

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan herontwikkeling varkenshouderij Oijense Bovendijk 19 te Oijen

Datum	29 juni 2021	Naam en telefoon	R.O. v. d. Vorst, 14 0412
Afdeling	SRO	Portefeuillehouder	J. v.d. Schoot

Wat adviseer je te besluiten?

1. De vaststellingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen, en bekend te maken dat eenieder zienswijzen kan indienen.
2. Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Herziening 2 Buitengebied Oss - 2020, Oijense Bovendijk 19' ter kennisneming te sturen naar de adviescommissie.
3. Voor dit bestemmingsplan geen milieueffectrapport op te stellen.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Initiatiefnemer verzoekt ons de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – stads- en dorpsranden' op zijn perceel aan de Oijense Bovendijk 19 te Oijen te wijzigen in een woonbestemming.

Op de locatie is een varkenshouderij gevestigd met een bedrijfswoning. Voor de beëindiging van de varkenshouderij wordt deelgenomen aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen (Srv). Een van de eisen om deel te nemen aan de regeling is de wijziging van de bestemming, zodat er geen intensieve veehouderij meer mogelijk is op de locatie. We hebben naast de wijziging om de bestemming om te zetten naar wonen ook het verzoek gekregen om hier een viertal ruimte voor ruimte woningen toe te staan. Drie woningen worden rechtstreeks toegestaan, de vierde als wijzigingsbevoegdheid. Een voorwaarde om mee te werken is de groene inrichting (inpassing) die geborgd is in de overeenkomst en de regels van het bestemmingsplan.

Welk resultaat willen we bereiken?

Beëindiging intensieve veehouderij en realiseren woonbestemming op het agrarisch perceel.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1. *Het plan past in het gemeentelijk beleid.*

Het bestemmingsplan buitengebied, de onlangs vastgestelde visie landbouw, het beleid voor Vrijkomende Agrarische Bedrijven en Bedrijfsbebouwing en de concept gebiedsvisie Buitengebied Oss geven de kaders voor herontwikkeling waaraan het voorstel voldoet.

In de praktijk moet dit tot leven komen. In maatwerk. Daarbij zijn we gebonden aan beleidsmatige kaders die door de gemeenteraad op allerlei terreinen zijn bepaald.

Bij deze voorgenomen ontwikkeling gaat het om een locatie gelegen op de oeverwal, binnen een overige zone – stads- en dorpsranden. Daarbinnen bieden we ruimte voor transformatie en herontwikkeling, passend bij de beoogde ruimtelijke kwaliteit en ontwikkelingsrichting van het gebied. Er is sprake van maatschappelijke meerwaarde in de vorm van sanering van

een varkenshouderij binnen een straal van 250 meter van de kom van het dorp en versterking van de landschappelijke waarde.

1.2. Uit de bestemmingsplantoelichting blijkt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening

Bij particuliere initiatieven vragen wij aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat zijn verzoek planologisch en ruimtelijk haalbaar en acceptabel is. Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Hierbinnen vindt een brede afweging plaats en wordt gekeken naar kwaliteitseisen ten behoeve van gezondheid en veiligheid, milieueisen o.a. in verband met stank en geluid, maar ook naar waterbeheer, de ontwikkeling van natuur en/of recreatie en de bescherming van culturele en archeologische waarden. Deze afweging vindt plaats op basis van kwaliteitsnormen die voor verschillende beleidsterreinen kwaliteitsnormen zijn vastgelegd in diverse wet- en regelgeving. Zo is voor geluid in de wet vastgelegd welke geluidsbelasting acceptabel is en geldt voor geur de Wet geurhinder. Het is aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat hij daaraan kan voldoen. Hiertoe heeft hij bij dit verzoek verschillende onderzoeken en een Ruimtelijke Onderbouwing (toelichting) aangeleverd waaruit blijkt dat het plan voldoet en ruimtelijk acceptabel is. Uit de rapporten blijkt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met wetgeving op het gebied van o.a. geluidhinder, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit en externe veiligheid. Ook is aangetoond dat er geen sprake is van verstoring van archeologische waarden of van de leefomgeving van planten en dieren. Ook is uitgezocht welke gevolgen deze ontwikkeling heeft op omliggende (agrarische)bedrijven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan en de bijlagen.

