

Onderwerp: Bestemmingsplan Servennenstraat 11 en Molenakkerstraat 12	Zaaknummer: 1003114
--	-------------------------------

Raadsvergadering d.d. 27 juni 2024
Afdeling: Fysieke leefomgeving

Voorstel

1. De zienswijze conform de bijgevoegde 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Servennenstraat 11 en Molenakkerstraat 12' deels gegrond te verklaren en in te stemmen met de ambtshalve aanpassingen op het bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan Servennenstraat 11 en Molenakkerstraat 12, waarmee wordt voorzien in de sanering en passende herbestemming van de varkenshouderijen aan de Servennenstraat 11 en de Molenakkerstraat 12 te Moergestel tot akkerbouwbedrijf met een tweetal nevenactiviteiten, respectievelijk tot burgerwoning met aanhorigheden, gewijzigd 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 gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan.

Inleiding

De initiatiefnemer exploiteerde aan de Servennenstraat 11 en de Molenakkerstraat 12 te Moergestel een tweetal varkenshouderijen. Beide locaties kennen op grond van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied, correctieve herziening" de bestemming "Agrarisch" met de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij'. Vanwege deze functieaanduidingen zijn ter plaatse onder meer een intensieve veehouderij, een paardenhouderij en een niet-intensieve veehouderij toegelaten. Het bouwvlak aan de Servennenstraat 11 kent een omvang van circa twee hectare en het bouwvlak aan de Molenakkerstraat 12 een omvang van circa anderhalf hectare. De initiatiefnemer heeft besloten om beide varkenshouderijen te beëindigen en deel te nemen aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen (verder: saneringsregeling). Deze bedrijfsbeëindiging heeft een afname van 13.070 varkens tot gevolg en heeft daarmee een positief effect op de omgeving.

Servennenstraat 11

De initiatiefnemer wil, na de beëindiging van de varkenshouderij en de sanering van aanwezige stallen, ter plaatse starten met de exploitatie van een akkerbouwbedrijf met een tweetal nevenactiviteiten: statische opslag en agrarisch technische werkzaamheden. De agrarisch technische werkzaamheden bestaan uit het opwaarderen van restproducten uit de voedingsmiddelenindustrie naar hoogwaardig duurzame veevoederstromen en het transporteren van mest. Om de beoogde bedrijfsvoering uit te kunnen voeren, wordt een bestaande opslagloods met een omvang van circa 1.800 m² behouden en wordt een nieuwe loods gerealiseerd met een oppervlakte van circa 2.400 m². In totaal gaat het in de beoogde situatie om circa 4.200 m² aan bedrijfsgebouwen waarvan 2.400 m² ten dienste staat van het akkerbouwbedrijf en 1.800 m² ten dienste van de beoogde nevenactiviteiten. Verder worden ter plaatse ook bijbehorende voorzieningen gerealiseerd, zoals sleufsilo's. Het bouwvlak wordt verkleind naar circa anderhalf hectare.

Molenakkerstraat 12

Voor de locatie aan de Molenakkerstraat 12 te Moergestel is beoogd om, na de beëindiging van de varkenshouderij en de sanering van aanwezige stallen, de locatie te herbestemmen tot

wonen. Hierdoor wordt de aanwezige bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Een bestaand bijgebouw met een omvang van circa 170 m² blijft behouden. Verder wordt het voorheen aanwezige agrarische bouwvlak verkleind tot een woonbestemming met een omvang van circa 2.200 m².

De beoogde herontwikkeling van beide locaties is niet toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied, correctieve herziening", waardoor een herziening van het bestemmingsplan benodigd is. Het ontwerpbestemmingsplan Servennenstraat 11 en Molenakkerstraat 12 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 Servennenstraat 11 en Molenakkerstraat 12 van 22 december 2023 tot en met 15 februari 2024 is één zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van deze zienswijze is onder meer de verbeelding voor de locatie aan de Molenakkerstraat 12 gewijzigd zodat ter plaatse niet langer een agrarisch bouwvlak van toepassing is, zijn de regels op enkele onderdelen gewijzigd en zijn in de toelichting enkele zaken verduidelijkt. 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*

