Zaaknummer: 7986-2022
Documentnummer: 7986-2022:478991

Raadsvergadering d.d. 9-2-2023

Aan de raad,

Onderwerp
Vaststelling van het bestemmingsplan Heieindseweg 1-1a in Mariahout.

Portefeuillehouder
R.A.G. van den Berkmortel

Beslispunten
1. Verklaren dat de ingediende zienswijzen gedeeltelijk aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan, conform de weerleggende reactie in de Nota van zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan Heieindseweg 1-1a, Mariahout (na voorafgaande behandeling in de commissie Ruimtelijke zaken) gewijzigd vast te stellen zoals is opgenomen in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1659.BPBGHeieindsewegMH-VG01.
3. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting
Het ontwerpbestemmingsplan Heieindseweg 1/1a, Mariahout heeft voor 6 weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan voorziet in het beëindigen van een varkenshouderij aan de Heieindseweg 1/1a in Mariahout via de saneringsregeling varkenshouderij. Hierbij worden de bedrijfswoningen van het bedrijf afgesplitst en worden woonbestemmingen. De aanwezige stallen worden gesloopt, waarbij de zonnepanelen die op het dak van de stallen aanwezig zijn, worden verplaatst van het dak naar de grond. De functieaanduiding intensieve veehouderij wordt daarbij verwijderd zodat intensieve veehouderij in de toekomst niet meer mogelijk is.

Gedurende de ter inzage periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze leidt tot één aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan. Dit betreft een toevoeging van de berekening achter de landschapsinvestering die plaats vindt. Derhalve wordt de raad voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding
Het college heeft eerder op 6 oktober 2020 besloten in principe medewerking te willen verlenen aan het wijzigen van de bestemming naar de functie ‘Wonen’. Hierbij worden aan de Heieindseweg 1/1a in Mariahout de bestaande stallen gesloopt, waarbij de zonnepanelen op het dak van de stal verplaatst worden naar de grond. Het bedrijf neemt deel aan de saneringsregeling varkenshouderij. Om deze reden zal dan ook de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’ verwijderd worden van de bestemming. Zodoende zal het niet meer mogelijk zijn om hier intensieve veehouderij plaats te laten vinden.

Het plan is verder uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan wat van 24 juni 2022 tot en met 5 augustus 2022 ter inzage heeft gelegen. In deze periode is één zienswijze

binnengekomen. Deze zienswijze leidt tot 1 aanpassing in het ontwerp, waarbij de berekening van de landschapsinvesteringsbijdrage wordt toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. Dit betekent dat het bestemmingsplan gewijzigd zal worden vastgesteld.

Beoogd effect en/of resultaat
Het bestemmingsplan biedt juridische grondslag voor het creëren van een woonbestemming en voor de sluiting van de veehouderij, waarbij het opnieuw opstarten van een veehouderij is uitgesloten.

Argumenten
De initiatiefnemer exploiteert de intensieve veehouderij (varkenshouderij) aan de Heieindseweg 1-1a te Mariahout. De initiatiefnemer neemt deel aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderij (Srv). Hiervoor is het noodzakelijk dat de veestallen worden gesloopt en dat de bestemming van de locatie wordt veranderd, zodat het in de toekomst niet mogelijk is om een intensieve veehouderij op te richten. Dit wordt bereikt door de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te wijzigen naar de bestemming 'Agrarisch'. Daarmee komt de functieaanduiding 'Intensieve veehouderij' te vervallen. De bedrijfswoningen die hier aanwezig zijn (Heieindseweg 1 & Heieindseweg 1a) krijgen beiden een woonbestemming. Tevens worden de zonnepanelen, die gelegen zijn op de af te breken schuur, naar de grond verplaatst. Dit alles wordt landschappelijk ingepast volgens de landschapsinvesteringsregeling. Deze ontwikkeling wordt middels deze bestemmingsplanwijziging planologisch geregeld.

Zoals in de ruimtelijke onderbouwing wordt toegelicht, zorgt deze ontwikkeling voor minder uitstoot van milieuaspecten zoals geur, geluid, en luchtkwaliteit. Tevens zal de sanering van de varkenshouderij bijdragen aan een beter woon- en leefklimaat in de omgeving.

