

Onderwerp: Bestemmingsplan Heuvelstraat 23 Moergestel	Zaaknummer: 1003149
---	-------------------------------

Raadsvergadering d.d. 11 april 2024
Afdeling: Fysieke leefomgeving

Voorstel

1. De zienswijze conform de bijgevoegde 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Heuvelstraat 23 Moergestel' ongegrond te verklaren en in te stemmen met de ambtshalve aanpassingen op het bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan Heuvelstraat 23 Moergestel, waarmee wordt voorzien in de sanering en passende herbestemming van de melkveehouderij aan de Heuvelstraat 23 te Moergestel tot een bedrijfsverzamelgebouw voor statische opslag en niet-agrarische bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2, ongewijzigd vast te stellen;
3. Op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop dit bestemmingsplan is voorzien.
4. Gedeputeerde Staten te verzoeken om in te stemmen met een vervroegde bekendmaking van het ongewijzigd vastgesteld bestemmingsplan.

Inleiding

De initiatiefnemer exploiteert aan de Heuvelstraat 23 te Moergestel een melkveehouderij. Hij is voornemens om zijn melkveehouderij te beëindigen, de aanwezige stallen en toebehoren te slopen en te starten met de exploitatie van een niet-agrarisch bedrijf met bedrijvigheid behorende tot categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. De aanwezige bebouwing ten behoeve van de melkveehouderij met een omvang van circa 2.500 m² en toebehoren zal worden gesloopt. Ten behoeve van de exploitatie van het niet-agrarische bedrijf wordt een bedrijfsverzamelgebouw gerealiseerd met een omvang van circa 1.700 m², waarvan circa 1.000 m² gebruikt zal worden ten behoeve van statische opslag. Het resterende deel van het bedrijfsverzamelgebouw wordt ingezet voor niet-agrarische bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan nodig is om een passend planologisch kader te creëren ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. Het ontwerpbestemmingsplan Heuvelstraat 23 Moergestel heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en is nu gereed om in uw raad voor vaststelling te worden behandeld.

Argumenten

1.1 *Er is één zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan*

Gedurende de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Heuvelstraat 23 Moergestel van 24 november 2023 tot en met 4 januari 2024 is één zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant. Deze zienswijze heeft niet tot aanpassingen geleid. De provincie heeft onder meer aangegeven dat het bestemmingsvlak meer kan worden verkleind, waardoor niet voldaan wordt aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Als reactie hierop kan worden aangegeven dat het huidige agrarische bouwvlak in het bestemmingsplan reeds zoveel als mogelijk wordt verkleind tot een passende bedrijfsbestemming. Een verdere verkleining van het bestemmingsvlak is niet mogelijk aangezien binnen de bedrijfsbestemming ook bijbehorende voorzieningen zijn gesitueerd, zoals de bedrijfswoning, een bijgebouw, de tuin, het erf en verharding. Nu het bestemmingsvlak zoveel als mogelijk wordt verkleind, wordt voldaan aan het principe van zorgvuldige ruimtegebruik. Voor een nadere motivatie van de binnengekomen zienswijze en de wijze waarop deze tot aanpassingen heeft geleid, wordt verwezen naar de nota zienswijzen die als bijlage 2 aan dit

raadsvoorstel is opgenomen. In de nota zienswijzen is ook aangegeven welke ambtshalve aanpassingen van ondergeschikte aard worden doorgevoerd.

2.1 *De gemeente heeft een positieve grondhouding uitgesproken*

Op 13 juli 2020 is een principeverzoek ingediend voor medewerking aan de sanering en passende herbestemming van de melkveehouderij aan de Heuvelstraat 23 te Moergestel. Op 9 februari 2021 is door het college besloten om in principe, maar onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan de sanering en passende herbestemming van de melkveehouderij aan de Heuvelstraat 23 te Moergestel tot een bedrijfsverzamelgebouw voor niet-agrarische bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2.

2.2 *De beëindiging van de melkveehouderij heeft een afname van het aantal dieren tot gevolg en heeft daarom een positief effect op de omgeving, gelet op emissies*

Met de beoogde ontwikkeling is verzekerd dat de melkveehouderij aan de Heuvelstraat 23 te Moergestel wordt beëindigd. Nu binnen de huidige inrichting sprake is van een vergunde situatie voor het houden van onder meer 144 melkkoeien en 124 stuks jongvee, heeft de bedrijfsbeëindiging een behoorlijke afname van het aantal dieren tot gevolg. Deze afname vertaalt zich onder meer in een afname van emissies en heeft daarom een positief effect op de omgeving en op het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen.

