

Datum raad 10 april 2025
Datum college 25 februari 2025

Zaaknummer 2774912

Portefeuille Ruimtelijke ordening en infrastructuur
J.T. van Burgsteden

Onderwerp Gewijzigde Vaststelling Bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, herziening Bolst 19-21' in Erp

Samenvatting

Bolst 19 en 21 is gelegen in het buitengebied van Veghel. De locatie betreft een (voormalige) agrarische bedrijfslocatie bestaande uit twee bedrijfswoningen en enkele bedrijfsgebouwen. Het bedrijf is al enige jaren beëindigd, waarbij ook de stallen zijn gesloopt. De herziening voorziet in een herbestemming naar een burgerwoning waarbij de feitelijke situatie juridisch verankerd wordt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in december 2023 ter inzage gelegen, waarna er één zienswijze is ontvangen. Het plan is inmiddels aangepast en in overeenstemming met beleid en regels op rijks- provinciaal- en gemeentelijk niveau. Uw college wordt daarom geadviseerd in te stemmen met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en dit in procedure te brengen.

Dit bestemmingsplan is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet 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 Meierijstad

Programma 8.

Behandeling in commissie

27 maart 2025



Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. de Nota van Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, herziening Bolst 19-21' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, herziening Bolst 19-21' gewijzigd vast te stellen.
3. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom naar de raad

De raad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen.

Aanleiding

Bolst 19 en 21 is gelegen in het buitengebied van Veghel. De locatie betreft een (voormalige) agrarische bedrijfslocatie bestaande uit twee bedrijfswoningen en enkele bedrijfsgebouwen. In het verleden (2004) zijn alle overtollige agrarische gebouwen gesloopt en is de milieuvergunning ten behoeve van circa 500 vleesvarkens ingetrokken.

De herziening voorziet in de juridische verankering van de huidige situatie, waarbij de bestemming word gewijzigd van 'agrarisch' naar 'wonen'. De omzetting voorziet hierbij in de omzetting van de twee bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen.

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, herziening Bolst 19-21' heeft gedurende zes weken van donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze is opgenomen in de nota van zienswijze en ambtelijke wijzigingen en voorzien van een reactie.

De ingediende zienswijzen en ambtelijke wijzigingen geven aanleiding de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1 Met de voorgestelde wijziging wordt er aan de ingediende zienswijze voldaan.

De ingevoerde zienswijze is uitvoerig bekeken en voorzien van een reactie in de nota van zienswijze en ambtelijke wijzigingen. Tevens is er uitgebreid contact geweest met de indiener van de zienswijze, waarin de voorgestelde wijziging is voorgelegd en akkoord bevonden. Om de wijziging rechtsmatig door te voeren wordt de raad voorgelegd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

1.2 Onderzoeken hebben aangetoond dat er ten aanzien van de beoogde ontwikkeling geen planologische of milieutechnische belemmeringen zijn.

In de plantoelichting zijn alle onderbouwingen en onderzoeken opgenomen. De onderbouwing is hieraan aangepast.

3. De kosten van de grondexploitatie zijn anderszins verzekerd.

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

Kantttekeningen

-

Communicatie

De vaststelling van dit bestemmingsplan wordt in het Gemeentebblad gepubliceerd. Op de gemeentepagina in Mooi Rooi krant wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking. Daarnaast wordt Waterschap De Dommel per mail op de hoogte gesteld van de vaststelling en zal de Provincie via de kennisgevingsmodule van de vaststelling op de hoogte worden gesteld. Vanaf de datum van de vaststelling is het plan voor een ieder digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook is het plan analoog beschikbaar in het gemeentehuis in Veghel.

Participatie

In het kader van participatie is een omgevingsdialoog gehouden ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Er is overleg geweest tussen de initiatiefnemers en omwonenden, Uit deze overleggen zijn geen bezwaren en/of opmerkingen naar voren gekomen.

Duurzaamheid

Voor dit initiatief is een Telos Duurzaamheidsscan uitgevoerd, deze is als bijlage bij dit voorstel bijgevoegd. Uit de scan komt het volgende:

People: lichte toename vanwege een verbetering in wonen en het woonklimaat. Dit door het slopen van de oude woning die in slechte staat is en het nieuw oprichten van een woning.

Planet: lichte toename op het gebied van bodem vanwege asbestsanering, water vanwege afname verhard oppervlak en gescheiden afvoeren van hemel- en afvalwaterstromen, landschap vanwege een kwaliteitsverbetering door het landschapsinpassingsplan, en ten slotte energie vanwege de aanleg van zonnepanelen.

Profit: geen toe- of afname.

Financiële toelichting

Voor dit bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten.

Planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. In deze periode kan tegen het vaststellingsbesluit beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van deze periode treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij om schorsing wordt gevraagd.

Dit bestemmingsplan is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd, daarom is de raad bevoegd het bestemmingsplan nog onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vast te stellen.

Rechtsbescherming

Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest een zienswijze in te dienen, gedurende de beroepstermijn van 6 weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden kunnen beroep instellen ook als zij geen zienswijze hebben ingediend.

Monitoring en evaluatie

Het bestemmingsplan wordt als toetsingskader gebruikt zodra het bestemmingsplan in werking is en voor de realisatie van het project een omgevingsvergunning is aangevraagd.

Bijlagen

- Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, herziening Bolst 19-21' (toelichting + bijlagen, verbeelding, regels)
- Concept raadsbesluit gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, herziening Bolst 19-21'
- Nota van zienswijze bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, herziening Bolst 19-21'

Onderliggende documenten

-

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. M.J.M. Meertens

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 25 februari 2025

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. de Nota van Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, herziening Bolst 19-21' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, herziening Bolst 19-21' gewijzigd vast te stellen.
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 10 april 2025

De raad voornoemd,
De waarnemend griffier,

De voorzitter,

F.G.T.W. van Kessel - van Erp

ir. C.H.C. van Rooij