

Datum raad 29 september 2022

Zaaknummer 2137560

Datum college 26 juli 2022

Portefeuille Ruimtelijke ordening en infrastructuur
J.T. van Burgsteden

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Ontwikkelplan sanering varkenshouderij

Samenvatting

In het bestemmingsplan Ontwikkelplan sanering varkenshouderij zijn 13 locaties opgenomen. Op deze locaties is het houden van varkens beëindigd en zijn stallen afgebroken. In verband met deelname aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen dient een herziening van de geldende bestemmingsplannen voor deze locaties plaats te vinden. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. De gemeenteraad wordt voorgesteld om met inachtnaam van de voorgestelde aanpassingen, zoals opgenomen in de notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke aanpassingen, het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meerijstad

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

Behandeling in commissie

15 september 2022

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen en de daaruit voortvloeiende aanpassingen in het bestemmingsplan, één en ander zoals is beschreven in de notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen;
2. In te stemmen met de ambtelijke wijzigingen die worden doorgevoerd in het bestemmingsplan, één en ander zoals is beschreven in de notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen;
3. Het bestemmingsplan 'ontwikkelplan sanering varkenshouderij' met identificatienummer NL.IMRO.1948.MEI001BP0012021P-VG01 gewijzigd vast te stellen;

4. De beeldkwaliteitsparagraaf zoals opgenomen in artikel 3.3.6 van bijlage 7 (Ruimtelijke Onderbouwing De Kuilen 12a en 13) bij de toelichting van het plan als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen;
5. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;
6. Gedeputeerde Staten verzoeken om in te stemmen met vervroegde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.

Waarom naar de raad

De raad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening het bevoegd gezag voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Eveneens is het de bevoegdheid van de gemeenteraad om de welstandsnota aan te vullen met het beeldkwaliteitsplan ten behoeve van een ontwikkeling opgenomen in dit bestemmingsplan.

Aanleiding

Op de in het bestemmingsplan opgenomen locaties is deelgenomen aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen. Aan deelname aan deze regeling is de voorwaarde verbonden dat het geldende bestemmingsplan aangepast dient te worden waarbij de mogelijkheid voor het uitoefenen van een intensieve veehouderij op de betreffende locatie uitgesloten moet worden. Naast het houden van varkens, geldt dit ook voor andere vormen van intensieve veehouderij (kippen, kalkoenen, eenden, konijnen, vleeskalveren, vleesstieren, geiten en nertsen).

In de gemeente Meierijstad doen relatief veel bedrijven mee aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen. Vanuit efficiëntie overwegingen is ervoor gekozen om deze aanvragen zoveel mogelijk te bundelen in één bestemmingsplanprocedure. In het 'Ontwikkelplan sanering varkenshouderij' zijn uiteindelijk 13 locaties opgenomen. Voor de overige deelnemers (8 locaties) worden separate procedures doorlopen.

De bedrijfsbeëindigingen worden meestal gecombineerd met een herbestemming naar de functies 'wonen' of 'bedrijf'. In enkele gevallen blijft de agrarische bestemming behouden en worden agrarische activiteiten voortgezet in de vorm van een akkerbouw- of plantenteeltbedrijf. In het onderstaande overzicht is aangegeven om welke locaties het gaat en welke aanpassingen het betreft.

	Adres	Aanvraag	Beschrijving	Sloop stallen
1	Boterpad 1 Veghel	15-02-2021	Behoud van bedrijfswoning en omschakeling naar bedrijfsbestemming (stalling voor akkerbouw/ statische opslag / bedrijfsverzamelgebouw) (maximaal 1190 m2 bedrijfsbebouwing)	1000 m2
2	Krijtenburg 9 Erp	16-02-2021	Bedrijfswoning wordt burgerwoning. Een cultuurhistorisch waardevol gebouw krijgt ook een woonfunctie.	1500 m2