2.3 *De bedrijfsbeëindiging en sanering van de bebouwing ten behoeve van de melkveehouderij leidt tot ruimtelijke kwaliteitswinst*

Met de beoogde ontwikkeling wordt circa 2.500 m² aan bebouwing ten behoeve van de melkveehouderij met toebehoren gesloopt. Ten dienste van de exploitatie van een niet-agrarisch bedrijf wordt een bedrijfsverzamelgebouw gerealiseerd met een omvang van circa 1.700 m². Verder wordt een mestbassin met een omvang van circa 800 m² omgezet in een poel. Gelet hierop neemt de bebouwing ter hoogte van de planlocatie per saldo af. Hierdoor wordt bijgedragen aan ontstening van het buitengebied en ontstaat landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitswinst.

2.4 *De beoogde bedrijfsopzet past binnen provinciale beleidskaders*

Conform relevant provinciaal beleid is de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel onder voorwaarden toegelaten. Zo dient de vestiging te passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, waarbij aan de hand van een gebiedsgerichte benadering gekeken dient te worden welke activiteiten en functies passen in de omgeving, welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit en agrarische ontwikkeling en hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit. Verder mag geen splitsing van het bouwperceel plaatsvinden en dient overtollige bebouwing gesloopt te worden. In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 4.2 uitvoerig gemotiveerd om welke reden wordt voldaan aan relevante provinciale beleidskaders.

2.5 *De beoogde bedrijfsopzet past binnen gemeentelijke beleidskaders*

De Omgevingsvisie geeft aan dat de in het bestemmingsplan genoemde nevenfuncties zich in beginsel goed lenen om zich als zelfstandige functie te ontwikkelen, met name op VAB-locaties (voormalige agrarische bedrijfslocaties). De aard en schaal van de functies dienen aan te sluiten bij de waarden van het omliggende landschap. Verder is het uitgangspunt dat de functies niet mogen concurreren met de functies in het stedelijke gebied en dat zij de kwaliteiten van het gebied niet mogen aantasten. Aan deze uitgangspunten wordt voldaan.

Verder bevat de Visie Buitengebied een flexibel beleidskader voor herbestemming van VAB-locaties. Zo wordt onder meer voorgeschreven dat de functie zich in principe moet vestigen binnen bestaande bebouwing en zeker binnen bestaand ruimtebeslag en er sprake moet zijn van een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering in de vorm van sanering van een (intensieve) veehouderij, sloop van bebouwing, verkleining bouwvlak of vergelijkbaar. In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 4.3 uitvoerig getoetst aan de voorwaarden uit de Visie Buitengebied. De conclusie luidt dat hieraan wordt voldaan.

2.6 *De beoogde bedrijfsopzet past binnen de omgeving*

De planlocatie bevindt zich in een lintbebouwing aan de Heuvelstraat in Moergestel. De omgeving van de planlocatie laat zich omschrijven als een gemengd landelijk gebied. Binnen dit gebied is sprake van de aanwezigheid van agrarische gronden en - bedrijven,

woningen en verspreide niet-agrarische bedrijvigheid. De beoogde bedrijvigheid ter hoogte van de planlocatie past binnen het gemengde karakter van de omgeving.

2.7 Een omgevingsdialoog is gevoerd

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd. Hierbij zijn directe omwonenden geïnformeerd over het planvoornemen en in de gelegenheid gesteld om hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken. Uit de gevoerde omgevingsdialoog blijkt dat geen enkele omwonende bezwaren tegen het planvoornemen heeft geuit.

2.8 Het vooroverleg is afgerond

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, de Veiligheidsregio Midden- en West Brabant en het Waterschap De Dommel. Het waterschap heeft ingestemd met het bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure en heeft enkel twee opmerkingen ten aanzien van de waterberingsoplossingen geplaatsd. De veiligheidsregio heeft aangegeven dat voor het aspect externe veiligheid gebruik gemaakt kan worden van het standaardadvies. Verder heeft de provincie enkele vragen en/of opmerkingen geplaatsd. Zo wordt onder meer de vraag gesteld of er sprake is van een stedelijke functie, waarom voor deze locatie is gekozen en in hoeverre een en ander aansluit op de behoefte in de regio. Ook is aangegeven dat het plan niet mag concurreren met functies in stedelijk gebied en moet bijdragen aan een gemengde plattelandseconomie.