1.3. Het plan is in overeenstemming met de provinciale omgevingsvisie en interim omgevingsverordening

De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Brabant staan daarmee uitvoering van dit initiatief niet in de weg. Met de provincie is uitvoerig en in een vroeg stadium overleg gevoerd over het plan. Een eerdere variant leidde tot opmerkingen. Hierop is het plan aangepast. De provincie heeft vervolgens in het kader van het wettelijk vooroverleg geen opmerkingen geplaatst bij het voorliggende plan.

1.4. Het is een zogenoemd "klein plan"

Het gemeentelijk beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om bij "kleine plannen" af te zien van inspraak. Vanwege de kleine omvang en impact van dit initiatief is gekozen om geen inspraak te verlenen over de bestemmingsplan.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

2.1 Mogelijkheid indienen zienswijzen en instellen beroep

Belanghebbenden kunnen tijdens de zes weken dat het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage ligt een zienswijze indienen.

Tegen een vastgesteld bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Mogelijke zienswijze door buren

Door de buren is gereageerd tegen de intrekking van de milieuvergunning voor de varkenshouderij. De hierbij ingediende zienswijzen waren vooral gericht tegen de ontwikkeling van woningbouw en de mogelijke beperkingen die dit met zich mee brengt voor het eigen veehouderijbedrijf. Het ligt dan ook in de lijn der verwachting dat zij tegen het bestemmingsplan een zienswijze zullen indienen. In de toelichting is aangetoond dat de ontwikkeling van woningbouw geen beperkingen oplevert voor het agrarisch bedrijf van de buren. Er wordt voldaan aan de geldende regelgeving en de te hanteren afstanden tussen woningen en een melkveehouderij.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Voor dit bestemmingsplan is het kostenverhaal en de vergoeding van eventuele planschade verzekerd via een anterieure overeenkomst.

Tegemoetkoming gemeentelijke kosten

Als gemeente kunnen wij een tegemoetkoming aanvragen voor de gemeentelijke kosten op basis van de Regeling specifieke uitkering Sanering varkenshouderijen (RSSV).

Als gemeenten maken wij extra kosten door boeren die de subsidie Sanering varkenshouderijen hebben aangevraagd. Zo trekken wij bijvoorbeeld de milieuvergunning in en passen het bestemmingsplan aan. Voor deze kosten kunnen wij een tegemoetkoming aanvragen op basis van de Regeling specifieke uitkering Sanering varkenshouderijen (RSSV).

De ontvangen subsidie wordt verrekend met de te betalen leges. Deze verrekening is opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Te ontvangen financiële bijdrage van de provincie voor ruimte voor ruimte

In het buitengebied kunnen woningen worden gebouwd via de provinciale Ruimte-voor-Ruimte regeling. De provincie ontvangt hiermee, van de initiatiefnemer, een bedrag voor iedere woning die met deze regeling wordt gebouwd.

De gemeente Oss heeft in 2014 een overeenkomst met de provincie Noord-Brabant gesloten over afdracht van opbrengsten van Ruimte-voor-Ruimte ontwikkelingen.

Als gemeente ontvangen we een bedrag van de provincie voor iedere Ruimte-voor-Ruimte woning die wordt ontwikkeld. Dit geld moet worden ingezet voor een kwaliteitsimpuls voor het landelijk gebied. De financiële bijdrage van de provincie wordt gestort in de reserve Landelijk Gebied.

b. Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan doorloopt de wettelijke openbare voorbereidingsprocedure.

c. Uitvoering

Na de voorbereidingsprocedure kan de raad het bestemmingsplan vaststellen.

d. Overlegd met

- Wettelijke overlegpartners: provincie en waterschap

Bijlagen

Ontwerpbestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding)

Samenvatting (=korte inhoud)

Aan de Oijense Bovendijk 19 is een varkenshouderij gevestigd. Het bedrijf neemt deel aan de landelijke regeling sanering varkenshouderijen en heeft zijn bedrijfsactiviteiten beëindigd. Op de plek van de stallen zijn een viertal woningen gepland. Drie woningen worden rechtstreeks toegestaan de vierde wordt opgenomen als wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden aangepast. Het ontwerp van het bestemmingsplan is gereed. De vaststellingsprocedure kan nu worden gestart door het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen, en bekend te maken dat eenieder zienswijzen kan indienen.