3	Pater Visserlaan 15 Veghel	15-02-2021	Wonen met nevenfunctie statische opslag (totale oppervlakte bijgebouwen 411 m2)	1400 m2
4	Trentweg 24 Erp	17-02-2021	Bedrijfswoning wordt burgerwoning (311 m2 bijgebouwen)	3650 m2
5	Kraanmeer 28 Erp	11-02-2021	Bedrijfswoning wordt woning bij een horecabedrijf / evenementenverhuurbedrijf. (oppervlakte bedrijfsbebouwing max. 1200 m2 / horecagedeelte max. 420 m2)	3600 m2
6	Erpsesteeg 6 Zijtaart	19-01-2021	Agrarische bestemming blijft behouden voor een vollegrondsgroenteteeltbedrijf, met directe mogelijkheid voor 1400 m2 tunnelkassen binnen bouwvlak.	4000 m2
7	De Kuilen 12a/13 Veghel	17-02-2021	Bedrijfswoning wordt burgerwoning, vervangende nieuwbouw met grotere inhoud 1000 m3 / extra bijgebouwen (300 m2). Drie ruimte-voor-ruimte-woningen worden toegevoegd.	2100 m2 (saneringsregeling) 1000 m2 (aanvullend)
8	Liempdseweg 19 - 21 Sint- Oedenrode	9-02-2021	Bedrijfswoning (plattelandswoning) wordt burgerwoning. Toevoeging van 1 ruimte-voor-ruimte- woning.	2100 m2
9	Weverspad 1 Sint- Oedenrode	27-01-2021	Bedrijfswoning wordt burgerwoning, behoud van 580 m2 bijgebouwen.	3000 m2
10	Espendonk 15 Sint-Oedenrode	18-01-2021	Bedrijfswoning wordt burgerwoning, met stalling/opslag ten behoeve van kleinschalige akkerbouwactiviteiten (max 400 m2)	3200 m2
11	Hoogstraat 65 Sint-Oedenrode	16-02-2021	Bedrijfswoning wordt bedrijfswoning bij hoveniersbedrijf (612 m2 bedrijfsbebouwing)	1750 m2
12	Zijtaartseweg 12 Sint-Oedenrode	23-02-2021	Agrarische bedrijfsvoering wordt voortgezet in de vorm	4550 m2

			van een plantenkwekerij (sierheesters en coniferen) (behoud 240 m2 / nieuwbouw 700 m2)	
13	Donte 9 Sint-Oedenrode	11-02-2021	Voortzetten agrarisch bedrijf (akkerbouw, houden van zoogkoeien en schapen), met nevenactiviteiten: dagbesteding (zorgboerderij) en pensionstalling. (behoud/nieuwbouw ca. 1316 m2)	4200 m2
				Totaal sloop: 37.050 m2

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 7 april t/m 18 mei 2022 ter inzage gelegen. Tijdens de zienswijzentermijn zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend. De raad dient met inachtneming van de ingekomen zienswijzen een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Argumenten

1. Beantwoording van de zienswijzen is zorgvuldig en gemotiveerd.

In de notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen is opgenomen op welke onderdelen van het plan zienswijzen zijn ingediend. Gemotiveerd is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven om het plan aan te passen en op welke wijze dit gebeurt. In algemene zin kan worden opgemerkt dat geen fundamentele aanpassingen worden voorgesteld. Aanpassingen betreffen hoofdzakelijk verbeteringen in de motivatie en verder enkele ondergeschikte aanpassingen in de regels en verbeelding. Voor een uitgebreide toelichting op dit punt wordt verwezen naar de bijgevoegde notitie.

2. Ambtshalve aanpassingen zijn noodzakelijk.

Bij een laatste check van het bestemmingsplan zijn nog enkele onvolkomenheden ontdekt, deze zijn gecorrigeerd. Vanuit het Waterschap Aa en Maas en Waterschap Dommel is verder verzocht om in de algemene toelichting van het plan ook aandacht te besteden aan de beschermingszones langs a-watergangen en de omgang met hemelwater in geval van nieuwbouw. De voorgestelde aanpassingen betreffen het aanbrengen van enkele correcties en verbeteringen van de motivering. Voor een uitgebreide toelichting en motivatie op dit punt wordt verwezen naar de bijgevoegde notitie.

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

a. ruimtelijk beleid

Voor de verschillende ontwikkelingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen zijn separate toelichtingen opgesteld. Hierin is gemotiveerd aangegeven dat de ontwikkelingen passen binnen het relevante ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In enkele dossiers is een uitzondering worden gemaakt op de gebruikelijke beleidskaders op gemeentelijk niveau bijvoorbeeld ten aanzien van de oppervlakte aan bijgebouwen bij woningen of de situering van nieuwe woningen. Gelet op de grote meerwaarde van de bedrijfsbeëindigingen op het gebied van milieu (geur/stikstof) en landschap (afname bebouwing) worden deze afwijkingen in deze specifieke gevallen aanvaardbaar geacht.

b. milieutechnische aanvaardbaarheid

De milieukundige aanvaardbaarheid van de in dit plan opgenomen ontwikkeling is met diverse onderzoeken aangetoond.

c. ruimte-voor-ruimte-titels

Het plan moet de realisatie van vier ruimte-voor-ruimte-woningen mogelijk maken. (locaties Liempdseweg 19-21, 1 woning / De Kuilen 12a en 13, 3 woningen). De bewijsstukken voor deze bouwrechten zijn in de bijlagen bij het bestemmingsplan opgenomen.

