



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1322500
Portefeuillehouder: Lianne van der Aa
Steller: Joep van Gorp

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Halderse Akkers 5a

Status

Besluitvormend

Voorstel Raad

1. De bijgevoegde Nota van zienswijze en wijzigingen vast te stellen en daarmee de zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Halderse Akkers 5a', bekend onder de titel **NL.IMRO.0845.BP2023BGHALDAKKS5a-VA01**, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming met de bijgevoegde nota van wijzigingen gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd doordat met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is aangegaan

Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Inleiding

Aan de Halderse Akkers 5a was voorheen een intensieve varkenshouderij gevestigd. Op deze locatie lagen binnen het bestaande bouwvlak nog (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden. Vanwege de ligging van het bedrijf, precies tussen de kern Sint-Michielsgestel en het Natuur Netwerk Brabant in, op een prominente plek nabij de Essche Stroom, is een uitbreiding van het varkensbedrijf echter niet voor de hand liggend. De betreffende ondernemer heeft daarom, in samenspraak met de gemeente, er voor gekozen om met gebruikmaking van de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen (Srv) het bedrijf op deze locatie volledig te saneren.

Deze Srv bood betrokkene financiële mogelijkheden om de beëindiging van zijn bedrijf op deze locatie mogelijk te maken. Om de financiën rond te krijgen is aanvullend nog wel de ontwikkeling van vier Ruimte voor Ruimte woningen met een Bed and Breakfast accommodatie op de achterblijvende locatie nodig. Om het totaalplan mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Voor de nieuwe situatie heeft initiatiefnemer een ontwerpbestemmingsplan op laten stellen. Het stedenbouwkundige plan voorziet erin dat in totaal 4700 m² aan voormalige agrarische bebouwing wordt gesaneerd. Daarnaast heeft de ondernemer een aanvraag om omgevingsvergunning voor de uitbrieding van de varkenshouderij, die conform het geldende bestemmingsplan verleend had kunnen worden, ingetrokken.

In de nieuwe situatie blijft de voormalige bedrijfswoning behouden. Deze wordt herbestemd tot burgerwoning. Daarachter komen 4 woonkavels, gesitueerd aan een gemeenschappelijk erf. De huidige schuur bij de woning wordt gesloopt en ter plaatse wordt een bed and breakfastaccomodatie teruggebouwd.

In de stedenbouwkundige opzet is de "historie" het uitgangspunt. Deze is verankerd door te bouwen op de oude contouren. Er is naar gestreefd om het plan één architectonisch geheel laten zijn. Uitgangspunt is dat de nieuwe woningen een uitsnede zijn van het volume van de voormalige stal. Om dit uitgangspunt te benadrukken worden deels de oude spanten gehandhaafd. Ook de voersilo's blijven deels behouden en deze krijgen een nieuwe functie als bijvoorbeeld een kunstobject of uitkijktoren. Door de woningen op deze manier vorm te geven en spanten en silo's terug te laten komen in het ontwerp wordt een duidelijke verwijzing gedaan naar het voormalige agrarische gebruik op de locatie. Daarnaast wordt het plan landschappelijk ingepast.



Afbeelding 1: beoogde situatie met landschappelijke inpassing

Beoogd resultaat

Een vastgesteld bestemmingsplan voor het juridisch en planologisch mogelijk maken van de beoogde ontwikkelingen ter plaatse.



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Argumenten

2.1 Een intensieve veehouderij wordt gesaneerd op een locatie met weinig toekomstperspectief voor intensieve veehouderijen.

In de huidige situatie is sprake van een intensieve veehouderij die precies tussen de kern Sint-Michielsgestel en een natuur(ontwikkelings)gebied in ligt. Het betreffende bedrijf heeft daardoor beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. Het verdwijnen van de milieu-uitstoot van het bedrijf heeft een positief effect op zowel het bebouwd gebied als de nabijgelegen natuur. Te denken valt aan de uitstoot van stikstofdioxide en fijnstof, maar ook vermindering van geur- en geluidsoverlast. Ook de gemeente had mogelijk hinder kunnen hebben van het bedrijf, onder andere bij de herontwikkeling van het SCI terrein.

2.2 het bestaande varkensbedrijf kan verkeerstechnisch niet adequaat worden ontsloten.

Het (vracht)verkeer dat nu richting dit bedrijf gaat is genoodzaakt om via de Eikenlaan naar de Halderse Akkers te gaan. De ontsluiting via de Theerestraat is niet mogelijk, omdat deze is afgesloten voor vrachtverkeer. Het verkeer naar het bedrijf moet dus altijd via een woonstraat rijden. Het is zeker een pluspunt dat hier een einde aan komt nu de bedrijfsactiviteiten ter plaatse stoppen.

2.3 Sanering van het bedrijf en de nieuwe invulling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Door de nieuwe invulling wordt een verbinding gelegd tussen het bebouwd gebied van de kern Sint-Michielsgestel en het beekdal van de Essche stroom. In de huidige situatie vormt de varkenshouderij veel meer een barrière tussen deze functies.

Het plan voorziet in een wandelpad naar het beekdal van de Essche stroom, zodat dit gebied recreatief beter wordt ontsloten en daarmee meer waarde krijgt als uitloopgebied voor de bewoners van Sint-Michielsgestel.

