Datum raad	30 september 2021	Zaaknummer	1948384826
Datum college	18 mei 2021		
		Portefeuille	Economie, financiën, ruimtelijke ordening J.H.M. Goijaarts
Onderwerp	bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Damianenweg 24’		

Samenvatting
In de brief van 25 november 2019 is door het college van Burgemeester en Wethouders van Meierijstad onder de gebruikelijke voorwaarden ingestemd met de planherziening van de agrarische bestemming van de locatie Damianenweg 22 - 24 (pluimveebedrijf) naar de bestemming Wonen.
Binnen die bestemming kunnen, nadat de procedure is doorlopen, twee Ruimte-voor-Ruimtewoningen (RvR) worden toegevoegd. De aanwezige woning Damianenweg 22 wordt als 1 woning bestemd. De langgelboerderij Damianenweg 24 (cultuurhistorisch waardevol) wordt gesplitst waarbij het bijgebouw bij één woning de functieaanduiding Statische Opslag verkrijgt.
Als vervolg hierop is een bestemmingsplan opgesteld. Dit is als ontwerp in procedure gebracht.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
programma 8

Behandeling in commissie
16 september 2021

Ontwerpbesluit gemeenteraad
1. Het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Damianenweg 24’ ongewijzigd vast te stellen conform het bijgevoegde concept raadsbesluit;
2. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;

Waarom naar de raad
Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is het aan de raad voorbehouden om het bestemmingsplan vast te stellen.

Aanleiding
Aanvullend op de bovenstaande samenvatting wordt het volgende opgemerkt. Om de voorgestelde ontwikkeling mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan vereist. Het onderhavige plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan omdat binnen de geldende bestemmingen de oprichting van nieuwe woningen niet is toegestaan. Evenmin is het gebruik van bedrijfswoningen voor (burger)woondoeleinden toegestaan. Met het plan wordt de agrarische bestemming Damianenweg 22 - 24 (intensieve veehouderij) gesaneerd. Er is een overeenkomst opgesteld waarmee onder meer het kostenverhaal, landschappelijke inpassing en afwenteling van eventuele planschade zijn geregeld.

Argumenten
Beslispunt 1.
Het ontwerp van bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Damianenweg 24’ met bijbehorende stukken hebben met ingang van 4 december 2020 tot en met donderdag 14 januari 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het stadhuis, Stadhuisplein 1 te Veghel, gedurende openingstijden. Voorts was het bestemmingsplan te raadplegen op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl .
Tijdens de aangehaalde periode van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingekomen.
Ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Damianenweg 24’ worden geen wijzigingen doorgevoerd.

Beslispunt 2:
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. Initiatiefnemers realiseren het plan voor eigen rekening en risico. Hiervoor is 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.

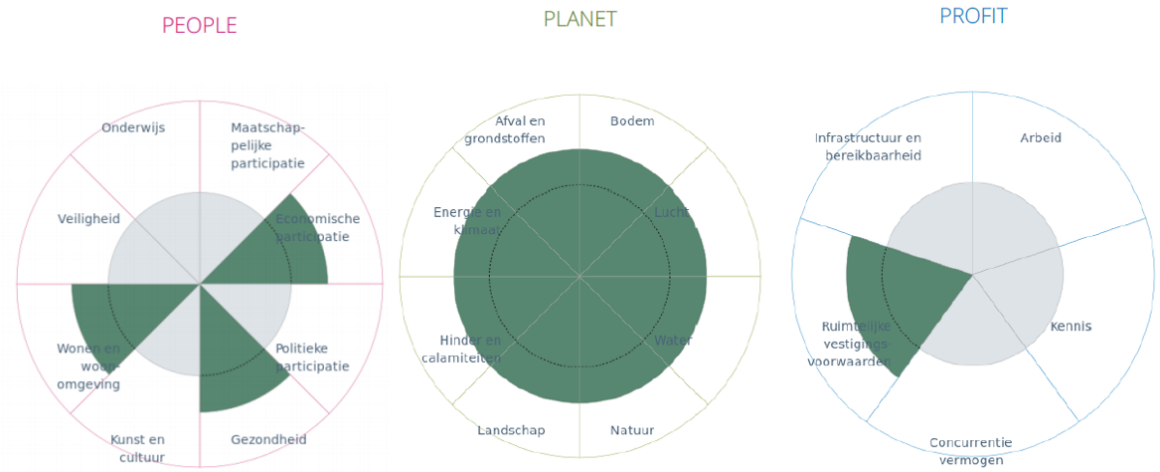
Kanttekeningen
1.1 niet van toepassing.