4. Een beeldkwaliteitskader is noodzakelijk voor het ontwikkeling van de locatie De Kuilen 12a en 13

a. op grond van het gemeentelijk beleid dient vanaf drie woningen een beeldkwaliteitsplan of beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld te worden. De herontwikkeling van de locatie De Kuilen 12a en 13 ziet op het toevoegen van 3 ruimte-voor-ruimte-woningen;

b. de tweekapper in deze ontwikkeling dient vormgegeven te worden als een langgevelboerderij, hiervoor zijn in de beeldkwaliteitsparagraaf specifieke ontwerprichtlijnen opgenomen; de standaardwelstandsregels zijn daarvoor niet toereikend;

c. de beeldkwaliteitsparagraaf heeft alleen rechtskracht, als deze wordt formeel wordt vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota.

5. Exploitatieplan is niet noodzakelijk

Het plan bevat enkele ontwikkelingen waarvoor in beginsel een exploitatieplan moet worden vastgesteld; bijvoorbeeld bij woningbouwontwikkelingen. Met de verschillende initiatiefnemers zijn daarom overeenkomsten afgesloten. Het verhaal van kosten is daarmee voldoende afgedekt en kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

6. Vervroegde bekendmaking is wenselijk

a. termijnen

Hoe eerder het vastgestelde bestemmingsplan bekend wordt gemaakt hoe eerder de beroepstermijn is verstreken en het bestemmingsplan in werking treedt. Na de inwerkingtreding van het plan ontstaat pas de juridische basis om omgevingsvergunningen (bouw) af te kunnen geven voor de nieuwe ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt met dit bestemmingsplan. Door de voorwaarden die verbonden zijn aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderij is de bedrijfsvoering al geruime tijd gestaakt en zijn ook de stallen al afgebroken. Initiatiefnemers zijn nu in afwachting van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voor verschillende

deelnemers spelen bovendien ook fiscale verplichtingen en dienen investeringen zo snel mogelijk plaats te vinden (voor toelichting op termijnen zie planning).

Indien er naar verwachting geen provinciale belangen in het geding zijn kan de gemeenteraad bij de vaststelling besluiten een verzoek te doen om binnen de termijn van 6 weken over te mogen gaan tot bekendmaking van het plan. Dit verzoek dient dus expliciet in het raadsbesluit opgenomen te worden.

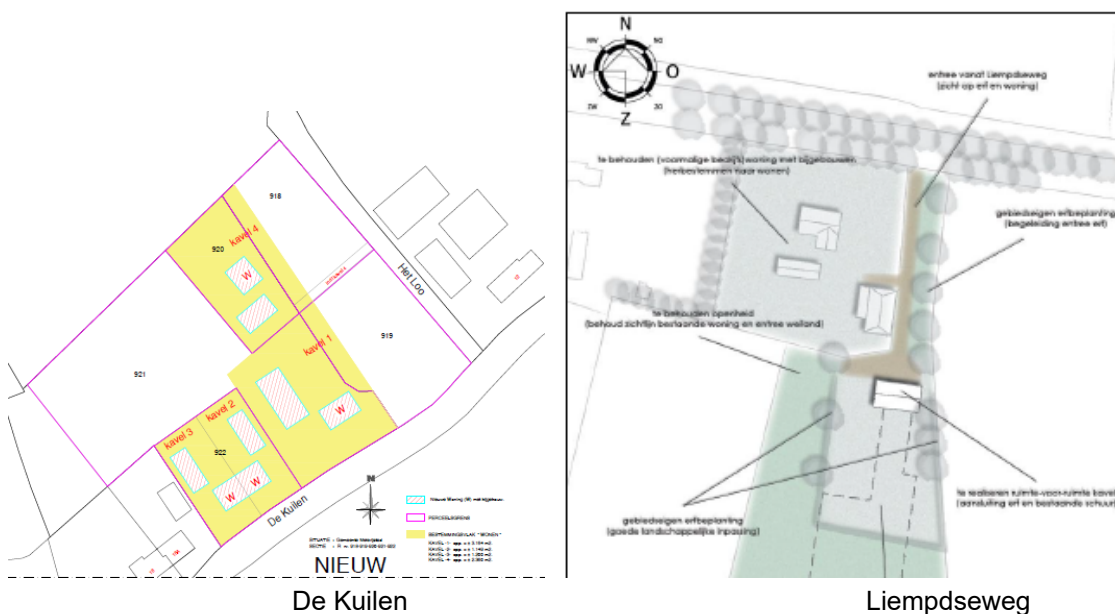
Kanttekeningen

Kanttekening bij beslipunt 1

Het bestemmingsplan is op enkele onderdelen mogelijk in strijd met het provinciale beleid. Gedeputeerde Staten hebben op tien van dertien locaties in het plan een reactie gegeven. Het merendeel van de aangegeven bezwaren kan met enige aanpassingen en een duidelijkere toelichting/motivering worden weggenomen. Op enkele dossiers is de kritiek echter meer principieel van aard en is niet geheel uitgesloten dat provincie toch bezwaar heeft tegen de vaststelling op de voorgestelde wijze. Het gaat daarbij om de volgende locaties.

