Datum raad	29 september 2022	Zaaknummer	2146022
Datum college	26 juli 2022		
		Portefeuille	Ruimtelijke ontwikkeling en Infrastructuur J.T van Burgsteden

Onderwerp Bestemmingsplan ‘Buitengebied Veghel, herziening Jekschotstraat 1-1a’ te Veghel.

Samenvatting
Op 8 maart 2022 heeft uw college ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Veghel, herziening Jekschotstraat 1-1a’ en het bijbehorende ontwerpbesluit ‘Hogere waarde wet geluidshinder Jekschotstraat 1 en 1a’.

In de huidige situatie heeft de locatie Jekschotstraat 1a de bestemming agrarisch met een bouwvlak ten behoeve van een agrarisch bedrijf en een bedrijfswoning. Verder ligt er op locatie Jekschotstraat 1 eveneens de bestemming agrarisch met een bouwvlak met een bedrijfswoning. Verder is er ter plaatse van Jekschotstaat 1 een cultuurhistorisch waardevol gebouw aanwezig wat nu dienst doet als bijgebouw bij de (bedrijfs)woning. Het voornemen is om de (voormalige) bedrijfsvoering op Jekschotstraat 1a inclusief de stallen te saneren en te herbestemmen naar Wonen’ wat resulteert in het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Daarbovenop wordt beoogd ter plaatse een extra Ruimte voor ruimte-woning te realiseren. Op locatie Jekschotstraat 1 is het voornemen agrarische bestemming om te zetten naar wonen (omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning) en om de cultuurhistorisch waardevolle gebouw op te knappen en in gebruik te nemen als woning (het toevoegen van een extra woning).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van dinsdag 15 maart 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er is in deze periode een zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant. Om die reden is er een nota van zienswijze opgesteld en dient het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld te worden.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Programma 8.

Behandeling in commissie
15 september 2022.

Ontwerpbesluit gemeenteraad
De raad besluit:
1. het bestemmingsplan ‘Buitengebied Veghel, herziening Jekschotstraat 1-1a’ met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.BVG000BP0072020P-VG01 gewijzigd vast te stellen.
2. 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 8 maart 2022 heeft uw college ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Veghel, herziening Jekschotstraat 1-1a’ en het bijbehorende ontwerpbesluit ‘Hogere waarde wet geluidshinder Jekschotstraat 1 en 1a’.

In de huidige situatie heeft de locatie Jekschotstraat 1a de bestemming agrarisch met een bouwvlak ten behoeve van een agrarisch bedrijf en een bedrijfswoning. Verder ligt er op locatie Jekschotstraat 1 eveneens de bestemming agrarisch met een bouwvlak met een bedrijfswoning. Verder is er ter plaatse van Jekschotstaat 1 een cultuurhistorisch waardevol gebouw aanwezig wat nu dienst doet als bijgebouw bij de (bedrijfs)woning. Het voornemen is om de (voormalige) bedrijfsvoering op Jekschotstraat 1a inclusief de stallen te saneren en te herbestemmen naar Wonen’ wat resulteert in het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Daarbovenop wordt beoogd ter plaatse een extra Ruimte voor ruimte-woning te realiseren. Op locatie Jekschotstraat 1 is het voornemen agrarische bestemming om te zetten naar wonen (omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning) en om de cultuurhistorisch waardevolle gebouw op te knappen en in gebruik te nemen als woning (het toevoegen van een extra woning).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van dinsdag 15 maart 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er is in deze periode een zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant. Om die reden is er een nota van zienswijze opgesteld en dient het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld te worden.

Argumenten
1.1 Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Veghel, herziening Jekschotstraat 1-1a en de bijbehorende stukken hebben met ingang van dinsdag 15 maart 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Voorts was het bestemmingsplan te raadplegen op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

1.2 De tervisielegging is op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt.

1.3 Tijdens de periode van terinzagelegging is er één zienswijze binnengekomen. De zienswijze is ingediend tijdens de periode van terinzagelegging. Er is een nota van

zienswijze opgesteld die aanpassingen tot gevolg heeft en daarom dient het plan gewijzigd vast gesteld te worden. De nota van zienswijze is als bijlage bijgevoegd.

