

Datum raad 22 mei 2025

Zaaknummer 2807861

Datum college 8 april 2025

Portefeuille Ruimtelijke ordening en infrastructuur
J.T. van Burgsteden

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Houtsestraat 7-9'

Samenvatting

Aan de percelen Houtsestraat 7-9 te Sint-Oedenrode is een voormalige agrarische bedrijfslocatie gelegen, waar de initiatiefnemer van voorliggend plan voorheen een vleeskuikenbedrijf heeft geëxploiteerd. In het nu voorliggende plan wordt geregeld dat de twee voormalige agrarische bedrijfswoningen de bestemming Wonen krijgen. Daarnaast wordt ten noorden van Houtsestraat 7 in het kader van de regeling Maatwerk omgevingskwaliteit, zoals opgenomen in de provinciale beleidsregel Omgevingsrecht, een woning toegevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) ter inzage gelegd. Daarom is de raad bevoegd het bestemmingsplan nog onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vast te stellen.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meerijstad

Het betreft een particulier initiatief zonder directe relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen voor Meerijstad.

Behandeling in commissie

15 mei 2025

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Houtsestraat 7-9" met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.BGO000BP0022021P-VG01 gewijzigd vast te stellen, zulks in overeenstemming met de bij dit voorstel gevoegde Nota van zienswijzen en wijzigingen;
2. de provincie te vragen om toestemming voor vervroegde publicatie;
3. gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom naar de raad

Het ontwerpbestemmingsplan is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) ter inzage gelegd. Daarom is de gemeente bevoegd het bestemmingsplan nog onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vast te stellen. De raad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen.

Aanleiding

Aan de percelen Houtsestraat 7-9 te Sint-Oedenrode is een voormalige agrarische bedrijfslocatie gelegen, waar de initiatiefnemer van voorliggend plan voorheen een vleeskuikenbedrijf heeft geëxploiteerd. Enige tijd geleden heeft initiatiefnemer zijn voormalige kuikenstallen aan het naastgelegen varkensbedrijf aan Hoogstraat 20 verkocht. Het hergebruik van deze stallen door het varkensbedrijf leidde ertoe dat een reeds aan dit bedrijf verleende omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe biggenstal met machineberging van 2.300 m² aan de Hoogstraat door de gemeente Meierijstad kon worden ingetrokken. Dat is inmiddels gebeurd en ook is het bouwblok van het varkensbedrijf aan de nieuwe situatie aangepast via een inmiddels onherroepelijk wijzigingsplan. Uit oogpunt van concentratie van bebouwing en ook anderszins leidde dit tot winst m.b.t. de omgevingskwaliteit. In het nu voorliggende plan wordt geregeld dat de resterende gronden aan Houtsestraat 7-9, met daarop twee voormalige agrarische bedrijfswoningen, de bestemming Wonen krijgen. Daarnaast wordt ten noorden van Houtsestraat 7 in het kader van de regeling Maatwerk omgevingskwaliteit, zoals opgenomen in de provinciale beleidsregel Omgevingsrecht, een woning toegevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er is in deze periode één zienswijze ingekomen. Zie voor een uitgebreide bespreking daarvan de bij dit voorstel gevoegde Nota van zienswijzen en wijzigingen.

Argumenten

1.1 *Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en aan relevant provinciaal en gemeentelijk beleid*

De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingplan de regels uit de (Interim) Provinciale Omgevingsverordening respecteren. Concreet betekent het dat de Verordening de speelruimte bepaalt die een gemeente heeft bij het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een vergunning voor initiatieven. Eén van de mogelijkheden die het provinciaal instrumentarium biedt, betreft de mogelijkheid om in het kader van omgevingskwaliteit het aantal burgerwoningen in het landelijk gebied uit te breiden als dit a. geschiedt op een geschikte locatie en b. past binnen de ontwikkelingsrichting van het desbetreffende gebied. Dat is hier het geval. Zie hiervoor uitgebreider de bij dit voorstel gevoegde Nota van zienswijzen en wijzigingen.

1.2 De ingekomen zienswijze geeft geen aanleiding van vaststelling van het plan af te zien

De enige zienswijze op het ontwerpplan is ingestuurd door de provincie. De provincie heeft een aantal opmerkingen met betrekking tot de relatie met de aan het naastgelegen varkensbedrijf afgestoten stal, de ontwikkelingsrichting van het gebied in kwestie in relatie tot de (locatie van de) nieuwe woning en de landschappelijke inpassing. Zie voor een uitgebreide bespreking daarvan de bij dit voorstel gevoegde Nota van zienswijzen en wijzigingen.

