

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 13038-2022

Onderwerp: Vaststellen Bestemmingsplan Zeelandsedreef 31, Schaijk

2022 / 5	
Auteur	: Dolf Derks
Domein/team	: Ruimte / Planvorming en ontwerp
E-mail	: Dolf.Derks@gemeentemaashorst.nl
Port.	: Portefeuillehouder Ruimte

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Vaststellen Bestemmingsplan Zeelandsedreef 31, Schaijk

Advies

Hier de voor te leggen beslispunten opnemen

1. Het bestemmingsplan 'Zeelandsedreef 31, Schaijk' met identificatienummer NL.IMRO.1685.BPbgb2021zeeldrf31-VG01, vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op de locatie Zeelandsedreef 31 werd door initiatiefnemer een varkenshouderij geëxploiteerd. Initiatiefnemer heeft deelgenomen aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen. Hiervoor heeft initiatiefnemer in juli 2020 een verzoek ingediend om zijn agrarische bedrijfsbestemming om te zetten naar een 'burger' woonbestemming, met behoud van de bestaande veldschuur van 343 m² ten behoeve van de woonfunctie.

Voor het omzetten van een agrarisch bedrijf naar wonen is in het bestemmingsplan buitengebied van Landerd een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op één voorwaarden na, wordt aan alle voorwaarden uit deze wijzigingsbevoegdheid voldaan. Alleen aan de voorwaarden dat max. 200 m² aan bijgebouw mag blijven staan wordt niet voldaan. Het toenmalige college van Landerd heeft geoordeeld dat gezien de forse afname aan bebouwing en de sterke reductie van een overbelaste situatie wat betreft geur, het behoud van deze loods als bijgebouw bij de woning acceptabel is. Dit betekent echter dat er geen gebruik gemaakt kan worden van een wijzigingsprocedure, maar dat een bestemmingsplanprocedure doorlopen moet worden. Op 25 augustus 2020 is daarover een positief principebesluit genomen.

Naar aanleiding hiervan heeft initiatiefnemer definitief besloten om deel te nemen aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen en een bestemmingsplan ingediend om de agrarische bedrijfsbestemming aan de Zeelandsedreef 31 om te zetten naar een (burger) woonbestemming. Inmiddels is het bedrijf gesaneerd is de omgevingsvergunning voor de milieuactiviteit ingetrokken en zijn alle varkensstallen op locatie gesloopt.

Op 14 december 2021 heeft het college van de gemeente Landerd besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Beoogd effect

Het beëindigen van een intensieve veehouderij en omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming naar een 'burger' woonbestemming.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling heeft gezorgd voor een verlaging van de milieudruk in de omgeving Door principemedewerking te verlenen aan het beëindigen van de intensieve veehouderij en het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een 'burger' woonbestemming, heeft initiatiefnemer de keuze kunnen maken om deel te nemen aan de saneringsregeling varkenshouderij. De varkenshouderij is inmiddels gesaneerd en bijbehorende vergunning zijn ingetrokken. Door het saneren van deze intensieve veehouderij is de uitstoot van geur, fijnstof en ammoniak in de omgeving verlaagd.

1.2 Het bestemmingsplan is milieutechnische en planologisch aanvaardbaar
Het plan is passend binnen het zowel het gemeentelijke beleid als de provinciale interim omgevingsverordening en er zijn geen milieu hygiënische of planologische belemmeringen die de realisatie in de weg staan. Ook is het bestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg toegestuurd aan de provincie en het waterschap. Hier zijn geen bezwaren tegen het plan naar voren gekomen.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend
Het ontwerpbestemmingsplan is in de Arena en in het gemeenteblad via www.officiëlebekeendmakingen.nl bekend gemaakt. Tevens hebben wij de initiatiefnemer van het ontwerp-besluit in kennis gesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 27 december 2021 tot en met 7 februari 2022 ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze inzagetermijn geen zienswijzen ingediend.

2.1 het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig
Er is een planschadeovereenkomst gesloten. Het kostenverhaal is op deze wijze voldoende verzekerd, zodat het niet nodig is om een exploitatieplan op te stellen. Op basis van artikel 6.2.1a onder b en c Bro zijn er geen verhaalbare kosten. Door het sluiten van een planschadeovereenkomst is de economische uitvoerbaarheid derhalve verzekerd.

Kanttekeningen

1.1 De Landschapsinvesteringsregeling (LIR) en Nota kostenverhaal 2017 (o.a. bovenwijkse voorzieningen) zijn niet van toepassing
Nog niet alle beleidsdocumenten en regelingen van voormalige gemeente Uden en Landerd zijn geharmoniseerd. Dit geldt ook voor de LIR en de Nota kostenverhaal 2017 uit de voormalige



gemeente Uden, waardoor deze voor dit initiatief uit de voormalige gemeente Landerd niet van toepassing zijn. Wel is er aan de vergelijkbare beleidsdocumenten en regelingen van voormalige gemeente Landerd getoetst, in dit geval de Nota kwaliteitsverbetering en Nota grondbeleid.

1.2 Na vaststelling geldt een wettelijke beroepstermijn

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd ten behoeve van de beroepstermijn. Gedurende een termijn van zes weken kan dan beroep worden ingesteld tegen het vaststellingsbesluit.

Financiën

Anvrager is voor de bestemmingsplanprocedure legeskosten verschuldigd. Eventuele schade die het gevolg is van deze planologische wijziging komt vanwege een planschadeovereenkomst volledig voor rekening van de initiatiefnemer.

Duurzaamheid

Door het beëindigen van de intensieve veehouderij is de uitstoot van geur, fijnstof en ammoniak in de omgeving sterk gedaald.

Participatie

Initiatiefnemer is persoonlijk bij de omwonende langs gegaan om zijn plan uit te leggen. De verslagen zijn opgenomen in de bijlage bij het bestemmingsplan. Uit de dialoog kwamen geen bijzonderheden naar voren.

Communicatie

De vaststelling wordt officieel bekend gemaakt via het gemeenteblad op www.officiëlebekendmakingen.nl. Het bestemmingsplan kan via www.ruimtelijkeplannen.nl worden geraadpleegd. Ook initiatiefnemers worden op de hoogte gesteld van het raadsbesluit.

Vervolg

Zie communicatie

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Bestemmingsplan 'Zeelandsedreef 31, Schaijk' (bestaande uit toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)

Maashorst, 3 mei 2022

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris, de burgemeester,

Drs. D. van Deurzen

Drs. P.L.A. Rüpp

Raadsbesluit

Zaaknummer: 13038-2022

De raad van de gemeente Maashorst;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders 3 mei 2022:

gelet op artikel 3.1, eerste lid van de Wet Ruimtelijke Ordening;

b e s l u i t

1. *Het bestemmingsplan 'Zeelandsedreef 31, Schaijk', met identificatienummer NL.IMRO.1685.BPbgb2021zeeldrf31-VG01, vast te stellen.*
2. *Geen exploitatieplan vast te stellen.*

Vastgesteld in de openbare vergadering 23 juni 2022.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

Drs. G.J. de Graaf

Drs. P.L.A. Rüpp