

Onderwerp: Bestemmingsplan Oude Baan 9, Haaren	Zaaknummer: 141415
Raadsvergadering d.d. 15 december 2022	Raadsvoorstelnr: 22-171
Afdeling: Ruimte	

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Oude Baan 9, Haaren, waarmee wordt voorzien in de sanering en passende herbestemming van de varkenshouderij aan de Oude Baan 9 te Haaren tot een hoveniersbedrijf met aanhorigheden, ongewijzigd vast te stellen;
2. 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.

Inleiding

Op 8 juni 2020 ontving de toenmalige gemeente Haaren een principeverzoek voor medewerking aan de herontwikkeling van de planlocatie aan de Oude Baan 9 te Haaren. De initiatiefnemer is voornemens om de locatie aan de Oude Baan 9 te Haaren aan te kopen ten behoeve van de vestiging van zijn hoveniers- en cultuurtechnisch groenvoorzieningsbedrijf ter plaatse. In de huidige situatie is ter plaatse van de planlocatie een varkenshouderij gevestigd. Op grond van het vigerende bestemmingsplan rust binnen de planlocatie onder meer de bestemming "Agrarisch" met de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij'. Het bouwvlak kent in de huidige situatie een omvang van circa 1,7 hectare en er is circa 3.200 m² aan bebouwing aanwezig ten behoeve van de varkenshouderij.

De initiatiefnemer is voornemens om de planlocatie aan te kopen en te herbestemmen tot agrarisch verwant bedrijf ten behoeve van de vestiging van zijn hoveniers- en cultuurtechnisch groenvoorzieningsbedrijf. De aanwezige bebouwing ten behoeve van de varkenshouderij zal worden gesloopt en de aanwezige bedrijfswoning zal worden behouden. Het bestemmingsvlak "Bedrijf" kent in de beoogde situatie een omvang van circa 10.470 m², waarvan circa 2.120 m² de aanduiding 'tuin' krijgt. Binnen de aanduiding 'tuin' is alleen een gebruik ten behoeve van tuin toegelaten en wordt niet voorzien in de komst van bedrijfsbebouwing. Ten behoeve van de exploitatie van zijn hoveniers- en cultuurtechnisch groenvoorzieningsbedrijf wordt een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd met een omvang van circa 2.400 m² waarbinnen ruimte wordt geboden aan opslag van werktuigen en materieel, een werkplaats en ondersteunende functies zoals een kantine, sanitair, kantoor en een ontvangstruimte. Verder wordt ter plaatse van de planlocatie voorzien in de aanleg van onder meer een was- en spuitplaats, parkeerplaatsen, opslagvakken, een opslagdepot, een wadi ten behoeve van hemelwaterberging en een houtwal ten behoeve van landschappelijke inpassing.

De beoogde ontwikkeling is niet toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 2020", waardoor een herziening van het bestemmingsplan benodigd is. Het ontwerpbestemmingsplan Oude Baan 9, Haaren heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en is nu gereed om in de raad voor vaststelling te worden behandeld.

Argumenten

1.1 *De gemeente heeft een positieve grondhouding uitgesproken*

Op 8 juni 2020 is namens de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor medewerking aan de herontwikkeling van de planlocatie aan de Oude Baan 9 te Haaren van een intensieve veehouderij naar een agrarisch verwant bedrijf ten behoeve van de vestiging van zijn hoveniers- en cultuurtechnisch groenvoorzieningsbedrijf ter plaatse. Op 23 februari 2021 heeft het college besloten om in principe, maar onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan de sanering en passende herbestemming van de

varkenshouderij aan de Oude Baan 9 te Haaren tot een agrarisch verwant bedrijf met aanhorigheden. Uw gemeenteraad is hierover reeds geïnformeerd met een raadsinformatiebrief.

1.2 De beëindiging van de varkenshouderij 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 varkenshouderij aan de Oude Baan 9 te Haaren wordt beëindigd. Nu binnen de huidige inrichting sprake is van een vergunde situatie voor het houden van 2.683 varkens, heeft de beëindiging van de varkenshouderij een behoorlijke afname van het aantal dieren tot gevolg. Deze afname vertaalt zich onder meer in een afname van de emissie van geur (geuroverlast), ammoniak en fijnstof en heeft daarom een positief effect op de omgeving en het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en gronden.

1.3 De bedrijfsbeëindiging en sanering van de bebouwing ten behoeve van de varkenshouderij leidt tot kwaliteitswinst

Met de beoogde ontwikkeling wordt circa 3.200 m² aan bebouwing ten behoeve van de varkenshouderij gesloopt. Ten behoeve van de exploitatie van het hoveniers- en cultuurtechnisch groenvoorzieningsbedrijf, wordt een bedrijfsgebouw gerealiseerd met een omvang van circa 2.400 m². Verder wordt het bouwvlak verkleind van circa 1,7 hectare naar circa 0,835 hectare. Gelet hierop neemt de bebouwing ter hoogte van de planlocatie per saldo af. Hierdoor wordt bijgedragen aan ontstening van het buitengebied en ontstaat landschappelijke kwaliteitswinst. Dit temeer nu enigszins verouderde stallen plaatsmaken voor een nieuw bedrijfsgebouw ten behoeve van het hoveniers- en cultuurtechnisch groenvoorzieningsbedrijf, waardoor eventuele leegstand en verloedering van deze stallen wordt voorkomen.

1.4 De beoogde bedrijfsopzet past binnen provinciale beleidskaders

Conform relevant provinciaal beleid is de vestiging van een agrarisch verwant bedrijf in 'gemengd landelijk gebied' onder voorwaarden toegelaten. Zo dient de ontwikkeling vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting te passen in de omgeving. Verder mag de ontwikkeling niet leiden tot splitsing van het bouwperceel, dient verzekerd te zijn dat overtollige bebouwing wordt gesloopt en mag het bouwperceel niet groter zijn dan 1,5 hectare. Ook dient te worden voldaan aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. In de toelichting van het bestemmingsplan is een motivatie gegeven om welke reden de beoogde ontwikkeling voldoet aan provinciale beleidskaders.

1.5 De beoogde bedrijfsopzet past binnen gemeentelijke beleidskaders

In de Structuurvisie Haaren van de toenmalige gemeente Haaren wordt onder meer aangegeven dat de vestiging van nieuwe economische dragers op voormalige agrarische bedrijfslocaties kansen biedt voor de vergroting van de ruimtelijke kwaliteit en de economische vitaliteit van het buitengebied. Er wordt een aantal voorwaarden gesteld aan de vestiging van deze nieuwe economische dragers in het buitengebied. Zo dient de vestiging van de nieuwe economische drager naar aard en omvang te passen binnen het buitengebied, mag de vestiging geen negatief effect hebben op het voorzieningenniveau van de kernen, dient de bebouwing qua aard, maat en verschijningsvorm te passen in het buitengebied en mag de vestiging niet ten koste gaan van de ontwikkelingsmogelijkheden van agrariërs in het buitengebied. Met de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in de vestiging van een nieuwe economische drager op een voormalige agrarische bedrijfslocatie, waardoor de ontwikkeling in principe past binnen de beleidskaders in de Structuurvisie Haaren.

Verder biedt het voormalige Beleidskader Vrijkomende Agrarische Bebouwing van de toenmalige gemeente Haaren de mogelijkheid voor de herbestemming van de agrarische bedrijfswoning met de voormalige bedrijfsbebouwing naar een bedrijfsbestemming met een bedrijfswoning en een bedrijfsruimte groter dan 200 m². In dit beleidskader worden diverse voorwaarden gesteld aan een dergelijke herbestemming. In de toelichting van het bestemmingsplan is een motivatie gegeven om welke reden de beoogde ontwikkeling voldoet aan de in het Beleidskader Vrijkomende Agrarische Bebouwing gestelde voorwaarden.

Daarnaast dient de beoogde bedrijfsopzet ook beoordeeld te worden aan de hand van de beleidskaders van de huidige gemeente waarbinnen de planlocatie is gelegen. In de Omgevingsvisie van de gemeente Oisterwijk wordt aangegeven dat nevenfuncties bij onder meer agrarische bedrijven 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. Bovendien is in de toelichting van het bestemmingsplan een motivatie gegeven om welke reden de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie.

Volledigheidshalve merken wij hierbij op dat ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan is getoetst aan de destijds geldende beleidskaders. Inmiddels is de Visie Buitengebied van kracht geworden. Deze Visie Buitengebied bevat onder meer een flexibel beleidskader voor herbestemmingen van VAB-locaties. Zo wordt onder meer voorgeschreven dat een ontwikkeling plaats moet vinden binnen bestaand ruimtebeslag moet passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied en sprake moet zijn van een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering in de vorm van sanering van een (intensieve) veehouderij, sloop van bebouwing, verkleining bouwvlak of vergelijkbaar. In het onderhavige geval wordt voldaan aan voornoemde uitgangspunten. Bovendien bevindt de planlocatie zich binnen een gebied wat in de Visie Buitengebied is aangeduid als potentieel boomteeltontwikkelingsgebied. Gelet hierop is de komst van een hoveniersbedrijf ter plaatse passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

1.6 *De beoogde bedrijfsopzet past binnen de omgeving*

De planlocatie bevindt zich in het buitengebied ten noorden/noordoosten van de kern Haaren. De omgeving van de planlocatie laat zich omschrijven als een gemengd landelijk gebied. Binnen dit gebied is sprake van de aanwezigheid van onder meer agrarische gronden, agrarische bedrijven, woningen en verspreide niet-agrarische bedrijvigheid. De beoogde komst van een agrarisch verwant bedrijf ter plaatse van de planlocatie past binnen het agrarische en deels gemengde karakter van de omgeving. Bovendien zijn er geen belemmeringen te verwachten op milieu-hygiënisch vlak.

1.7 *Een omgevingsdialoog is gevoerd*

De initiatiefnemer heeft reeds een omgevingsdialoog gevoerd. Directe omwonenden zijn geïnformeerd over het planvoornemen en zijn in de gelegenheid gesteld om hun bedenkingen hiertegen kenbaar te maken. Uit de omgevingsdialoog is gebleken dat geen enkele omwonende bezwaren tegen de plannen heeft geuit. Wel heeft één omwonende verzocht om in het kader van de verkeersveiligheid verkeer vanuit en in de richting van de planlocatie gebruik te laten maken van een toekomstig verhard deel van de Hoge Raam in de richting van de Molenstraat en vice versa zodat verkeer hun woning niet passeert. Als reactie hierop is door de initiatiefnemer onder meer aangegeven dat de ontsluiting van het plangebied zal geschieden middels een drietal routes. Bij één van deze routes zal verkeer hun woning passeren. Echter, nu de beoogde bedrijfsvoering slechts gepaard gaat met enige verkeersbewegingen, zal hierdoor geen verkeersonveilige situatie ontstaan. Verder heeft nadien nog een vervolgoverleg plaatsgevonden met één omwonende. Er wordt aangegeven dat de zorgen hiermee grotendeels zijn weggenomen.

1.8 *Het vooroverleg is succesvol 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. De provincie Noord-Brabant heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven dat het plan in overeenstemming is met provinciale belangen, waardoor geen aanpassing is vereist. De Veiligheidsregio heeft in haar vooroverlegreactie benoemd dat voor het aspect externe veiligheid gebruik gemaakt kan worden van het standaardadvies. Aangezien het standaardadvies reeds als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, is geen aanpassing vereist. Verder heeft het Waterschap De Dommel aangegeven dat in het inrichtingsplan ten onrechte geen rekening is gehouden met de aanwezige rioolpersleiding. Dit terwijl aan

beide zijden een zakelijk recht van drie meter is gevestigd waar beperkingen gelden voor onder andere het aanleggen van bebouwing en verharding. Naar aanleiding hiervan is het gehele plan met bijbehorende verharding en bebouwing in oostelijke richting verschoven. Dit zodat in voldoende mate rekening wordt gehouden met de aanwezige rioolpersleiding met bijbehorende beschermingszone. Ook zijn enkele algemene opmerkingen geplaatst en aandachtspunten benoemd ten aanzien van de toelichting en de voorschriften van het bestemmingsplan. Al deze opmerkingen zijn verwerkt.

1.9 *Er zijn géén zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan*
Gedurende de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Oude Baan 9, Haaren van 9 september 2022 tot en met 20 oktober 2022 zijn géén zienswijzen ingediend.

2.1 *De financiële uitvoerbaarheid is op een andere wijze verzekerd*
Conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet de raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. De gemeente is namelijk wettelijk verplicht om de initiatiefnemers 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.

Kanttekeningen

N.v.t.

Samenwerking

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. De initiatiefnemer is conform de Regeling plankosten exploitatieplan een exploitatiebijdrage verschuldigd van € 18.000,00. Dit bedrag maakt in 2022 onderdeel uit van de geraamde baten in Programma 2, thema 2.2 ruimtelijke ontwikkelingen, kostenplaats 'Anterieure overeenkomsten' (6810302).

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt via de gewoonlijke kanalen. 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 Oude Baan 9, Haaren (overige stukken zijn te raadplegen via:
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0824.BPOudeBaan9Hrn-VA01>

Oisterwijk 8 november 2022,

Het college,

de secretaris,

de burgemeester,

Coen Boode

Hans Janssen

Voorstel tot het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Oude Baan 9, Haaren

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 8 november 2022,
afdeling Ruimte,
raadsvoorstel nr. 22-171;

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

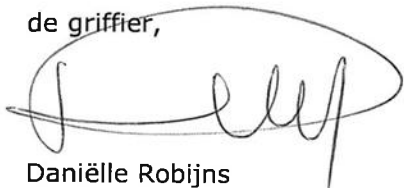
- Het bestemmingsplan Oude Baan 9, Haaren voorziet in de sanering en passende herbestemming van de varkenshouderij aan de Oude Baan 9 te Haaren tot een hoveniersbedrijf met aanhorigheden;
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 9 september 2022 tot en met 20 oktober 2022 ter inzage gelegen. Binnen deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze(n) naar voren te brengen. Er zijn gedurende deze periode géén zienswijzen ingediend;

besluit :

1. Het bestemmingsplan Oude Baan 9, Haaren, waarmee wordt voorzien in de sanering en passende herbestemming van de varkenshouderij aan de Oude Baan 9 te Haaren tot een hoveniersbedrijf met aanhorigheden, ongewijzigd vast te stellen;
2. 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.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op 15 december 2022.

de griffier,



Daniëlle Robijns

de voorzitter,



Hans Janssen