2.1 Met vervroegd publiceren wordt een tijdwinst geboekt van 2 tot 6 weken

Op grond van artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening moet er bij een gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan 6 weken gewacht worden met het publiceren van het besluit en het starten van de beroepstermijn, om de provincie en de diensten van het Rijk in de gelegenheid te stellen om een reactieve aanwijzing te geven. Volgens de werkafspraken tussen het Rijk, IPO en VNG kan van deze wettelijke termijn afgeweken worden, indien de provincie verklaart geen bezwaar te hebben tegen een vervroegde publicatie, omdat de gewijzigde vaststelling hun belangen niet raakt. Het vragen om en ontvangen van deze toestemming is tamelijk standaard bij het gewijzigd vaststellen van bestemmingsplannen.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

In beginsel is op grond van artikel 6:12 lid 1 Wro de vaststelling van een grondexploitatieplan voor de gronden van een bestemmingsplan ten behoeve van wettelijk aangewezen bouwplannen verplicht. Op grond van artikel 6:12 lid 2 Wro kan hiervan met een expliciet besluit worden afgezien, mits het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. De initiatiefnemer realiseert de plannen voor eigen rekening en risico. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In de overeenkomst worden afspraken gemaakt met betrekking tot de kosten van planbegeleiding en het verhaal van kosten in verband met mogelijk in te dienen planschadeverzoeken. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Communicatie

Na de vaststelling door de raad wordt het besluit inclusief de bijbehorende stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. De initiatiefnemer wordt hierover geïnformeerd. Het besluit wordt in het Gemeenteblad Meierijstad gepubliceerd. Op de gemeentepagina in de plaatselijke krant wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking.

Participatie

Initiatiefnemer heeft met een omgevingsdialoog de naaste bewoners geïnformeerd over het planvoornemen. Hiermee is voldaan aan de verplichte omgevingsdialoog. De dialoog zit als bijlage bij de plantoelichting.

Duurzaamheid

Het beëindigen van de pluimveehouderij aan Houtsestraat is vanzelfsprekend vooral uit oogpunt van milieubelasting een goede zaak. Het ombestemmen van de twee voormalige bedrijfswoningen tot burgerwoningen en het toevoegen van een derde woning vormen op zichzelf beschouwd een uit duurzaamheidsoogpunt neutraal sluitstuk van deze gunstige ontwikkeling.

Financiële toelichting

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee het verhaal van de kosten voor de gemeente anderszins verzekerd is.

Planning

Na de vaststelling door de Raad wordt het besluit inclusief de bijbehorende stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. In deze periode bestaat de mogelijkheid tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Rechtsbescherming

Belanghebbenden die het niet eens zijn met de vaststelling van het bestemmingsplan, inclusief de bij vaststelling aangebrachte wijzigingen, kunnen gedurende de inzageperiode beroep instellen bij de Raad van State tegen het vaststellingsbesluit m.b.t. het bestemmingsplan.

Monitoring en evaluatie

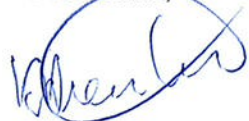
Het bestemmingsplan wordt als toetsingskader gebruikt zodra het bestemmingsplan in werking is.

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Houtsestraat 7-9';
2. Toelichting, regels, verbeelding en bijlagen bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Houtsestraat 7-9'.

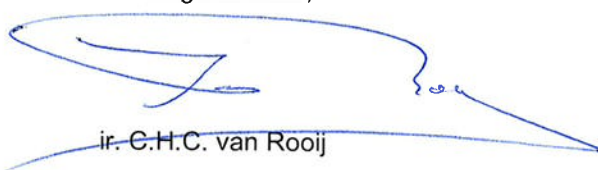
Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,
De secretaris,



Drs. M. J. M. Meertens

De burgemeester,



ir. C.H.C. van Rooij



De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 april 2025,

Gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening,

Besluit:

1. het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Houtsestraat 7-9" met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.BGO000BP0022021P-VG01 gewijzigd vast te stellen, zulks in overeenstemming met de bij dit voorstel gevoegde Nota van zienswijzen en wijzigingen;
2. de provincie te vragen om toestemming voor vervroegde publicatie;
3. gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 22 mei 2025,

De raad voornoemd,

De griffier,

Drs. K.J.H.A. van Oort

De voorzitter,

Ir. C.H.C. van Rooij