Raadsvergadering d.d. 21 december 2023

Aan de raad,

Onderwerp
Voorstel tot gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Herendijk 22 Beek en Donk'

Portefeuillehouder
R.A.G. van den Berkmortel

Beslispunten

1. Besluiten dat voor het bestemmingsplan 'Buitengebied Herendijk 22 Beek en Donk' geen exploitatieplan wordt vastgesteld;
2. Instemmen met de ambtshalve wijzigingen en beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen;
3. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Herendijk 22 Beek en Donk' met planidentificatienummer NL.IMRO.1659.BPBGHerendijk22-VG01 gewijzigd vaststellen.

Samenvatting
Het bestemmingsplan 'Buitengebied Herendijk 22 Beek en Donk' voorziet in de omschakeling van de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf", met functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'nertsenfokkerij', naar de bestemming Wonen met een kleinschalige camperplaats als nevenactiviteit. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 juni gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding
Op 8 januari 2021 is, ongeveer drie jaar eerder dan gepland, het vervroegd verbod op de pelsdierhouderij ingegaan. Dit betekende ook het einde van de nertsenfokkerij aan de Herendijk 22 – 24 in het buitengebied van Beek en Donk. Sinds deze tijd staan de voormalige bedrijfsgebouwen leeg en heeft het terrein geen actieve functie meer. De bedrijfswoning wordt nog wel bewoond door de voormalige exploitanten van de nertsenfokkerij. De afgelopen tijd is door de eigenaren nagedacht over een toekomstperspectief voor de locatie.

Zij hebben ervoor gekozen nagenoeg alle voormalige dierenverblijven te slopen (circa 9.200 vierkante meter), evenals alle overige voorzieningen als mestopslagen, spuitplaats en overtollige erfverharding, en ter plaatse een kleinschalige camperplaats met maximaal 20 standplaatsen te beginnen. Circa 500 vierkante meter aan bebouwing en de wateropslag zullen behouden blijven ten behoeve van deze nieuwe functie. De kleinschalige camperplaats zal met een knipoog verwijzen naar het oorspronkelijke boerenbedrijf door de situering van de standplaatsen binnen weides met enkele kleindieren. De camperplaats zal de volgende voorzieningen bieden:

- Ontvangstruimte met kantoor, sanitaire voorzieningen en een onderhoudswerkplaats;
- Huiskamer met koffie- en theefaciliteiten, speel- en ontspanningsruimte, toiletgroep;

- Sanistation voor het lozen van afvalwater;
- Hemelwateropslag ten behoeve van het beregenen van perceel.

De voormalige bedrijfswoning blijft behouden en wordt herbestemd als reguliere woning.

Het college heeft op 15 september 2022 principemedewerking verleend aan deze ontwikkeling. Vervolgens is het bestemmingsplan, samen met alle benodigde onderzoeken en het landschappelijk inpassingsplan, verder uitgewerkt. Na ambtelijk akkoord heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 16 juni 2023 als ontwerp ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze ontvangen, van het Waterschap Aa en Maas. Zij verzochten het landschappelijk inpassingsplan zodanig aan te passen, dat er geen nieuwe bomen worden gesitueerd in de beschermingszone van de A-watergang. Dat verzoek is overgenomen en aangepast in het landschappelijk inpassingsplan en de regels van het bestemmingsplan.

Beoogd effect en/of resultaat
Te komen tot een nieuw planologisch kader voor de locatie Herendijk 22 – 24 in het buitengebied van Beek en Donk, om ter plaatse de intensieve veehouderij weg te bestemmen en daarmee ruimte te bieden aan een reguliere woning met een landschappelijk ingepaste kleinschalige camperplaats als nevenactiviteit ter plaatse van de beëindigde nertsenfokkerij.