2.1 In beginsel is op grond van artikel 6:12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening de vaststelling van een grondexploitatieplan voor de gronden van een bestemmingsplan verplicht. Op grond van artikel 6:12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening kan hiervan met een expliciet besluit worden afgezien, mits het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. De initiatiefnemer realiseert het plan voor eigen rekening en risico. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt met betrekking tot de kosten van planbegeleiding en het verhaal van kosten in verband met mogelijk in te dienen planschadeverzoeken.

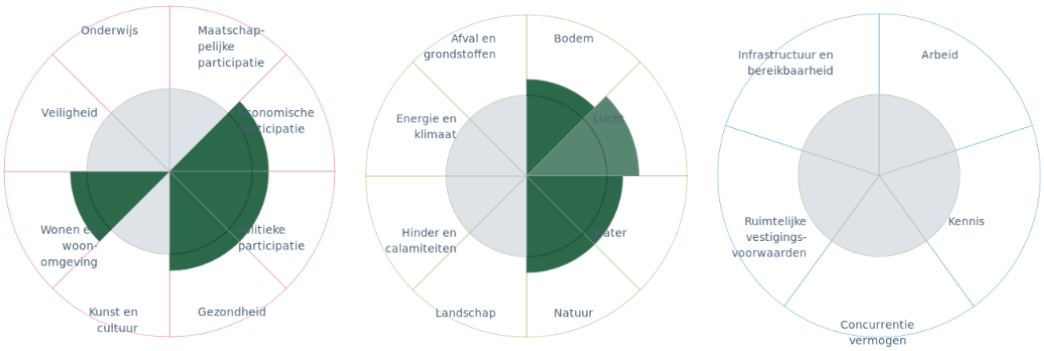
Besluit hogere Waarde wet Geluidshinder
Voor de realisatie van het plan kan, voor enkele gevels van de twee beoogde woningen, niet worden voldaan aan de voorkeurswaarde voor geluidsbelasting uit de Wet geluidhinder. Hierdoor dient het College een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen. Het vastgestelde Besluit hogere waarde is als bijlage bijgevoegd.

Kanttekeningen
Niet van toepassing.

Communicatie
Na de vaststelling wordt het besluit inclusief de stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd.
De initiatiefnemers worden hierover geïnformeerd. Het besluit wordt in de Staatscourant en in het Gemeenteblad Meierijstad gepubliceerd. Op de gemeentepagina in de plaatselijke krant wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking.

Participatie
Initiatiefnemers hebben een ruimtelijke dialoog gevoerd met de omwonenden. Initiatiefnemers hebben hiermee voldaan aan de verplichte omgevingsdialoog.

Duurzaamheid
Het aspect duurzaamheid is met name terug te vinden in het saneren van een intensieve veehouderij wat gepaard gaat met een vermindering van de milieu-impact ter plaatse. Daarnaast vindt er veel sloop/sanering plaats van (voormalige) stallen en wordt het gehele plan landschappelijk ingepast. Verder wordt er met dit plan het behoud van een cultuurhistorische gebouw geborgd naar de toekomst toe.



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.
In de overeenkomst is tevens opgenomen dat de initiatiefnemer zich verplicht tot een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Planning
Na de vaststelling wordt het besluit inclusief de stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. In deze periode kan tegen het vaststellingsbesluit beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
Na afloop van deze periode treedt het bestemmingsplan in werking en kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Rechtsbescherming
Degenen die een zienswijze hebben ingediend op het bestemmingsplan en belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze in te dienen, kunnen 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.

Bijlagen

1. Raadsvoorstel- en concept raadsbesluit bestemmingsplan ‘Buitengebied Veghel, herziening Jekschotstraat 1-1a’.
2. Toelichting, regels ‘Buitengebied Veghel, herziening Jekschotstraat 1-1a’.
3. Verbeelding bestemmingsplan ‘Buitengebied Veghel, herziening Jekschotstraat 1-1a’.
4. Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen Jekschotstraat 1-1a
5. Besluit Hogere waarde wet Geluidshinder Jekschotstraat 1-1a

Onderliggende documenten
Geen.

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 26 juli 2022

Gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening,

Besluit gemeenteraad:

De raad besluit:

1. het bestemmingsplan ‘Buitengebied Veghel, herziening Jekschotstraat 1-1a’ met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.BVG000BP0072020P-VG01 gewijzigd vast te stellen.
2. 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 29 september 2022

De raad voornoemd,

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