In paragraaf 8.2 van de toelichting is uitvoerig ingegaan op de binnengekomen vooroverlegreacties en zijn deze van een reactie voorzien. Waar nodig, zijn aanpassingen doorgevoerd in het bestemmingsplan.

3.1 De financiële uitvoerbaarheid is op een andere wijze verzekerd

Conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. De gemeente is namelijk wettelijk verplicht om de initiatiefnemer een bijdrage te laten betalen voor de gemeentelijke kosten. De financiële bijdrage is in dit geval via de anterieure overeenkomst "anderszins" verzekerd als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 sub a van de Wet ruimtelijke ordening. Het is daardoor niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

4.1 Vervroegde bekendmaking voorkomt onnodige vertraging in de procedure

In artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat, als er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zes weken moet worden gewacht met de publicatie van het vastgesteld bestemmingsplan. Dit om Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant in staat te stellen via een reactieve aanwijzing het provinciaal belang te waarborgen. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben aangegeven dat een gemeente die een besluit eerder bekend wil maken daartoe een verzoek kan indienen. Dat verzoek dient te zijn opgenomen in het vaststellingsbesluit. Daarom wordt voorgesteld om gebruik te maken van deze mogelijkheid en onnodige vertraging te voorkomen.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

Het voorstel kent geen financiële consequenties voor de gemeente Oisterwijk. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van deze ontwikkeling zijn voor de initiatiefnemer. Dat geldt ook voor de procedurekosten en eventuele planschadeclaims. De omvang van de bijdrage die de initiatiefnemer dient te betalen voor de gemeentelijke inzet is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in de Nieuwsklok en het Gemeenteblad. De gebruikelijke overleginstanties (provincie, waterschap en veiligheidsregio) en de indieners van zienswijzen worden geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is voor de inwoners te raadplegen via de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl en op afspraak in te zien bij de publieksbalie.

Uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op de dag dat de beroepstermijn afloopt, treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening (schorsing) is ingediend.

Bijlagen

1. Verbeelding bestemmingsplan Heuvelstraat 23 Moergestel, overige stukken zijn te raadplegen via: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0824.BPHeuvelstraat23-ON01>
2. Nota zienswijzen bestemmingsplan Heuvelstraat 23 Moergestel.

Oisterwijk 5 maart 2024,

Het college,

de secretaris,

de burgemeester,

Marco Wilke

Hans Janssen

Voorstel tot het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Heuvelstraat 23 Moergestel

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 5 maart 2024,
afdeling Fysieke leefomgeving,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening,
met inachtneming van de volgende overwegingen:

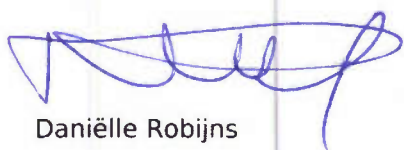
- Het bestemmingsplan Heuvelstraat 23 Moergestel voorziet in de sanering en passende herbestemming van de melkveehouderij aan de Heuvelstraat 23 te Moergestel tot een bedrijfsverzamelgebouw voor statische opslag en niet-agrarische bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2;
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 november 2023 tot en met 4 januari 2024 ter inzage gelegen. Binnen deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze(n) naar voren te brengen. Er is gedurende deze periode één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft aanleiding gegeven om wijzigingen door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan;

besluit :

1. De zienswijze conform de bijgevoegde 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Heuvelstraat 23 Moergestel' ongegrond te verklaren en in te stemmen met de ambtshalve aanpassingen op het bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan Heuvelstraat 23 Moergestel, waarmee wordt voorzien in de sanering en passende herbestemming van de melkveehouderij aan de Heuvelstraat 23 te Moergestel tot een bedrijfsverzamelgebouw voor statische opslag en niet-agrarische bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2, ongewijzigd vast te stellen;
3. Op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop dit bestemmingsplan is voorzien;
4. Gedeputeerde Staten te verzoeken om in te stemmen met een vervroegde bekendmaking van het ongewijzigd vastgesteld bestemmingsplan.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op
11 april 2024.

de griffier,



Daniëlle Robijns

de voorzitter,



Hans Janssen