Datum raad	26 januari 2023	Zaaknummer	2257367
Datum college	20 december 2022		
		Portefeuille	Ruimtelijke ordening en infrastructuur J.T. van Burgsteden
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan	Veghelsedijk 10a Erp	

Samenvatting
Het ontwerpbestemmingsplan ziet op de herbestemming van het agrarische bedrijf op de locatie Veghelsedijk 10a. De varkenshouderij op deze locatie is beëindigd in verband met deelname aan de subsidieregeling ‘Sanering varkenshouderijen’. De bestemming wordt omgezet naar de bestemming ‘Wonen’. De huidige bedrijfswoning wordt een burgerwoning en er worden 7 woningen toegevoegd aan de locatie. Voor het toevoegen van woningen wordt gebruik gemaakt van de ruimte-voor-ruimte-regeling, waarvoor de benodigde titels zijn aangekocht. De gemeenteraad wordt voorgesteld om met inachtname van de ingekomen zienswijzen en de genoemde ambtshalve wijzigingen, het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
De subsidieregeling sanering varkenshouderij en de daarmee samenhangende noodzakelijke bestemmingsplanherziening hebben directe raakvlakken met de thema’s zoals benoemd in Mijlpalen voor Meierijstad: leefbaarheid, duurzaamheid, gezondheid en ruimtelijke ontwikkeling.

Behandeling in commissie
19 januari 2023

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 beeldkwaliteitsplan Veghelsedijk 10a, Erp vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota.

4. Het bestemmingsplan Veghelsedijk 10a te Erp met identificatienummer NL.IMRO.1948.BGV000BP0072022P-VG01 gewijzigd 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 gemeenteraad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening het bevoegd gezag voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Aanleiding

Op de locatie Veghelsedijk 10a was een varkenshouderij gevestigd. De initiatiefnemer doet mee aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen. Voorwaarde aan deelname aan deze regeling is dat de bedrijfsbebouwing moet worden afgebroken en dat het uitoefenen van intensieve veehouderijen op deze locatie ook bestemmingsplanmatig wordt uitgesloten.

De bedrijfsbeëindiging wordt in deze situatie gecombineerd met een omschakeling naar de bestemming ‘Wonen’. De bedrijfswoning wordt een burgerwoning en er worden nog 7 ruimte-voor-ruimtewoningen toegevoegd aan deze locatie. Het geheel wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing.

Op dinsdag 20 september 2022 is besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Vanaf 30 september 2022 t/m 10 november 2022 heeft plan vervolgens ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt, er zijn drie zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan binnengekomen. De gemeenteraad dient een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Argumenten

1. <u>Beantwoording van de zienswijze is zorgvuldig en gemotiveerd</u>

In de notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen is opgenomen op welke onderdelen van het plan een zienswijze is ingediend. Gemotiveerd is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven om het plan aan te passen en op welke wijze dit gebeurt. Het betreft hier geen fundamentele aanpassingen in het plan. De voorgestelde aanpassingen zien vooral op een verbetering van de motivatie en de landschappelijke inpassing van het terrein. Voor een uitgebreide toelichting op dit punt wordt verwezen naar de bijgevoegde notitie.

2. <u>Ambtshalve aanpassingen zijn noodzakelijk</u>

Bij een laatste check van het bestemmingsplan zijn nog enkele onvolkomenheden ontdekt, deze zijn gecorrigeerd. De voorgestelde aanpassingen betreffen het aanbrengen van enkele correcties, ook hier worden geen grote veranderingen in het plan aangebracht. Voor een uitgebreide toelichting en motivatie op dit punt wordt verwezen naar de bijgevoegde notitie.

3. Vaststellen beeldkwaliteitsplan is noodzakelijk

a. Gemeentelijke welstandsbeleid

Op grond van het gemeentelijk beleid dient vanaf drie woningen een beeldkwaliteitsplan of beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld te worden. Het bestemmingsplan voor de locatie Veghelsedijk 10a Erp, maakt de realisatie van 7 woningen mogelijk.

b. Gewenste vormgeving en onderlinge samenhang

Gelet op de situering van de woningen en de beoogde onderlinge samenhang is een duidelijk en aanvullend toetsingskader noodzakelijk, hiervoor is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

c. Rechtszekerheid

Een beeldkwaliteitsplan heeft alleen rechtskracht, als dit formeel wordt vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota.

