

Onderwerp	: De Bleek 25		
Portefeuillehouder	: wethouder		
Zaaknummer	: 66470-2023		
Naam auteur	: [redacted]	Team	: Vt

Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens de aanduiding 'intensieve veehouderij' te verwijderen en het bouwvlak van het agrarisch bedrijf te vergroten ten behoeve van de oprichting van een aardappelbewaarloods en het aanbrengen van onder andere erfverharding. De erfverharding is noodzakelijk om te kunnen laden/ lossen, manoeuvreren en voor de stalling van vrachtwagens. Binnen de huidige vorm van het bouwvlak kan de beoogde uitbreiding niet gerealiseerd worden. Derhalve is vergroting van het bestemmingsvlak aangevraagd. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Inhoud van het wijzigingsplan

Het agrarisch bestemmingsvlak wordt van vorm veranderd en vergroot tot 14.760 m² om de oprichting van een nieuwe loods van 2.880 m² mogelijk te maken. De nieuwe loods is noodzakelijk voor de opslag van aardappelen. Daarnaast wordt een gedeelte gebruikt ten behoeve van de opslag en het sorteren van aardappelproducten. Tevens wordt binnen het beoogde bestemmingsvlak voorzien in ruimte voor het manoeuvreren van vrachtwagens en landbouwvoertuigen (de erfverharding) en wordt ruimte gereserveerd vooronder andere de aanplant van erfbeplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing. De bestaande mestsilo binnen het plangebied blijft behouden. Deze wordt gebruikt voor het opslaan van dierlijke mest afkomstig van veehouderijbedrijven in de omgeving. De dierlijke mest (voornamelijk rundvee en varkensmest) wordt gebruikt op de omliggende gronden. Ook blijven de bestaande sleufsilos behouden. Deze sleufsilos worden gebruikt voor het opslaan van verschillende producten. Zo wordt in het voorjaar compost opgeslagen in deze silos. Tevens wordt voorzien in een weegbrug. Door dit op de locatie aan Bleek 25 te realiseren kan ook efficiënter met het transport om worden gegaan.

Procedure

De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid voor vormverandering en vergroting van het bestemmingsvlak "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" op grond van artikelen artikel 4.8.1 en artikel 4.8.2 van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017". Uw college is het bevoegd bestuursorgaan om het wijzigingsplan ter inzage te leggen en vervolgens ook vast te stellen. Ten behoeve van de planologische procedure is namens de verzoeker een ontwerp wijzigingsplan opgesteld.

Beoogd effect

- Ruimte geven aan het initiatief voor bestemmingsplanwijziging voor de locatie in kwestie;
- De formele procedure starten voor inspraak door belanghebbenden;
- Het vastleggen van een goed ingepast plan met meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit.

Onderwerp is eerder aan de orde geweest in de B&W vergadering van: 19 juli 2023

Voor het vergroten van het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en het verwijderen de aanduiding 'intensieve veehouderij' is op 19 juli 2023 principemedewerking gevraagd. Uw college heeft hier – onder voorwaarde van verdere uitwerking – welwillend op besloten. Dit vanwege het passen van de ontwikkeling in de wijzigingsregels en het provinciaal beleid. In de onderstaande tabel staan de specifieke randvoorwaarden en hoe hiermee is omgegaan bij de uitwerking van het plan.

<i>Randvoorwaarde principebesluit</i>	<i>Hoe verwerkt of voldaan</i>
Ruimte creëren/ behouden rondom karakteristieke bebouwing (De Bleek 25), waardoor deze zichtbaar en beleefbaar zijn vanuit het landschap.	Dit is verwerkt in het landschappelijk inpassingsplan

het inpassen van robuuste beplanting: Hiermee wordt bedoeld een robuuste beplantingsstrook aan de noord en westzijde die aansluit bij de bosrand en dat deze beplanting onderdeel wordt van de bosrand en als zodanig ook beleefd wordt en het ontstaan van een landschapskamer ten zuiden van de ontwikkeling. Dit juridisch borgen in een LIP door dit te koppelen als bijlage bij de planregels van het bestemmingsplan.	Dit is verwerkt in het landschappelijk inpassingsplan.
Beeldbepalend pand de boventoon laten voeren in het beeld vanuit Nachtegaallaan en De Bleek.	Dit is verwerkt in het landschappelijk inpassingsplan.
Het gebruik van stalling op eigen erf uitsluitend ten behoeve van de bedrijfsvoering ter plaatse.	Reeds geborgd in de planregels.
Stalling vrachtwagens zoveel mogelijk beperken en aan het zicht onttrekken. De landschappelijke inpassing is in het huidige plan aan de zuidzijde wat dat betreft nog te beperkt. Ook moet er geen sprake zijn van buitenopslag.	Dit is verwerkt in het landschappelijk inpassingsplan.
Sleufsilos toegankelijk maken vanaf het terrein en niet vanaf De Bleek. Verharding tussen sleufsilos en De Bleek verwijderen en inrichten als berm.	Dit is verwerkt in het landschappelijk inpassingsplan.
De Bleek (als structuurdrager) niet aantasten door ontwikkeling.	Dit is verwerkt in het landschappelijk inpassingsplan.

Tabel 1: de specifieke randvoorwaarden bij het principebesluit.

