

Onderwerp: Bestemmingsplan Roonsestraat 9, Haaren	Zaaknummer: 1010497
---	-------------------------------

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

Voorstel

1. De zienswijze conform de bijgevoegde 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Roonsestraat 9, Haaren' gegrond te verklaren en in te stemmen met de ambtshalve aanpassingen op het bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan Roonsestraat 9, Haaren, waarmee de voormalige varkenshouderij aan de Roonsestraat 9 te Haaren wordt herbestemd tot woning met aanhorigheden, gewijzigd vast te stellen;
3. Gedeputeerde Staten te verzoeken om in te stemmen met een vervroegde bekendmaking van het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan.

Inleiding

De initiatiefnemers exploiteerden aan de Roonsestraat 9 te Haaren een varkenshouderij. De locatie kent op grond van het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch" met de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij'. Het agrarische bouwblok kent in de huidige planologische situatie een omvang van circa 1,07 hectare. Er was voorheen circa 2.288 m² aan varkensstallen aanwezig. De initiatiefnemers hebben reeds besloten om de varkenshouderij te beëindigen en deel te nemen aan de Saneringsregeling varkenshouderijbedrijven (verder: Srv). Vanwege deelname aan de Srv is het vereist dat alle stallen ten dienste van de varkenshouderij worden gesloopt en een herbestemming plaatsvindt, waarmee is verzekerd dat ter plaatse niet langer een intensieve veehouderij geëxploiteerd kan worden. De sloop van de stallen met een gezamenlijke omvang van circa 2.288 m², alsook de sloop van bijbehorende voorzieningen, zoals voersilo's en erfverharding, heeft inmiddels plaatsgevonden. Dit betekent dat een herbestemming van de planlocatie resteert.

De initiatiefnemers willen de planlocatie herbestemmen tot wonen. Het geldende agrarische bouwvlak wordt hierbij verkleind tot een woonbestemming met een omvang van circa 2.000 m². Verder zijn de initiatiefnemers voornemens om ter plaatse nog op hobbymatige basis akkerbouwactiviteiten te ontplooiën en enkele dieren te houden. Ten behoeve van het op hobbymatige basis houden van enkele dieren en ten behoeve van privé opslag blijft één bestaande loods met een omvang van circa 140 m² behouden, alsook een tweetal bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 110 m². Een overig bijgebouw met een oppervlakte van circa 160 m² direct ten westen van de huidige bedrijfswoning wordt gesloopt. Daarnaast wil men een bijgebouw realiseren met een oppervlakte van circa 250 m² ten behoeve van de hobbymatige akkerbouwactiviteiten.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan benodigd is. Het ontwerpbestemmingsplan Roonsestraat 9, Haaren heeft gedurende een periode van acht 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 Roonsestraat 9, Haaren van 22 december 2023 tot en met 15 februari 2024 is één zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is de gebiedsaanduiding 'Overige zone - boringsvrije zone' binnen de planlocatie aangepast. De door de provincie voorgestelde regels zijn hierbij

integraal overgenomen. 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 worden doorgevoerd.

2.1 *De gemeente heeft een positieve grondhouding uitgesproken*

Op 15 maart 2022 is namens de initiatiefnemers een principeverzoek ingediend voor de sanering en passende herbestemming van de varkenshouderij aan de Roonsestraat 9 te Haaren tot woning met aanhorigheden. Bij besluit van 10 mei 2022 is hier door het college positief op besloten. Onderhavig bestemmingsplan geeft uitvoering aan eerder genomen principebesluit.

2.2 *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 deelname aan de Srv en de beoogde herbestemming is verzekerd dat de varkenshouderij aan de Roonsestraat 9 te Haaren is beëindigd en de mogelijkheid vervalt om ter plaatse een intensieve veehouderij te exploiteren. Nu voorheen binnen de inrichting sprake was van een vergunde situatie voor het houden van 1.892 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.

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

Met de beoogde ontwikkeling wordt circa 2.288 m² aan bebouwing ten behoeve van de varkenshouderij gesloopt, alsook een bijgebouw behorende bij de woning met een oppervlakte van circa 160 m². Verder wordt het agrarische bouwvlak met een omvang van circa 1,07 hectare herbestemd tot een woonbestemming met een omvang van circa 2.000 m². Gelet hierop neemt de bebouwing ter hoogte van de planlocatie per saldo af en wordt het bouwvlak verkleind. Hierdoor wordt bijgedragen aan ontstening van het buitengebied en ontstaat ruimtelijke kwaliteitswinst.

2.4 *De beoogde herbestemming doet recht aan de toekomstige feitelijke situatie*

In de beoogde situatie is ter plaatse van de planlocatie niet langer sprake zijn van een reëel agrarisch bedrijf. Gelet hierop doet een agrarische bestemming geen recht aan het toekomstige feitelijke gebruik, waardoor een herbestemming naar wonen wenselijk is. De initiatiefnemers zijn slechts voornemens om op hobbymatige basis nog agrarische activiteiten te ontplooiën in de hoedanigheid van enkele akkerbouwactiviteiten en het houden van enkele dieren. De initiatiefnemers beschikken namelijk nog over circa 2 hectare grond die bewerkt wordt. De dieren, enkele paarden en schapen, worden met name gebruikt om deze gronden te begrazen. Gelet hierop doet de beoogde herbestemming naar wonen recht aan de toekomstige feitelijke situatie.