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

a. Ruimtelijk beleid

In de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd aangegeven dat de ontwikkeling past binnen het relevante ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

b. Milieutechnische aanvaardbaarheid

De milieutechnische aanvaardbaarheid van de in dit plan opgenomen ontwikkeling is met diverse onderzoeken aangetoond. Om de bouw van de woningen mogelijk te maken, moest ook een hogere waardenprocedure (wegverkeerslawaai) doorlopen te worden. Hogere waarden voor deze locatie zijn bij besluit van 20 december 2022 door het college vastgesteld.

5. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien.

Het bestemmingsplan maakt het toevoegen van woningen mogelijk, daarom is het in beginsel verplicht om ook een exploitatieplan vast te stellen. Aangezien er een overeenkomst is gesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins is geregeld, kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen. Het vaststellen van een exploitatieplan heeft in deze situatie geen meerwaarde omdat het kostenverhaal via de overeenkomst plaatsvindt. Voorgesteld wordt om geen exploitatieplan vast te stellen.

6. Vervroegde bekendmaking is wenselijk

Hoe eerder het vastgestelde bestemmingsplan bekend wordt gemaakt hoe eerder de beroepstermijn is verstreken en het bestemmingsplan ook in werking treedt. Na de inwerkingtreding van het plan ontstaat de juridische basis om omgevingsvergunningen (activiteit bouw) af te kunnen geven.

Kanttekeningen

Locatie Dieperskant 6

Initiatiefnemer heeft nog een tweede locatie, Dieperskant 6, waar ook wordt deelgenomen aan de saneringsregeling. Deze locatie zou aanvankelijk worden omgezet naar een woonbestemming

met behoud van max. 300 m2 aan bijgebouwen. Deze herontwikkeling was gekoppeld aan de realisatie van zeven woningen op de locatie aan de Veghelsedijk 10a. Gelet op deze koppeling zou de bestemmingsplanherziening voor beide locatie gelijktijdig doorlopen moeten worden. (principebesluit college 2 november 2020).

Initiatiefnemer wil toch graag een nieuw bedrijf starten en heeft recent een verzoek ingediend voor het opstarten van een bedrijf gericht op zorg en recreatie op de locatie Dieperskant 6. Hiervoor is meer bebouwing nodig en beoogde activiteiten hebben ook andere mogelijke effecten, bijvoorbeeld ten aanzien van het verkeer. Het ingediende verzoek moet nog inhoudelijk worden beoordeeld op wenselijkheid /haalbaarheid, hierop is nog geen standpunt ingenomen.

