetsingskader gebruikt zodra het bestemmingsplan in werking is.

Bijlagen
1. Staat van wijzigingen bestemmingsplan ‘Groothees 7’;
2. Toelichting, regels, verbeelding en bijlagen bestemmingsplan ‘Groothees 7’;
3. Duurzaamheidsscan.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,	De burgemeester,
Drs. M J. M. Meertens	ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 januari 2025,

Gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening,

Besluit gemeenteraad:

1. het bestemmingsplan “Groothees 7, Erp” met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.BGV000BP0112023P-VG01 gewijzigd vast te stellen, zulks in overeenstemming met de bij dit voorstel gevoegde Staat van wijzigingen’;
2. de provincie te vragen om toestemming voor vervroegde publicatie;
3. 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 20 februari 2025,

De raad voornoemd,
Wnd. griffier,

De voorzitter,

F.G.T.W. van Kessel - van Erp

ir. C.H.C. van Rooij