- De Kuilen 12a/13 (oprichting RVR-woning met oriëntatie op 't Loo)
- Liempdseweg 19-21 (situering RVR-woning te ver naar achteren)
- Weverspad 1 (landschappelijke inpassing / oppervlakte bijgebouwen / berekening kwaliteitsverbetering)
- Pater Visserlaan (situering bebouwing (onvoldoende geconcentreerd))

Ten aanzien van de woningbouwlocaties geldt primair het argument dat wel sprake is van passende locaties binnen bebouwingsconcentraties.



Weliswaar zijn betere locaties voorstelbaar, echter die zijn vanwege milieubelemmeringen en/of om financiële redenen niet haalbaar. Door de gemeente is veel waarde gehecht aan de beëindiging van de varkenshouderijen op deze locaties en de positieve effecten daarvan op het gebied van milieu en landschap. Hierdoor is op verschillende locaties naar een maatwerkoplossingen gezocht. Dit argument geldt ook voor de locaties waarbij een grotere oppervlakte aan bijgebouwen of een afwijkende situering van bijgebouwen wordt toegestaan. De eerder door de gemeente aangegeven herontwikkelingsmogelijkheden zijn voor de initiatiefnemers mede bepalend geweest om deel te nemen aan de subsidieregeling voor bedrijfsbeëindiging. Aangezien het bestemmingsplan voor deze locaties niet wordt aangepast, is het risico aanwezig dat op deze onderdelen een aanwijzing van Gedeputeerde Staten volgt. Als door Gedeputeerde Staten gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheid dan maakt het deel waarop de aanwijzing betrekking heeft geen deel meer uit van het vastgestelde bestemmingsplan.

Kanttekening bij beslispunt 6 vervroegde bekendmaking

Verzoek om vervroegde bekendmaking wordt mogelijk afgewezen

Het verzoek voor vervroegde bekendmaking kan alleen worden ingediend als naar verwachting geen provinciale belangen in het geding zijn. Gelet op de kanttekening die bij beslispunt 1 is gemaakt, is het mogelijk dat dit verzoek wordt afgewezen.

Communicatie

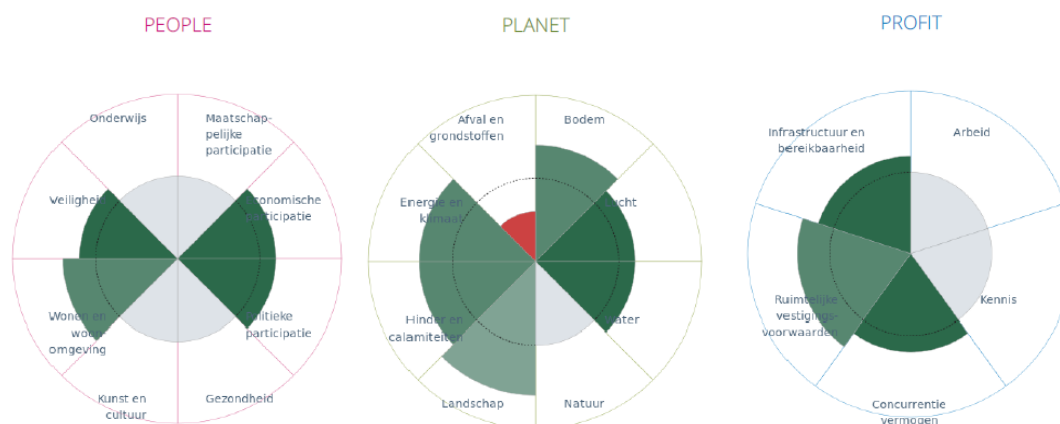
Het bestemmingsplan zal na vaststelling door de gemeente ter inzage worden gelegd voor een periode van zes weken. Gelet op de gewijzigde vaststelling en het gegeven dat niet geheel wordt tegemoetgekomen aan de zienswijze de provincie, kan bekendmaking echter pas zes of zeven weken na vaststelling plaatsvinden (zie planning)

Het vastgestelde plan zal online raadpleegbaar zijn op www.ruimtelijkeplannen.nl. Voorafgaand aan de terinzagelegging zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd in het Gemeenteblad.

