Datum raad	25 januari 2024	Zaaknummer	2482495
Datum college	19 december 2023		
		Portefeuille	Ruimtelijke ordening en infrastructuur J.T. van Burgsteden
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan 'Veghel, Meester Schendelerstraat 2-4'		

Samenvatting
Op de locatie Meester Schendelerstraat 2 is een voormalige intensieve veehouderij gevestigd. De locatie Meester Schendelerstraat 4 betreft een aanpandige burgerwoning. Beide eigenaren willen de huidige bebouwing vervangen door twee vrijstaande woningen in combinatie met een vergroot bijgebouw. Daarnaast wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap.

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen tot vrijdag 28 juli 2023. Tegen het ontwerp bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de gemeenteraad voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Programma 8

Behandeling in commissie
18 januari 2024

Ontwerpbesluit gemeenteraad
1. Het bestemmingsplan “Veghel, Meester Schendelerstraat 2-4” met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.BGV000BP0062023P-VG01 gewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met de Nota van Zienswijze en wijzigingen bestemmingsplan “Veghel, Meester Schendelerstraat 2-4”;
3. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, geen exploitatieplan vast te stellen.

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
Op 26 juli 2022 heeft uw college onder voorwaarden ingestemd met de transformatie van de locatie Meester Schendelerstraatj 2-4 van agrarisch bedrijf naar burgerwoning. Dit in combinatie met het toestaan van een afwijkende oppervlaktemaat van 500 m2 bij één van de twee woningen. Ter compensatie wordt voorzien in een extra kwaliteitsverbetering van het landschap in de vorm van natuurontwikkeling ter grootte van ca 0,5 ha.

Het bestemmingsplan toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn geen ruimtelijke belemmeringen die de ontwikkeling in de weg staan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om genoemde ontwikkeling mogelijk te maken.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen tot 28 juli 2023. Tegen het ontwerp bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de gemeenteraad voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.

Argumenten
1.1. Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening
Om aan te tonen dat er sprake is van een haalbaar plan, is bijgevoegd bestemmingsplan opgesteld. In het bestemmingsplan komen de ruimtelijk relevante onderwerpen aan de orde, waaronder de diverse milieuaspecten. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn om de activiteiten die met het bestemmingsplan worden beoogd uit te voeren.

1.2. Er wordt voldaan aan het provinciaal ruimtelijk beleid
De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingplan de regels uit de Interim 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 (de afwegingsruimte). Eén van de mogelijkheden die het provinciaal instrumentarium biedt betreft de mogelijkheid om agrarische bedrijven om te schakelen naar wonen. Het plan is in overeenstemming met het provinciaal ruimtelijke beleid.

1.3. Er is sprake van een goede ruimtelijke kwaliteit
Bij de voorgenomen ontwikkeling dient voldaan te worden aan de vereisten van de versterking van de landschappelijke kwaliteit (tegenprestatie) ex artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening. Daarom is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat integraal onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Middels de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan wordt voldaan aan de vereisten uit de Interim omgevingsverordening, alsmede de extra kwaliteitsverbetering van het landschap (ca 0,5 ha natuur). In de planregels (voorwaardelijke verplichting) en de gesloten anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Meierijstad wordt de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan geborgd.

2.1 Er is een zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan
Op het ontwerp bestemmingsplan is één zienswijze ontvangen. De reclamant en initiatiefnemer zijn naar aanleiding van de zienswijze met elkaar in overleg getreden. Dit heeft ertoe geleid, dat de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens wordt vergroot. Om dit planologisch te borgen, is een aanpassing van de verbeelding noodzakelijk. Voor een nadere toelichting, zie bijgevoegde zienswijzenota.

2.2 ambtshalve wijziging
De regels zijn aangevuld met een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de aspecten akoestiek en bodem. In het kader van de voortgang zijn beide aspecten doorgezet naar het moment van vergunningverlening. Voor een nadere toelichting, zie bijgevoegde zienswijzenota.

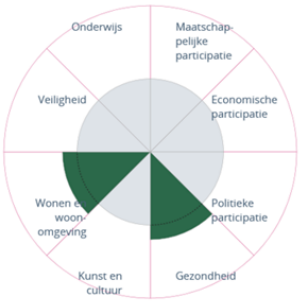
4.1. Er is met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten
Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst kan worden aangemerkt als een anterieure overeenkomst. Op grond van deze overeenkomst komt de ontwikkeling en realisatie van het project voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De door de gemeente gemaakt en te maken plan- en apparaatskosten evenals mogelijk uit te keren tegemoetkomingen in schade (planschade) worden door de initiatiefnemer aan de gemeente vergoed. Het plan is vanuit gemeentelijk perspectief financieel en economisch uitvoerbaar. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

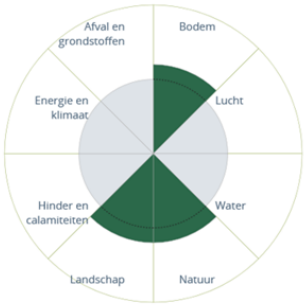
Kanttekeningen
Niet van toepassing

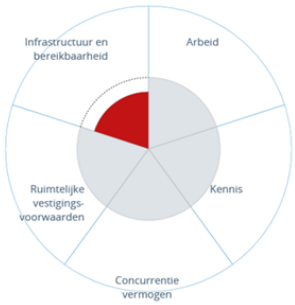
Communicatie
Na uw besluit wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd. Dit wordt via de gebruikelijke kanalen bekend gemaakt. Tijdens een periode van 6 weken bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen bij Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld dan is het bestemmingsplan na afloop van de 6 weken termijn onherroepelijk. Indien wel beroep wordt ingesteld volgt eerst de zitting bij Raad van State. Het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is dan afhankelijk van de planning en de uitspraak van Raad van State.

Participatie
Initiatiefnemers hebben middels de omgevingsdialoog de buurt geïnformeerd over het planvoornemen. Initiatiefnemers hebben hiermee voldaan aan de verplichte omgevingsdialoog.

Duurzaamheid
De sanering van een voormalige varkenshouderij heeft een positief effect op duurzaamheid ten opzichte van de bestaande situatie. De landschappelijke inpassing en stoppen van de agrarische functie komt de natuur en landschap ten goede.







Financiële toelichting
In het kader van het kostenverhaal is op basis van de artikelen 6.4a en 6.24 Wro een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers gesloten. Hierdoor worden de uit het plan voortvloeiende kosten en eventuele planschade verhaald op de initiatiefnemer.

Planning
Zie onder communicatie

Rechtsbescherming
Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden gedurende de inzageperiode beroep instellen bij de Raad van State tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan.

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

Bijlagen
- Bestemmingsplan ‘Veghel, Meester Schendelerstraat 2-4' inclusief bijlagen
- Verbeelding bestemmingsplan ‘Veghel, Meester Schendelerstraat 2-4'.
- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan ‘Veghel, Meester Schendelerstraat 2-4'

Onderliggende documenten

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 19 december 2023

Gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening,

Besluit gemeenteraad:

1. Het bestemmingsplan “Veghel, Meester Schendelerstraat 2-4” met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.BGV000BP0062023P-VG01 gewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met de Nota van Zienswijze en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan “Veghel, Meester Schendelerstraat 2-4”;
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 25 januari 2024

De raad voornoemd,

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