Met de initiatiefnemer is gesproken over een passende herbestemming van de planlocaties na de beëindiging en sanering van de varkenshouderijen in het kader van deelname aan de saneringsregeling. In onderling overleg en na afstemming met de provincie zijn plannen geformuleerd om de locaties aan de Servennenstraat 11 en de Molenakkerstraat 12 te Moergestel te herbestemmen tot akkerbouwbedrijf met nevenfuncties, respectievelijk tot burgerwoning. In vervolg hierop heeft het college op 17 november 2020 besloten om in principe, maar onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan de sanering en passende herbestemming van de locaties aan de Servennenstraat 11 en de Molenakkerstraat 12 te Moergestel tot akkerbouwbedrijf met nevenfunctie, respectievelijk tot woning met aanhorigheden. Het onderhavige bestemmingsplan geeft uitvoering aan het eerdere positieve principebesluit.

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

Met deelname aan de saneringsregeling en de herbestemming naar een akkerbouwbedrijf met een tweetal nevenfuncties, respectievelijk naar een burgerwoning, is verzekerd dat de varkenshouderijen aan de Servennenstraat 11 en de Molenakkerstraat 12 te Moergestel worden beëindigd en de mogelijkheid vervalt om ter plaatse een intensieve veehouderij te exploiteren. Nu binnen de huidige inrichting aan de Servennenstraat 11 te Moergestel sprake is van een vergunde situatie voor het houden van 9.270 vleesvarkens en binnen de huidige inrichting aan de Molenakkerstraat 12 te Moergestel voor het houden van 3.800 vleesvarkens, heeft de bedrijfsbeëindiging een aanmerkelijke afname van het aantal dieren tot gevolg. Deze afname vertaalt zich in 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 hoogte van omliggende woningen.

2.3 *De bedrijfsbeëindiging leidt tot ruimtelijke kwaliteitswinst*

Met de bedrijfsbeëindigingen en deelname aan de saneringsregeling is verzekerd dat in zijn totaliteit circa 17.500 m² aan stallen worden gesloopt, waarvan 12.700 m² op de locatie aan de Servennenstraat 11 en 4.800 m² op de locatie aan de Molenakkerstraat 12. De afname van bebouwing leidt tot 'ontstening' van het buitengebied en een kwaliteitsverbetering. Verder worden beide bouwvlakken fors verkleind. Het bouwvlak ter plaatse van de Servennenstraat 11 te Moergestel wordt verkleind van circa twee hectare naar anderhalf hectare en het bouwvlak ter plaatse van de Molenakkerstraat 12 te Moergestel wordt verkleind van circa 2 hectare tot een woonbestemming met een omvang van circa 2.200 m². Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met een forse afname van ruimtebeslag.

2.4 Deelname aan de saneringsregeling varkenshouderij vormt slechts een deel van de oplossing

Met deelname aan de saneringsregeling ontvangt de initiatiefnemer subsidie om onder meer de sloop van de stallen te kunnen bekostigen. Deze subsidie is gebaseerd op een vergoeding voor de varkensrechten en een vergoeding voor het waardeverlies van de stallen die worden 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 initiatiefnemer een reële vergoeding verzekerd en wordt toekomstperspectief geboden. Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan voorziet in deze herbestemming. Op deze manier wordt tegemoet gekomen in de sloopkosten, wordt deelname aan de saneringsregeling aantrekkelijker en wordt leegstand en verrommeling van het buitengebied voorkomen.

2.5 De beoogde herbestemming past binnen de omgeving

Met de beoogde planwijziging wordt voorzien in de herbestemming van een tweetal varkenshouderijen tot akkerbouwbedrijf met een tweetal nevenfuncties, respectievelijk tot burgerwoning. De planlocaties aan de Servennenstraat 11 en de Molenakkerstraat 12 te Moergestel bevinden zich in een overwegend agrarisch gebied met onder meer agrarische bedrijven, agrarische gronden en verspreid gelegen woningen. De voorzetting van een agrarisch bedrijf in de hoedanigheid van een akkerbouwbedrijf met aanhorigheden ter plaatse van de Servennenstraat 11 te Moergestel past daarom binnen het agrarische karakter van het gebied. Verder zijn de beoogde nevenfuncties aldaar ondergeschikt aan het agrarische bedrijf, waardoor deze in beginsel ook als passend binnen de heersende omgevingskarakteristiek kunnen worden beschouwd.