Door de provincie Noord-Brabant is een zienswijze ingediend. Hierin worden een tweetal zaken aan de orde gebracht. Het eerste punt waarover de provincie schrijft betreft het ontbreken van de berekening en de toelichting hiervan betreffende de landschapsinvestering. Deze heeft wel plaatsgevonden, en zal dan ook in de aangepaste versie van de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd. Het andere punt van de zienswijze van de provincie had betrekking op het zonnepanelen die op het dak van de veestallen lagen, en die verplaatst worden naar de grond. Deze zienswijze hebben wij weerlegd met de volgende onderbouwing:

> *Wij zijn van mening dat hier geen sprake is van een (nieuw) zonnepark conform artikel 3.41 van de IOV. Het gaat hier immers om bestaande zonnepanelen, met een totale oppervlakte van 1250 m2, die op de (inmiddels gesloopte) stallen liggen. Deze worden nu op de grond geplaatst binnen de contouren van het voormalige bouwvlak.*
>
> *Het bevreemdt ons dat wanneer de panelen op het dak worden gelegd er geen sprake hoeft te zijn van tijdelijkheid, het is dan immers vergunningsvrij. Maar wanneer deze, met een gelijkblijvend oppervlak, van datzelfde dak, binnen de contouren van het (voormalige) bouwvlak worden gelegd er ineens wel een tijdelijke vergunning nodig is. Zo is het ook niet opgenomen in de IOV, daar wordt immers gesproken over nieuwe zonneparken.*

Wanneer de ondernemer ervoor had gekozen om de stallen niet af te breken maar te herbestemmen, zouden de zonnepanelen niet na 25 jaar verwijderd hoeven te worden. De verwijdering van de panelen hoeft in dat geval ook niet financieel zeker gesteld te worden.

De oppervlakte van de te verplaatsen zonnepanelen is beperkt, we hebben het hier over 1250 m2 aan zonnepanelen, 1/8 hectare, wat niet in verhouding staat van "gebruikelijke" zonneparken die al snel 4 hectare of groter zijn.

Bij de openstelling van de saneringsregeling varkenshouderij, is door de provincie meermaals het signaal af gegeven dat het belangrijk is dat zoveel mogelijk van de aanmelders voor de saneringsregeling ook daadwerkelijk zouden gaan stoppen en dit dan ook, binnen de wettelijke kaders, soepel te laten verlopen. Het betreft hier een bedrijf wat in zijn geheel beëindigd, waarvoor geen nieuwe bedrijvigheid voor in de plaats komt, geen extra woningen worden gebouwd, zoals op andere plekken in Brabant, wel gebeurt.

Hier wordt niets meer gevraagd dan bij de voormalige bedrijfswoningen, die nu een reguliere woonbestemming krijgen, een wat groter oppervlak aan bijgebouwen dan gebruikelijk toe te staan, 310 m2 en 350 m2, en het terugplaatsen van de zonnepanelen, die al op het dak lagen (vergunningsvrij) binnen de contouren van de voormalig stallen.

De strikte uitleg van de IOV in dit kader m.b.t. de regeling voor de zonnepanelen, kunnen wij dan ook niet rijmen. Wat ook nog een rol speelt is dat het ons inziens niet fair is om de ondernemer met meerdere ruimtelijke procedures op te zadelen, met bijkomende kosten, wanneer zo strikt aan de IOV wordt vastgehouden.

De zienswijze van de provincie Noord-Brabant leidt tot één wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. Dit betreft het toevoegen van de berekening en toelichting van de landschapsinvestering.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten
Financieel: er behoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Alle kosten van deze planontwikkeling (bestemmingsplan, planschade etc.) komen voor rekening van initiatiefnemer. Hiervoor zijn de nodige overeenkomsten afgesloten
Juridisch: verwezen wordt naar de regels van het bestemmingsplan.
Communicatie: de wettelijk verplichte publicaties voor de bestemmingsplanprocedure vinden plaats in de MooilaarbeekKrant en het Gemeenteblad, alsmede op de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolgstappen
Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen die termijn bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

- Raadsbesluit
- Zienswijzen
- Responsnota
- Ontwerpbestemmingsplan
- Overeenkomsten
- Collegebesluit

Het college van burgemeester en wethouders,

loco-gemeentesecretaris



G.J. Obbink

burgemeester



F.L.J. van der Meijden