Communicatie
Na de vaststelling wordt het besluit inclusief de stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. In deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen de vaststellingsbesluiten van het bestemmingsplan.

Participatie
Initiatiefnemer heeft een dialoog gevoerd met de omwonenden van de projectlocatie. Dit voorstel draagt bij aan de realisatie van een plan van initiatiefnemers. In het kader van de bestemmingsplanprocedure konden anderen een zienswijze indienen. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Duurzaamheid

Het initiatief scoort goed op gebied van duurzaamheid. Bij de herontwikkeling naar Wonen moet worden voldaan aan geldende wetgeving en normen (lucht, bodem, water), waardoor negatieve effecten op het milieu worden beperkt. Emissies nemen af. Leefomgeving verbetert. Nieuwbouw biedt mogelijkheden voor het gebruik van herbruikbare materialen.



Motivatie:

Wonen en woonomgeving	Woonomgeving verbetert door afname emissies
Gezondheid	Afname emissies die gezondheid kunnen aantasten
Economische participatie	Woningbouw als compensatie voor sanering pluimveebedrijf. Herontwikkeling naar wonen van de bedrijfswoning in combinatie met splitsing cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Statische opslag als nevenactiviteit.
Bodem	Voldoen aan regelgeving bodemkwaliteit bij sanering gebouwen en bodemverstorende activiteiten.
Lucht	Verbetering luchtkwaliteit door afname emissies.
water	Afname mest en beperking uit- en afspoelen meststoffen
Natuur	Afname emissies op natuurgebieden
Landschap	Landschappelijke kwaliteit verbetert door sanering stallen en relatief beperkte nieuwbouw. Bebouwing wordt landschappelijk ingepast.
Hinder en Calamiteiten	Afname bedrijfsactiviteiten beperkten hinder voor de omgeving.
Energie en klimaat	Minder energie door sanering bedrijfsactiviteiten. Bij de herontwikkeling wordt energie duurzaam opgewekt, waardoor klimaatverandering wordt tegengegaan.
Afval en grondstoffen	Afname productie van afvalstoffen. Hergebruik van vrijkomend puin als bouwstof voor onder meer beton en wegfundering.
Ruimtelijke vestigingsvoorwaarden	De bebouwing en activiteiten zijn voorzien binnen een bestaand bouwperceel, waardoor huidig beschikbare ruimte wordt benut. Beperkt bouwoppervlak komt terug in de vorm van twee woningen met bijgebouw.

Financiële toelichting
Initiatiefnemers dragen de kosten van deze ontwikkeling en vergoeden ook de gemeentelijke lasten van de planprocedure. De initiatiefnemer en het college van burgemeester en wethouders hebben daarover een anterieure overeenkomst gesloten.

Planning
Zie onder Communicatie.

Rechtsbescherming
Zie onder communicatie.

Monitoring en evaluatie
Het bestemmingsplan wordt als toetsingskader gebruikt zodra voor de realisatie van de woningen een omgevingsvergunning is aangevraagd.

Bijlagen
- Toelichting, verbeelding, regels en bijlagen bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Damianenweg 24’

Onderliggende documenten
n.v.t.

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 18 mei 2021;

Gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening:

Besluit gemeenteraad:

1. Het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Damianenweg 24’ ongewijzigd vast te stellen conform het bijgevoegde concept raadsbesluit;
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 30 september 2021

De raad voornoemd,

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