2.5 *Deelname aan de saneringsregeling varkenshouderij vormt slechts een deel van de oplossing*

De initiatiefnemers hebben vanwege deelname aan de Srv een subsidie ontvangen om onder meer de sloop van de stallen te kunnen bekostigen. Deze sloop heeft inmiddels plaatsgevonden. Deze subsidie is gebaseerd op een vergoeding voor de varkensrechten en een vergoeding voor het waardeverlies van de stallen die zijn gesloopt. Het is aan gemeenten om aan de hand van flankerend beleid te voorzien in een passende herbestemming. Via een passende herbestemming is voor de initiatiefnemers een reële vergoeding verzekerd en wordt toekomstperspectief geboden. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in deze herbestemming.

2.6 *De beoogde herbestemming past binnen de omgeving*

De planlocatie bevindt zich aan de Roonsestraat in Haaren. De Roonsestraat betreft een bebouwingslint overwegend ten oosten van de kern Haaren en de Ruijsbossche Waterloop. In dit bebouwingslint is naast de aanwezigheid van agrarische bedrijven en agrarische gronden, sprake van de aanwezigheid van enkele burgerwoningen. Verder wordt de planlocatie direct ten zuiden/zuidoosten omgeven door een burgerwoning. De huidige bedrijfswoning maakt namelijk onderdeel uit van een langgevelboerderij waarin een bestaande burgerwoning is gelegen. Gelet hierop is de beoogde herbestemming naar wonen passend binnen de heersende omgevingskarakteristiek.

- 2.7 *De beoogde herbestemming is in overeenstemming met provinciale beleidskaders*
De planlocatie is op grond van vigerend provinciaal beleid gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied'. Binnen deze structuur is onder meer het in gebruik nemen van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning toegestaan. Dit mits er geen splitsing plaatsvindt in meerdere woonfuncties en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Nu in het onderhavige geval in principe wordt voldaan aan voornoemde voorwaarden, is de beoogde herbestemming in overeenstemming met provinciale beleidskaders. Verder is in de toelichting van het bestemmingsplan uitvoerig ingegaan op overige provinciale beleidskaders en is gemotiveerd om welke reden de beoogde ontwikkeling hierbinnen passend is.
- 2.8 *De beoogde herbestemming is in overeenstemming met gemeentelijke beleidskaders*
In de Visie Buitengebied worden kaders gegeven voor herbestemming van VAB-locaties. Dit zodat onder andere is geborgd dat de functie past in het buitengebied en er sprake is van een kwaliteitsverbetering en meerwaarde voor de omgeving. In de toelichting van het bestemmingsplan is uitvoerig getoetst aan het flexibele beleidskader voor herbestemming van VAB-locaties, zoals als bijlage aan de Visie Buitengebied is bijgevoegd. De conclusie luidt dat de beoogde ontwikkeling hierbinnen passend is. Verder is in de toelichting gemotiveerd om welke reden de beoogde ontwikkeling passend is binnen gemeentelijke beleidskaders, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie.
- 2.9 *Een omgevingsdialoog is gevoerd*
De initiatiefnemers hebben reeds een omgevingsdialoog gevoerd, waarbij directe omwonenden zijn geïnformeerd over het planvoornemen en in de gelegenheid zijn gesteld hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken. Uit de gevoerde omgevingsdialoog blijkt dat geen enkele omwonende bezwaren tegen het planvoornemen kenbaar heeft gemaakt. De resultaten van de gevoerde omgevingsdialoog zijn als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.
- 2.10 *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. De provincie heeft aangegeven dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan provinciaal beleid. Wel zijn enkele kleine opmerkingen ten aanzien van de planregels geplaatst. Het waterschap heeft in haar vooroverlegreactie benoemd dat in de waterparagraaf een kaartje van de Legger en een beschrijving van de B-watergang opgenomen moet worden. Verder heeft de veiligheidsregio aangegeven dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn.
- Alle vooroverlegreacties zijn naar behoren verwerkt. Waar nodig zijn aanpassingen doorgevoerd in de bestemmingsplanstukken.
- 3.1 *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.

Kantttekeningen

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 initiatiefnemers. Dat geldt ook voor de procedurekosten en eventuele planschadeclaims. De omvang van de bijdrage die de initiatiefnemers dienen 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 uw 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 Roonsestraat 9, Haaren, overige stukken zijn te raadplegen via: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.0824.BPRoonsestraat9-ON01>
2. Nota zienswijzen bestemmingsplan Roonsestraat 9, Haaren.

Oisterwijk 5 maart 2024,

Het college,

de secretaris,

Marco Wilke

de burgemeester,

Hans Janssen

Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Roonsestraat 9, Haaren

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:

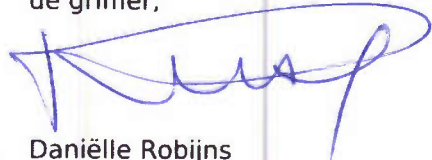
- Het bestemmingsplan Roonsestraat 9, Haaren voorziet in de herbestemming van de voormalige varkenshouderij aan de Roonsestraat 9 te Haaren tot woning met aanhorigheden;
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 december 2023 tot en met 15 februari 2024 ter inzage gelegen. Binnen deze periode is eenieder 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 Roonsestraat 9, Haaren' gegrond te verklaren en in te stemmen met de ambtshalve aanpassingen op het bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan Roonsestraat 9, Haaren, waarmee de voormalige varkenshouderij aan de Roonsestraat 9 te Haaren wordt herbestemd tot woning met aanhorigheden, gewijzigd vast te stellen;
3. Gedeputeerde Staten te verzoeken om in te stemmen met een vervroegde bekendmaking van het gewijzigd 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