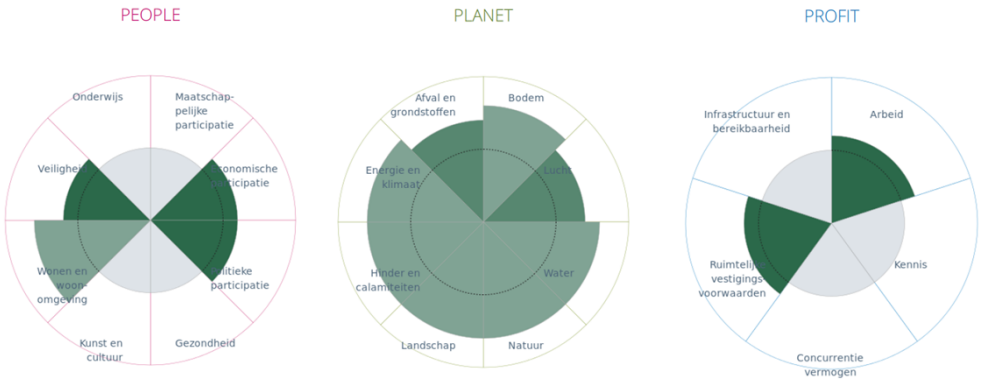
Hoewel provincie eerder heeft ingestemd met het separaat voorzetten van de procedure voor de herziening van het bestemmingsplan voor deze twee locaties is in de ingekomen zienswijze hier toch een opmerking over gemaakt. In de beantwoording van de zienswijzen wordt hierop wel een reactie gegeven, maar het is niet gewenst om op dit moment vooruit te lopen op de beoordeling van het nieuwe initiatief voor de locatie Dieperskant 6. Conclusie is in ieder geval dat een andere invulling van deze locatie een duidelijke meerwaarde moet hebben ten opzichte van het oorspronkelijk initiatief en dat de toename/behoud van bebouwing gecompenseerd dient te worden met een passende bijdrage ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Woonvisie
Het realiseren van betaalbare woningen is een belangrijke doelstelling van het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. Uitgangspunt is dat bij nieuwe woningbouwinitiatieven vanaf 4 woningen, 25 procent als sociale huurwoning wordt gerealiseerd. Deze ontwikkeling ziet op de realisatie van 7 woningen in het hogere marktsegment. De bedrijfsbeëindiging als gevolg van de deel aan de subsidieregeling sanering varkenshouderijen, heeft een grote meerwaarde (milieu /landschap) op basis waarvan wordt afgeweken van dit uitgangspunt. Bovendien is door de noodzakelijke aankoop van bouwtitels (ruimte-voor-ruimteregeling) het financieel niet haalbaar om goedkope huurwoningen te realiseren.

Communicatie
Het bestemmingsplan zal na vaststelling door de raad ter inzage worden gelegd voor een periode van zes weken. Gelet op de gewijzigde vaststelling moet het vastgestelde plan echter eerst naar de provincie worden gestuurd. Bekendmaking van het vastgestelde plan vindt op de wettelijk voorgeschreven wijze plaats. In de bekendmaking staat ook vermeld binnen welke termijn beroep kan worden ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan (zie rechtsbescherming)

Participatie
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op het plan. Eerder (2020) heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan door belanghebbenden nog beroep worden ingesteld (zie rechtsbescherming).

Duurzaamheid
Gelet op de aard van de ontwikkeling is er vooral een hoge score op het thema ‘Planet’. Door de beëindiging van de varkenshouderij neemt de uitstoot af en door de sloop van de varkensstallen verbetert de landschappelijke kwaliteit. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de ppp-scan, zoals opgenomen in de bijlagen bij dit voorstel.



Financiële toelichting
Het bestemmingsplan maakt het oprichten van zeven nieuwe woningen (ruimte-voor-ruimte) mogelijk. Bij het realiseren van nieuwe woningen bestaat de verplichting om ook een exploitatieplan vast te stellen, op grond van artikel 6.12 Wro / artikel 6.2.1. Bro)

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het verhaal van kosten van de grondexploitatie op een ander manier verzekerd is. Gelet op deze overeenkomst kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen

Planning

19 januari 2023	behandeling commissie
26 januari 2023	behandeling gemeenteraad
?	bekendmaking van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan vindt zes of zeven weken na vaststelling plaats. Eerder is ook mogelijk mits de provincie daarmee instemt.

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 bovendien 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
Niet van toepassing

Bijlagen
1. Notie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen
2. Zienswijze reclamant 1 (geanonimiseerd)
3. Zienswijze reclamant 2 (geanonimiseerd)
4. Zienswijze provincie
5. Toelichting bestemmingsplan
6. Bijlagen bij de toelichting
7. Regels bestemmingsplan
8. Bijlagen bij de regels
9. Verbeelding bestemmingsplan

Onderliggende documenten
Hoger waardenbesluit Wegverkeerslawaai
ppp-scan

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 20 december 2022

Gelet op artikel 3.1 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 beeldkwaliteitsplan Veghelsedijk 10a, Erp vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota.
4. Het bestemmingsplan Veghelsedijk 10a te Erp met identificatienummer NL.IMRO.1948.BGV000BP0072022P-VG01 gewijzigd 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.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 26 januari 2023

De raad voornoemd,

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