Participatie

Voor de in dit plan opgenomen ontwikkelingen heeft een buurtdialog plaats gevonden (fase principeverzoek). Het ontwerpbestemmingsplan met de definitieve uitwerkingen van de plannen heeft vervolgens ter inzage gelegen. Hierop zijn vanuit de omgeving van de verschillende ontwikkelingen geen reacties binnengekomen. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan door belanghebbenden nog beroep worden ingesteld (zie rechtsbescherming).

Duurzaamheid



Voor de ontwikkeling als geheel is een ppp-scan ingevuld. Er is vooral een hoge score op het thema Planet. Dit is logisch gelet op de sloop van de varkensstallen en het verdwijnen van uitstoot. Dit heeft immers veel positieve effecten op het gebied van milieu en landschap.

Financiële toelichting

Met de verschillende deelnemers zijn anterieure overeenkomsten gesloten. Hierin zijn afspraken vastgelegd over de te betalen kosten en het verhaal van eventueel toe te kennen planschadeclaims.

Planning

Gelet op de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en het feit dat bij de vaststelling de zienwijze van de provincie niet geheel is overgenomen mag de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan in beginsel pas na zes weken plaatsvinden. Dit is bepaald in artikel 3.8 lid 4 Wro.

Het raadsbesluit dient na vaststelling zo spoedig mogelijk (onverwijld) te worden toegezonden aan Gedeputeerde Staten. Gedeputeerde Staten hebben vervolgens de bevoegdheid om een aanwijzing te geven op het vastgestelde bestemmingsplan. De delen waarop deze aanwijzing betrekking heeft, maken vervolgens geen deel meer uit van het vastgestelde bestemmingsplan. Mocht door Gedeputeerde Staten worden besloten om van deze mogelijkheid gebruik te maken dan kan de bekendmaking van het bestemmingsplan bovendien pas een week later plaatsvinden (7 weken na vaststelling).

Initiatiefnemers hebben belang bij een zo spoedig mogelijke bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan. Daarom is in het raadsbesluit expliciet het verzoek aan Gedeputeerde Staten opgenomen om in te stemmen met vervroegde publicatie (zie argumenten beslispunt 6).

Een concrete planning kan op dit moment niet worden gegeven omdat de bekendmaking van het plan afhangt van de reactie van de provincie. In het slechtste geval kan dit pas na zeven weken na vaststelling plaatsvinden. De verschillende scenario's zijn in het onderstaande uitgewerkt.

Planning

Vaststelling bestemmingsplan 29 september 2022

Bekendmaking

scenario 1: 9 november (zes weken na vaststelling)

scenario 2: 17 november: 7 weken na vaststelling / aanwijzing provincie;

scenario 3: ? eerder dan 9 november (afhankelijk van provincie);

Beroepstermijn :

scenario 1: 11 november t/m 22 december 2022 (zes weken vanaf de dag na ter inzagelegging van het besluit.

scenario 2: 18 november t/m 29 december 2022 (zes weken vanaf de dag na ter inzagelegging van het besluit.

Scenario 3: ? eerder (afhankelijk van provincie)

Inwerkingtreding (daags na het verstrijken van de beroepstermijn)

Scenario 1: 23 december 2022

Scenario 2: 30 december 2022

Scenario 3: ? eerder (afhankelijk van provincie)

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

raadsbesluit

zienswijzen

Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen

Onderliggende documenten

1. Bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeeldingen, bijlagen bij toelichting en bijlagen bij de regels)
2. ppp-scan 'Ontwikkelplan sanering varkenshouderij;

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 26 juli 2022

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen en de daaruit voortvloeiende aanpassingen in het bestemmingsplan, één en ander zoals is beschreven in de notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen;
2. In te stemmen met de ambtelijke wijzigingen die worden doorgevoerd in het bestemmingsplan, één en ander zoals is beschreven in de notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen;
3. Het bestemmingsplan 'ontwikkelplan sanering varkenshouderij' met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.MEI001BP0012021P -VS01 gewijzigd vast te stellen;
4. De beeldkwaliteitsparagraaf zoals opgenomen in artikel 3.3.6 van bijlage 7 (Ruimtelijke Onderbouwing De Kuilen 12a en 13) bij de toelichting van het plan als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen,
5. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.
6. Gedeputeerde Staten te verzoeken om in te stemmen met vervroegde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 29 september 2022

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken

ir. C.H.C. van Rooij