Argumenten
1.1. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd
Omdat een anterieure exploitatieovereenkomst is gesloten met de eigenaar van de gronden, is een exploitatieplan niet nodig. Dit, omdat het wettelijk verplichte verhaal van kosten anderszins is verzekerd met de overeenkomst, als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wro. Dit artikel bepaalt eveneens dat dit expliciet als besluitpunt moet worden opgenomen. Het verhaal van kosten ziet in dit geval enkel op de ambtelijke kosten voor de procesbegeleiding. In de anterieure overeenkomst zijn ook de standaard afspraken over planschade vastgelegd.

2.1. In de nota`s wordt uitgebreid ingegaan op de ontvangen zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode had eenieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is op een zorgvuldige wijze beantwoord in de Nota van zienswijzen en wijzigingen. Ook is gemotiveerd hoe aan de zienswijze tegemoet moet worden gekomen. De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, maar vormt geen reden om af te zien van vaststelling.

3.1. Het plan stuit niet op ruimtelijke bezwaren
In de toelichting en de bijlagen van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat deze omschakeling en herbestemming voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Op alle aspecten van de fysieke leefomgeving is een toetsing uitgevoerd, bijvoorbeeld op het gebied van natuur/stikstof, geluid, bodem en geur. Ook is het plan getoetst aan de provinciale en gemeentelijke beleidskaders. Het plan is daarmee niet in strijd en draagt bij aan de ruimtelijke doelstellingen uit de Omgevingsvisie Buitengebied.

3.2. De herbestemming levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit
Het buitengebied is een gebied in transitie. De komende jaren zet de trend van stoppende agrarische bedrijven door, en komen veel voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en -percelen leeg te staan. Het beleid voor het buitengebied is daarom ook gericht op het gedegen faciliteren van stoppende boeren en het ruimte bieden aan nieuwe, toekomstbestendige initiatieven.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de transitie van het buitengebied. Met de omschakeling wordt het agrarisch bouwvlak voor de intensieve veehouderij wegbestemd. Er kan dan geen agrarisch bedrijf meer worden gevestigd op deze locatie. Met het beëindigen van de nertsenfokkerij zijn ook alle toestemmingen daarvoor ingetrokken. De voormalige nertsenverblijven worden gesloopt.

Het plan heeft door de sloop van bebouwing en beëindiging intensieve veehouderij een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit en het woon- en leefklimaat op en rondom het perceel. De kleinschalige camperplaats draagt bij aan het toeristisch aanbod in de gemeente en de beleefbaarheid van het buitengebied. Door de landschappelijke inpassing van het terrein wordt een aanzienlijke hoeveelheid groen toegevoegd.

3.3. Het plan is waar nodig gewijzigd ten opzichte van het ontwerp
Voorgesteld wordt het plan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen komen voort uit de ontvangen zienswijze. De zienswijze was afkomstig van Waterschap Aa en Maas en heeft betrekking op het landschappelijk inpassingsplan, waarvan de uitvoering juridisch is geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Het inpassingsplan projecteerde bomen in de onderhoudszone langs de A-watergang; dit is niet toegestaan. De bomen zijn verplaatst in het plan. Dit is een kleine wijziging, dus het plan hoeft niet opnieuw als ontwerp ter inzage, maar kan gewijzigd worden vastgesteld. De voorgestelde wijziging is voorgelegd aan het Waterschap en zij heeft hiermee ingestemd.

Kanttekeningen
N.v.t.

Vervolgstappen
Na uw akkoord, wordt het raadsbesluit aan u ter ondertekening aangeboden. Binnen twee weken na besluit wordt uw besluit gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen.
Belanghebbenden hebben vervolgens zes weken de tijd om beroep aan te tekenen tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Mocht dit uitblijven, treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking en kunnen de benodigde bouwvergunningen worden aangevraagd.

Bijlagen

1. Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan ‘Buitengebied Herendijk 22 Beek en Donk’
2. Nota van zienswijzen en wijzigingen
3. Vast te stellen bestemmingsplan ‘Buitengebied Herendijk 22 Beek en Donk’;
    a. Verbeelding
    b. Regels met bijlagen
    c. Toelichting met bijlagen

Het college van burgemeester en wethouders,

gemeentesecretaris



J.W.M. van de Ven

burgemeester



F.L.J. van der Meijden