Bovendien zijn varkensstallen, die altijd een dissonant in het landschap zijn geweest, gesloopt. Dit gegeven is op zichzelf staand al aan te merken als een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

2.4 Er is geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

Het initiatief betreft de bestemmingswijziging van 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' naar 'Wonen'. Hierdoor wordt de agrarische bedrijfswoning als burgerwoning in gebruik genomen en worden ter plaatse van de te slopen stallen vier ruimte-voor-ruimte kavels gesitueerd. Dergelijke ontwikkelingen komen niet voor in de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r.. Het gaat om een functiewijziging, die verder geen milieuhygiënische effecten heeft op de omgeving. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er voor het initiatief geen m.e.r.-beoordelingsplicht geldt.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

3.1 Door het beeldkwaliteitsplan vast te stellen maakt deze onderdeel uit van de welstandstoets.

Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Door deze afzonderlijk vast te stellen kan deze onderdeel zijn van de welstandstoets in geval van aanvragen om omgevingsvergunning.

4.1 Met het tekenen van de anterieure overeenkomsten is het kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Initiatiefnemer is akkoord met de anterieure overeenkomst en heeft deze ondertekend. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over o.a. kostenverhaal, maar ook uitvoeringsverplichtingen zijn opgenomen.

Kanttelingen

1.1. Er is feitelijk gezien geen sprake van een bedrijfsbeëindiging.

De bedrijfsactiviteiten worden op een alternatieve locatie in de gemeente Hilvarenbeek voortgezet. Dit doet echter niets af aan de kwaliteitsverbetering die we binnen onze gemeente kunnen realiseren.



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Bovendien verhuist het bedrijf naar een locatie die veel geschikter is voor een duurzame agrarische bedrijfsvoering.

Financiën

Op 19 januari 2021 heeft uw college besloten in financiële zin bij te dragen aan deze ontwikkeling. Concreet hield dit besluit het volgende in:

- Voor de bedrijfsbeëindiging van de varkenshouderij aan de Halderse Akkers 5a maximaal een bijdrage, in de vorm van cofinanciering, te verlenen van 50 % van het ontstane tekort voor de bedrijfsbeëindiging op deze locatie en verplaatsing/doorstart op een nieuwe locatie met een maximum van € 300.000,--;
- De cofinanciering te verlenen onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat definitieve toekenning plaatsvindt op basis van een definitieve gespecificeerde eindafrekening voorzien van een accountantsverklaring;
- Desgewenst verlenen wij een voorschot van 50 % van het uit te keren bedrag ten behoeve van (een deel van) de noodzakelijke voorinvesteringen. Inmiddels heeft betrokken een hiertoe strekkend verzoek bij de gemeente weggelegd en is het gevraagde bedrag uitgekeerd.
- De gemeente ontvangt een stimuleringsbijdrage van € 75.000,-- per woning. Het totale bedrag van € 300.000,-- wordt gebruikt als dekking voor de hiervoor bedoelde cofinanciering. Het voorschot kunnen we dekken uit eerder uitbetaalde stimuleringsbijdragen.

De gekozen constructie levert voor de gemeente geen risico op. Als het plan om wat voor reden dan ook niet doorgaat, kan initiatiefnemer de reeds gekochte Ruimte voor Ruimte titels weer terugleveren aan de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Met de teruglevering van de RvR-titels wordt het plan niet uitgevoerd zoals bij eerder voorstel en besluit is aangegeven. De cofinanciering en het daaraan gekoppelde voorschot vervallen daarmee wat leidt tot het terugvorderen van het reeds betaald voorschot.

Voor het overige heeft de gemeente een faciliterende rol. Initiatiefnemers betalen alle kosten voor de planvorming. We verhalen deze kosten op hen via een anterieure overeenkomst.

Uitvoering

Na vaststelling van dit plan moeten wij, omdat sprake is van gewijzigde vaststelling, de provincie in de gelegenheid stellen om te reageren op het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Vervolgens ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er beroep wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan wel in werking, tenzij er een verzoek om schorsing wordt ingediend bij de Voorzitter van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat laatste geval is het bestemmingsplan in ieder geval geschorst totdat op dat verzoek is beslist.

Als het bestemmingsplan in werking is getreden kan het college op basis hiervan omgevingsvergunningen verlenen en kan het plan worden uitgevoerd.

Communicatie

We publiceren het bestemmingsplan op de gebruikelijke (wettelijke) wijze. De communicatie over dit plan met initiatiefnemer verloopt schriftelijk.



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Bijlagen

1. Verbeelding
2. Regels
3. Bijlagen bij regels
4. Toelichting
5. Bijlagen bij toelichting
6. Nota van zienswijzen en wijzigingen
7. Beeldkwaliteitsplan

Sint-Michielsgestel, 23 mei 2023

Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,
de secretaris, de burgemeester,

D.C. van Eeten

H.J. Looijen

Contactpersoon

Paul Schoneveld, teammanager a.i. Ruimtelijke Ontwikkeling

Registratienr.: 1322500

Portefeuillehouder: Lianne van der Aa

Steller: Joep van Gorp

Aanhef

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 mei 2023;

Besluit

1. Bijgevoegde Nota van zienswijze en wijzigingen vast te stellen en daarmee de zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Halderse Akkers 5a', bekend onder de titel **NL.IMRO.0845.BP2023BGHALDAKKS5a-VA01**, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming met de bijgevoegde nota van wijzigingen gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd doordat met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is aangegaan

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 29 juni 2023;

De gemeenteraad van Sint-Michielsgestel,
de griffier, de voorzitter,

D.S.J. Thissen

H.J. Looijen



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte