

Datum raad 29 juni 2023

Zaaknummer 2354603

Datum college 23 mei 2023

Portefeuille Ruimtelijke ordening en infrastructuur
J.T. van Burgsteden

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, Rijkbeek 5'

Samenvatting

De agrarische bedrijfsvoering op het perceel Rijkbeek 5 is gestaakt. De initiatiefnemer wil graag de bestaande woning (met een volume van 1.300 m3) slopen en herbouwen, in combinatie met een bijgebouw van 144 m2 en een overkapping van 126 m2. Voorwaarde voor de bouw van een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is, dat een strook grond aan de zuidzijde van de bestaande woning wordt overgedragen aan de gemeente. Deze grond is nodig om in het kader van verkeersveiligheid het huidige fietspad te verleggen, zodat een grotere afstand tussen het fietspad en de rijbaan van de Rijkbeek ontstaat.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meerijstad

Niet van toepassing.

Behandeling in commissie

15 juni 2023

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. het bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, Rijkbeek 5' ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

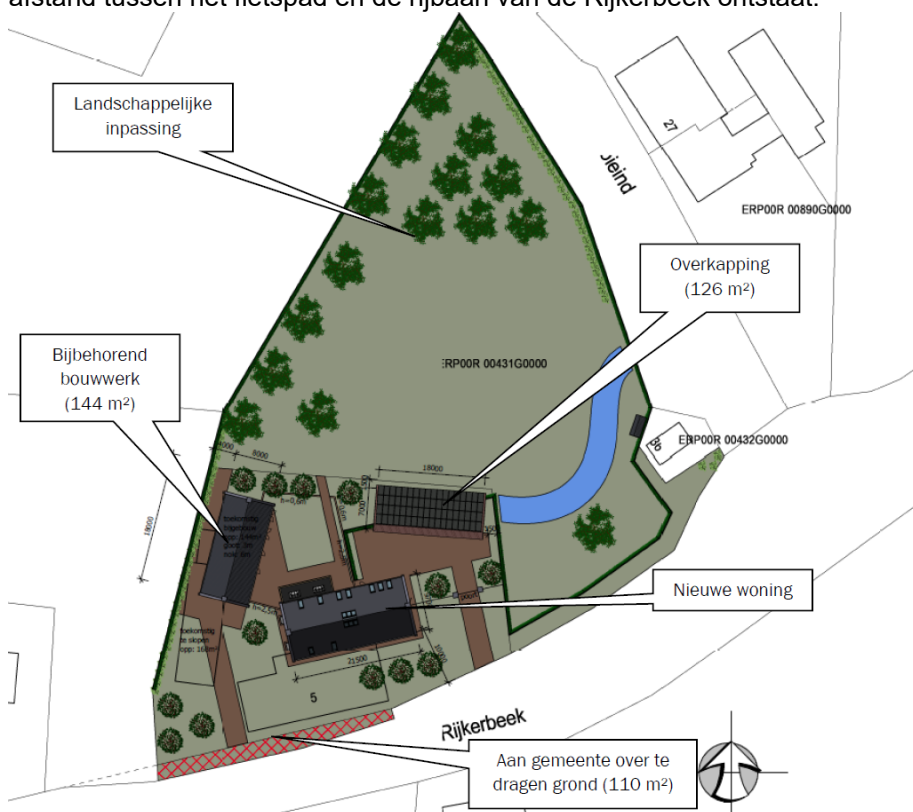


Waarom naar de raad

De gemeenteraad is bevoegd besluiten te nemen over de vaststelling van een bestemmingsplan.

Aanleiding

Op 21 juli 2021 heeft uw college onder voorwaarden ingestemd met de transformatie van de locatie Rijkerbeek 5 van agrarisch bedrijf naar burgerwoning. Dit in combinatie met het toestaan van een afwijkende inhoudsmaat voor de woning en de oppervlakte aan bijgebouwen. In ruil wordt een strook grond aan de zuidzijde van de woning overgedragen aan de gemeente. Deze grond is nodig om in het kader van verkeersveiligheid het huidige fietspad te verleggen, zodat een grotere afstand tussen het fietspad en de rijbaan van de Rijkerbeek ontstaat.



Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van maandag 5 december 2022 tot en met maandag 16 januari 2023. Nadien heeft een nadere afstemming plaatsgevonden over de anterieure overeenkomst.

Argumenten

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, Rijkerbeek 5' maakt het wijzigen van de "Agrarische" bestemmingen naar de bestemming "Wonen" mogelijk in combinatie met de vervangende nieuwbouw van een woning met een inhoudsmaat van 1.300 m³, het realiseren van een bijgebouw van 144 m² en een overkapping van 126 m².
2. Voor de voorgenomen ontwikkeling kent het geldende bestemmingsplan gedeeltelijk binnenplanse wijzigings- of afwijkingsmogelijkheden. Ondanks de afwijking van de geldende planregels is de gevraagde c.q. noodzakelijke wijziging van de bestemming voorstelbaar. Het bestemmingsplan dient te worden herzien.

3. In Hoofdstuk 4 van de plantoelichting is het planvoornemen getoetst aan het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Het planvoornemen past binnen de geldende beleidskaders.
4. Het plan kent (conform de Hoofdstukken 5 t/m 9 van de toelichting) geen milieutechnische belemmeringen en bevat een goede ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.
5. Het bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van ruimtelijke kwaliteit. Het landschappelijk inpassingsplan is akkoord bevonden.
6. In verband met het bestemmingsplan is het gewenst om afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente vast te leggen in een anterieure overeenkomst. Afspraken hebben betrekking op onder andere betaling door initiatiefnemer van eventuele planschade voor derden en het daadwerkelijk realiseren van de landschappelijke inpassing. Voor dit plan is een anterieure overeenkomst afgesloten.

Gelet op het bovenstaand kan het bestemmingsplan worden vastgesteld en ter inzage worden gelegd.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

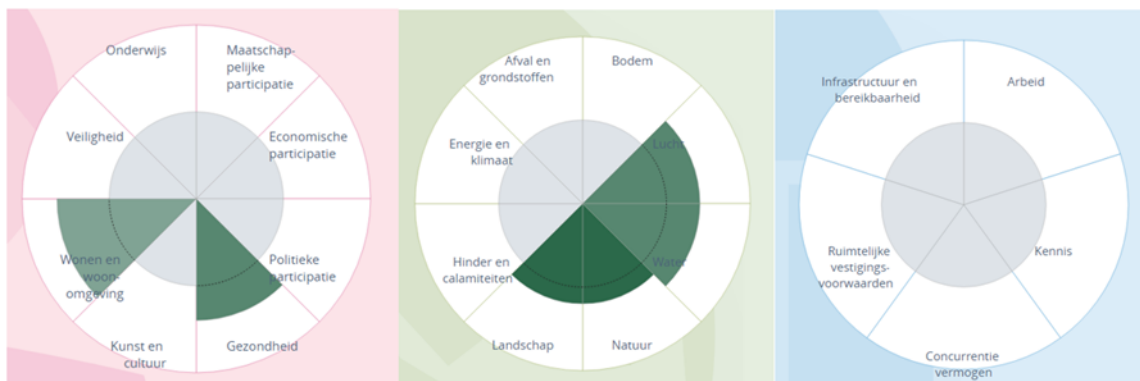
Communicatie

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van maandag 5 december 2022 tot en met maandag 16 januari 2023 ter inzage gelegen. Nadien heeft afstemming plaatsgevonden over de anterieure overeenkomst. Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend. Het definitieve bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze via kennisgeving openbaar bekend worden gemaakt en ter inzage worden gelegd in het kader van de beroepsfase.

Participatie

De initiatiefnemer heeft het voornemen kenbaar gemaakt aan de omwonenden en hen op de hoogte gesteld van de plannen. De formulieren van de zorgvuldige dialoog zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Duurzaamheid



In het kader van duurzaamheid wordt op het adres en omliggende gronden de agrarische bedrijfsvoering beëindigd. De Agrarische gronden krijgen een woonbestemming. Daardoor zal er minder uitstoot en eventuele bodem- en grondwater vervuiling optreden. Er zal een woonfunctie worden ontwikkeld. De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast en op de aanwezige weg worden ontsloten.

Financiële toelichting

In het kader van het kostenverhaal is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer gesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over plankosten en de eventuele planschadekosten.

Planning

Zie onder communicatie. Na uw besluit zal het vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd in het kader van de beroepsfase.

Rechtsbescherming

Belanghebbenden kunnen tegen het definitieve bestemmingsplan beroep instellen bij de Raad van State.

Monitoring en evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

Toelichting, regels en verbeelding concept ontwerp bestemmingsplan inclusief bijlagen

Onderliggende documenten

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 23 mei 2023

Gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. het bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, Rijkerbeek 5' ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 29 juni 2023

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken MSc

ir. C.H.C. van Rooij