

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	Vaststelling Bestemmingsplan 'Brouwhuisweg 51 Vlierden'
Registratienummer:	
Op voorstel B&W d.d.:	20 februari 2024
Datum vergadering:	26 maart 2024
Portefeuillehouder:	M. Vrijnsen-de Corte
Rol gemeenteraad:	Kaderstellend

Voorstel in het kort

Voorgesteld wordt:

1. Het bestemmingsplan 'Brouwhuisweg 51 Vlierden', met het identificatienummer NL.IMRO.0762.BP202335-C001 en ondergrond o_NL.IMRO.0762.BP202335-C001 dxf, ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Samenvatting

Op deze locatie rust de bestemming 'agrarisch met waarden' met aanduiding 'overige veehouderij'. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bestemming omgezet naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van een kleinschalig timmerbedrijf wat gericht is op het fabriceren van mantelzorgwoningen. De bedrijfsgebouwen zijn gemaximaliseerd op 600 m2 bebouwing. Zodra de mantelzorgwoningen klaar zijn zullen deze buiten gestald worden tot het transport naar de klant. Verder is er geen buitenopslag toegestaan. Daarnaast is er maximaal 400 m2 toegestaan voor een nevenactiviteit, het houden van paarden, opslag van voer en hooi/stro en stalling van enkele landbouwvoertuigen. Het perceel wordt landschappelijk ingepast, deze inpassing is in het bestemmingsplan vastgelegd.

Binnen het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de gronden met deze bestemming kunnen wijzigen in de bestemming 'Buitengebied gebonden bedrijf of niet-agrarisch bedrijf'. Binnen deze wijzigingsbevoegdheid is een maximum van 400m2 aan bebouwing toegestaan. Het plan omhelst meer m2 bedrijfsbebouwing. Er kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Hierdoor is een bestemmingsplanherziening doorlopen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is een zienswijze ontvangen buiten de termijn (lege brief zonder argumenten), deze is niet-ontvankelijk. Nu moet een beslissing worden genomen over vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Bijlage 1: Verbeelding bestemmingsplan Brouwhuisweg 51 Vlierden;
2. Bijlage 2: Regels bestemmingsplan Brouwhuisweg 51 Vlierden;
3. Bijlage 3: Toelichting bestemmingsplan Brouwhuisweg 51 Vlierden;
4. Bijlage 4: Bijlagen bestemmingsplan Brouwhuisweg 51 Vlierden;
5. Bijlage 5: Schema verschil bestemmingsplan Brouwhuisweg 51 Vlierden

AAN DE RAAD,

1. Inleiding

Op deze locatie rust de bestemming 'agrarisch met waarden' met aanduiding 'overige veehouderij'. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bestemming omgezet naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van een kleinschalig timmerbedrijf wat gericht is op het fabriceren van mantelzorgwoningen. De bedrijfsgebouwen zijn gemaximaliseerd op 600 m² bebouwing. Zodra de mantelzorgwoningen klaar zijn zullen deze buiten gestald worden tot het transport naar de klant. Verder is er geen buitenopslag toegestaan. Daarnaast is er maximaal 400 m² toegestaan voor een nevenactiviteit, het houden van paarden, opslag van voer en hooi/stro en stalling van enkele landbouwvoertuigen. Het perceel wordt landschappelijk ingepast, deze inpassing is in het bestemmingsplan vastgelegd.

Binnen het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de gronden met deze bestemming kunnen wijzigen in de bestemming 'Buitengebied gebonden bedrijf of niet-agrarisch bedrijf'. Binnen deze wijzigingsbevoegdheid is een maximum van 400m² aan bebouwing toegestaan. Het plan omhelst meer m² bedrijfsbebouwing. Er kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Hierdoor is een bestemmingsplanherziening doorlopen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is een zienswijze ontvangen buiten de termijn (lege brief zonder argumenten), deze is niet-ontvankelijk. Nu moet een beslissing worden genomen over vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Brouwhuisweg 51 Vlierden', met het identificatienummer NL.IMRO.0762.BP202335-C001 en ondergrond o_NL.IMRO.0762.BP202335-C001 dxf, ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

3. Beoogd effect

Voorkomen leegstand van agrarische bebouwing door omschakeling naar een niet-agrarisch bedrijf. Met deze herbestemming wordt een ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt op deze locatie in het buitengebied.

4. Argumenten

1.1 Er is geen reden om het plan niet vast te stellen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode had iedereen de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Er zijn geen

zienswijzen ontvangen. Om die reden kan het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

1.2 Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren tegen dit bestemmingsplan

In het bestemmingsplan zijn alle omgevingsaspecten (zoals water, luchtkwaliteit, geluid en archeologie) afgewogen en de beleidskaders toegelicht. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan voldoet aan een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.3 De ontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsverbetering in het buitengebied

Omdat er de komende jaren veel agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied leeg komt te staan, is de transitie van het buitengebied een belangrijk speerpunt in het provinciaal en gemeentelijk beleid. De voorgenomen ontwikkeling levert een bijdrage hieraan. Met de omzetting van de bestemming agrarisch naar bedrijf verdwijnt een agrarisch bouwblok in het buitengebied. Er kan dan geen agrarisch bedrijf (met bijbehorende mogelijkheden voor bebouwing) meer gestart worden op deze locatie.

De bedrijfsgebouwen zullen worden voorzien van een kwalitatief passende landschappelijke inpassing, wat zorgt voor een kwaliteitsimpuls. De bebouwing wordt gemaximaliseerd op 1000 m² bedrijfsbebouwing. Er zal geen opslag en/of werkzaamheden buiten plaatsvinden. Behoudens de stalling van enkele mantelzorgwoningen die klaar zijn voor transport. Het bouwvlak wordt verkleind van 10.405 m² naar maximaal 5000 m² (planologische ontstening). Deze transitie ligt in lijn met de gedachte van Ruimte voor Dynamiek (RvD). Waarbij het "hergebruik" van voormalige agrarische bebouwing wordt gestimuleerd.

2.1 Met initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten

Omdat een anterieure exploitatieovereenkomst is gesloten, is een exploitatieplan niet nodig. Dit omdat het wettelijk verplichte verhaal van kosten 'anderszins is verzekerd', Artikel 6.12, tweede lid van de Wro bepaalt, dat dit formeel in het besluit vastgelegd/aangegeven moet worden.

6. Financiën

Met initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten.

7. Juridische aspecten

Op grond van artikel 3.1 Wro is de gemeenteraad het bevoegd orgaan om een (digitaal) bestemmingsplan vast te stellen. De Crisis- en Herstelwet (Chw) is op deze ontwikkeling niet van toepassing.

8. Communicatie

De communicatie vindt plaats op de voorgeschreven wijze (artikel 3.8 Wro). Na een positieve besluitvorming wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt met een publicatie in het Gemeenteblad en op de website van de gemeente.

9. Vervolg en evaluatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt 6 weken ter inzage gelegd (beroepstermijn). Deze is te raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Aanvullend is het bestemmingsplan te raadplegen via www.deurne.nl.

Gedurende de 6 weken kan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden aangetekend.

Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of, als er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, nadat op dat verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

Burgemeester en wethouders van Deurne,
De secretaris, De burgemeester.

R. Halfman

G. Buter