Ten aanzien van de herbestemming van de varkenshouderij aan de Molenakkerstraat 12 te Moergestel tot burgerwoning kan opgemerkt te worden dat zich in dit overwegend agrarische gebied ook verspreid gelegen burgerwoningen bevinden. Deze burgerwoningen bevinden zich overwegend ten noordwesten van de planlocatie aan de Heuvelstraat en ten zuidoosten/oosten aan de Zelt en Broekzijde. Verder bevindt zich ook aan de Molenakkerstraat reeds een burgerwoning. Gelet hierop kan gesteld worden dat ook de herbestemming naar burgerwoning passend is binnen de omgeving. Bovendien vormt voornoemde herbestemming geen belemmering voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven.

2.6 De beoogde herbestemming past binnen provinciale beleidskaders

Conform de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn de planlocaties aan de Servennenstraat 11 en de Molenakkerstraat 12 te Moergestel gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Voor de herbestemming van de locatie aan de Servennenstraat 11 te Moergestel kan opgemerkt worden dat binnen voornoemde structuur omschakeling naar een grondgebonden teeltbedrijf onder voorwaarden is toegestaan. Zo dient onder meer aangetoond te worden dat dit vanuit een goede agrarische bedrijfsvoering nodig is. In de toelichting van het bestemmingsplan is een motivatie gegeven om welke reden de beoogde ontwikkeling noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering. Ten aanzien van de beoogde nevenfuncties is ook onderbouwd om welke reden voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden ten aanzien van de vestiging van een niet-agrarische functie in landelijk gebied.

Voor wat betreft de herbestemming aan de Molenakkerstraat 12 te Moergestel is relevant dat provinciaal beleid voorschrijft dat het in gebruik nemen van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning onder voorwaarden is toegestaan. Dit wanneer er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Hier wordt in het onderhavige geval aan voldaan.

Gelet op het voorgaande is in de toelichting van het bestemmingsplan uitvoerig ingegaan op locatie-specifieke uitgangspunten voor beide locaties op grond van provinciaal beleid en is aangetoond dat hieraan wordt voldaan. Verder is in de toelichting ook een uitvoerige motivatie gegeven om welke reden voldaan wordt aan overige relevante provinciale beleidskaders, zoals de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

2.7 De beoogde herbestemming past binnen gemeentelijke beleidskaders

In de Omgevingsvisie wordt onder meer benoemd dat diverse agrarische bedrijven zullen stoppen of om zullen schakelen. Hier kunnen we als gemeente op verschillende manieren mee omgaan. De voorkeur gaat uit naar het over laten aan de initiatiefnemers om aan te tonen dat hun initiatief past binnen de Omgevingsvisie en de waarden, thema's en ambities van de

gemeente. In de Omgevingsvisie wordt onder meer de ambitie 'Landschapspark Oisterwijk' centraal gesteld. Het landschapspark is een manier om de (toekomstige) transformatie van het platteland verder vorm te geven. De functie van locaties in het buitengebied is niet zozeer relevant, wel de kwaliteitsverbetering van het landschap die ermee behaald wordt. De beoogde ontwikkeling past binnen de gemeentelijke uitgangspunten die worden benoemd in de Omgevingsvisie. Immers, de ontwikkeling gaat gepaard met een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leidt tot aanzienlijke milieuwinst. Bovendien wordt overtollige bebouwing gesloopt en wordt voorzien in landschappelijke inpassing.

Verder worden in de Visie Buitengebied 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.

Ten aanzien van de herbestemming aan de Molenakkerstraat 12 te Moergestel kan nog aanvullend opgemerkt worden dat het vigerende bestemmingsplan reeds een wijzigingsbevoegdheid bevat om in het geval van bedrijfsbeëindiging de agrarische bestemming te wijzigen in onder meer een woonbestemming. Ook al wordt in dit geval geen gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid, omdat beide locaties gezamenlijk met een bestemmingsplanherziening worden herbestemd, toont dit wel aan dat de beoogde herbestemming van de planlocatie aan de Molenakkerstraat 12 te Moergestel tot woonbestemming in overeenstemming is met geldende gemeentelijke beleidskaders.

2.8 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 gevoerde omgevingsdialoog blijkt dat er vanuit directe omwonenden geen bezwaren zijn. Eén omwonende heeft een vraag gesteld over de omvang van de bedrijfsgebouwen ter plaatse van de Servennenstraat 11 te Moergestel in de beoogde situatie. Deze vraag is beantwoord, waarbij is verwezen naar de gedeelde situatietekening.

2.9 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, het Waterschap De Dommel en de Gasunie. Het vooroverleg met betrekking tot de provincie Noord-Brabant is afgerond. Dit omdat het ingevulde formulier 'Inventarisatie ruimtelijke aspecten' geen aanleiding gaf tot het maken van opmerkingen. De veiligheidsregio heeft in de vooroverlegreactie benoemd dat voor het aspect externe veiligheid gebruik gemaakt kan worden van het standaardadvies. Het waterschap heeft met name enkele opmerkingen geplaatst ten aanzien van de toelichting. Hierbij is aangegeven dat de beschrijving van het beleid van het waterschap niet helemaal correct is en de aanwezige watergangen niet helder worden beschreven. Verder wordt ten aanzien van de compenserende waterberging voor de Molenakkerstraat 12 aangegeven dat het niet wenselijk is dat hemelwater meteen in een B-watergang wordt geloosd, maar bijvoorbeeld eerst in een wadi of een zaksloot. Ten aanzien van de waterberging voor de Servennenstraat 11 is verzocht om een nadere specificatie van een aanwezige infiltratievijver. Tot slot heeft de Gasunie verzocht om een belemmeringsstrook van 5 meter ter weerszijden van de hartleiding van de leiding op de verbeelding te controleren. Ook is aangegeven dat duidelijk benoemd moet worden of met de omschakeling van de bedrijfswoning naar burgerwoning aan de Molenakkerstraat 12 in de beoogde situatie sprake is van een beperkt kwetsbaar of kwetsbaar object. Als sprake is van een kwetsbaar object dient zo snel mogelijk in overleg getreden te worden met de Gasunie.

Alle vooroverlegreacties zijn naar behoren verwerkt. Waar nodig zijn aanpassingen doorgevoerd c.q. zaken nader onderbouwd.

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 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, regels en toelichting bestemmingsplan Servennenstraat 11 en Molenakkerstraat 12, overige stukken zijn te raadplegen via:
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0824.BPSrvstr11Mlnkk12-ON01>
2. Nota zienswijzen bestemmingsplan Servennenstraat 11 en Molenakkerstraat 12.

Oisterwijk 21 mei 2024,

Het college,

de secretaris,

de burgemeester,

Marco Wilke

Hans Janssen

Raadsbesluit

Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Servennenstraat 11 en Molenakkerstraat 12

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 21 mei 2024,
afdeling Fysieke leefomgeving,

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

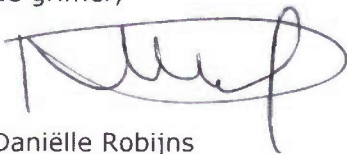
- Het bestemmingsplan Servennenstraat 11 en Molenakkerstraat 12 voorziet in de sanering en passende herbestemming van de varkenshouderijen aan de Servennenstraat 11 en de Molenakkerstraat 12 te Moergestel tot akkerbouwbedrijf met een tweetal nevenactiviteiten, respectievelijk tot burgerwoning met aanhorigheden;
- 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 Servennenstraat 11 en Molenakkerstraat 12' deels gegrond te verklaren en in te stemmen met de ambtshalve aanpassingen op het bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan Servennenstraat 11 en Molenakkerstraat 12, waarmee wordt voorzien in de sanering en passende herbestemming van de varkenshouderijen aan de Servennenstraat 11 en de Molenakkerstraat 12 te Moergestel tot akkerbouwbedrijf met een tweetal nevenactiviteiten, respectievelijk tot burgerwoning met aanhorigheden, gewijzigd 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 gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan.

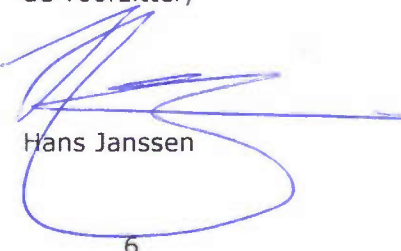
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op
27 juni 2024.

de griffier,



Daniëlle Robijns

de voorzitter,



Hans Janssen

6