Voorgesteld besluit

1. Akkoord te gaan met het ontwerp wijzigingsplan voor De Bleek 25, De Mortel om daarmee de aanduiding 'intensieve veehouderij' te verwijderen en het bouwvlak van het agrarisch bedrijf te vergroten;
2. Het ontwerp wijzigingsplan ex. artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening te publiceren en gedurende zes weken ter inzage te leggen;
3. Indien géén zienswijzen worden ingediend en/of ambtshalve aanpassingen worden voorbereid, het vaststellingsbesluit te publiceren en gedurende zes weken ter inzage te leggen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro;
5. Over te gaan tot ondertekening van de bijgevoegde planschadeovereenkomst.

Afwijkend standpunt portefeuillehouder

N.v.t.

Duurzaamheid

N.v.t.

Bestuursstijl

Meeweten: openbare bekendmaking volgt via publicatie in de gemeenterubriek en op de website.

Argumenten

1.1. Uw college heeft aangegeven principemedewerking te verlenen aan het betreffende plan.

Uw college heeft op 19 juli 2023 uitgesproken welwillend te staan tegenover de uitgangspunten achter het plan (zie meldingsbrief). De hierbij aangegeven voorwaarden voor medewerking zijn naar onze beoordeling adequaat verwerkt.

1.2. Het plan brengt voldoet aan onze wijzigingsbevoegdheid, de beginselen van een goede ruimtelijke ordening en aan onze beleidscriteria voor een goede kwaliteit.

Uitgaande van de ontvangen onderbouwing en het plan voor landschappelijke inpassing hebben wij beoordeeld dat met het plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat met de ontwikkeling aan onze beleidskaders wordt voldaan (zie adviesformulier). Hieronder gelden specifiek de voorwaarden binnen de voor verkleining van het bouwvlak opgenomen wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Buitengebied 2017.

1.3. De ontwikkeling is milieutechnisch wenselijk en goed voor de ruimtelijke kwaliteit.

Met de ontwikkeling verdwijnt een intensieve varkenshouderij definitief op deze plek. De voorwaardelijk gestelde landschappelijke inpassing zorgt voor een nieuw erf waarin het perceel aan de achterzijden en zijkanten met groen is ingekleed, wat prettiger oogt en tevens goed is voor de biodiversiteit. De omgevingsdialoog is naar redelijkheid uitgevoerd en duidt op voorhand niet op bezwaren vanuit de omgeving.

1.4. Het plan past binnen het provinciaal beleid en de betrokken medeoverheden zijn geraadpleegd in het kader van het wettelijk vooroverleg.

De provincie Noord-Brabant heeft laten weten dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen.

3.1. Het plan op voorhand vaststellen zorgt voor een verkorte proceduretijd.

Door het plan onder voorbehoud van geen zienswijzen of ambtshalve wijzigingen vast te stellen, hoeft het plan na de inzageperiode niet opnieuw voor besluitvorming door uw college te worden behandeld. Mocht toch een zienswijze worden ingediend, dan vervalt dit besispunt en zal het plan voorzien van een zienswijzebeantwoording en eventuele aanpassingen alsnog ter vaststelling aan uw college worden aangeboden.

5.1. De planschadeovereenkomst zorgt voor afwenteling van een eventuele planschadeclaim.

Op basis van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan iedereen die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt een financiële tegemoetkoming verzoeken. Door de planschadeovereenkomst te ondertekenen stellen we de verzoeker, in plaats van de gemeente, verantwoordelijk om in een eventuele (gegronde) planschadeclaim te voorzien. Het hiermee sluiten van de overeenkomst is ongeacht de kans dat daadwerkelijk een planschadeverzoek wordt ingediend en vervolgens ook slaagt.

Kanttekeningen

1. De gemeente heeft kritische vragen ontvangen over deze ontwikkeling door buurtbewoners. Er zijn vanuit de buurt tweemaal mailtjes ontvangen met zorgen en vragen over het plan en bijvoorbeeld overlast door de bestaande mestsilo. Dit maakt dat dit plan een verhoogd risico op zienswijze heeft en het mogelijk ook een politiek gevoelig dossier kan worden. In bijlage 8 is het dialoogverslag opgenomen. In bijlage 9 is een tekening opgenomen met de adressen die binnen een cirkel van 500 meter rondom het plangebied wonen. Er is specifiek gekozen voor een straal van 500 meter, omdat dit de afstand is waarbinnen in onze principe-uitspraak is aangegeven dat een dialoog dient plaats te vinden.

Financiën

Voor het in behandeling nemen van het wijzigen van het bestemmingsplan zijn leges verschuldigd op

grond van de verordening op de leges 2021 (jaar waarin de aanvraag in behandeling is genomen), te weten een bedrag van € 5.632,05.

Uitvoering

- Uw besluit is gedurende 1 week vertraagd openbaar, de belanghebbende kan daardoor eerst persoonlijk worden geïnformeerd.
- Publicatie van het ontwerpplan vindt na uw positief besluit plaats via de reguliere route voor bekendmaking van een ruimtelijk plan.
- Volgend op uw besluit wordt de bijgevoegde overeenkomst ter ondertekening aan uw college aangeboden.
- Wanneer geen zienswijzen of ambtshalve wijzigingen aan de orde zijn, wordt na afloop van de termijn voor zienswijzen het vaststellingsbesluit ter ondertekening aan uw college aangeboden. Volgend hierop wordt het vastgestelde plan gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor het eventueel instellen van beroep.

Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing ontwerp wijzigingsplan (inclusief landschappelijk inpassingsplan)
2. Verbeelding ontwerp wijzigingsplan
3. Regels ontwerp wijzigingsplan
4. Meldingsbrief positief principebesluit
5. Integraal adviesformulier
6. Formulieren omgevingsdialoog
7. Planschadeovereenkomst
8. Dialoogformulier
9. Tekening met huishoudens binnen een straal van 500 meter

