



Raadsvoorstel

Raad d.d.	26 mei 2020	Portefeuillehouder	SKR
Commissie d.d.	12 mei 2020	Opsteller	ckri01
B&W d.d.	14 april 2020	Document-nr	R20.017

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Groenstraat 7 e.o. Wintelre

Voorstel

De raad voor te stellen:

- 1) de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- 2) de ingediende zienswijzen gedeeltelijk over te nemen;
- 3) het bestemmingsplan "Groenstraat 7 e.o. Wintelre" (NL.IMRO.0770.BPBhgroenstraat70064-VAST), conform het ontwerpbestemmingsplan "Groenstraat 7 e.o. Wintelre" van 14 februari 2019 met kenmerk NL.IMRO.0770. BPBhgroenstraat70064-ON01 met de volgende wijzigingen vast te stellen:
 - a) Aan de regels onder artikel 4 "Wonen" wordt de volgende voorwaardelijke gebruiksbepaling landschappelijke inpassing toegevoegd:
"Het gebruik van de nieuw te bouwen woningen en bijgebouwen is toegestaan, na vaststelling van het bestemmingsplan ter plaatse van de enkelbestemming 'Wonen', indien binnen twee jaar na de ingebruikname van de gebouwen, de landschappelijke inpassing is aangelegd overeenkomstig bijlage 1 "Landschappelijk inpassingsplan" en vervolgens aldus in stand wordt gehouden";
 - b) Bijlage 2 toevoegen aan de bijlage bij de regels;
 - c) De perceelsgrenzen van de Ruimte voor Ruimte woningen bestemmen als "Groen", zoals opgenomen op bijlage 1 bij de Nota van Zienswijzen, en dit als zodanig op de verbeelding opnemen;
 - d) In de regels wordt het volgende opgenomen:
Een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken of een omgevingsvergunning voor de activiteit aanleggen binnen de bestemmingsvlakken "Wonen", "Groen" en "Groen – Landschappelijk inpassing", mag uitsluitend worden verleend indien een opgraving conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen is uitgevoerd en door het bevoegd gezag is vastgesteld dat er hierdoor geen archeologische waarden in de grond meer aanwezig zijn;
 - e) Het rapport van het proefsleuvenonderzoek wordt als bijlage aan het plan toegevoegd. Een korte toelichting hierop wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan;
 - f) Afb. 3-3 in de toelichting wordt vervangen door de afbeelding zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen;
 - g) de gebruikte ondergrond: basisregistratie kadaster (BRK) (2017-08-22).

Inleiding/aanleiding

De initiatiefnemer exploiteerde een intensieve veehouderij en had een vergunning voor het houden van: 1760 gespeende biggen, 114 kraamzeugen, 375 gaste- en dragende zeugen, 2 dekberen, 1.150 vleesvarkens en 2 pony's. Door de beëindiging van het intensieve varkensbedrijf wordt de locatie gesaneerd. Dit houdt in dat circa 4.200 m² aan staloppervlakte is verwijderd. Ter compensatie worden vier Ruimte voor Ruimte woningen met bijbehorend bijgebouw gerealiseerd aan de Groenstraat, waarvan één ten noorden van de huidige bedrijfswoningen en drie ten zuiden. De huidige bedrijfswoningen blijven bestaan als zijnde twee woonhuizen.

De beëindiging van deze intensieve veehouderij ter plaatse betekent een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse aan de Groenstraat en verder voor een deel van Wintelre. Om te kunnen voldoen aan de regels voor Ruimte voor Ruimte woningen uit de Verordening ruimte heeft initiatiefnemer de stallen reeds gesloopt en zijn de fosfaatrechten doorgehaald.

Door het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt de realisatie van de benodigde Ruimte voor Ruimte woningen planologisch mogelijk gemaakt. Voorafgaand aan realisatie van de woningen dient een archeologische opgraving plaats te vinden op basis van een nog goed te keuren PvE. Een dergelijke opgraving is echter een aanzienlijke kostenpost. Om die reden is er voor gekozen het bestemmingsplan nu ter vaststelling aan te bieden en de eisen ten aanzien van archeologie als voorwaardelijke verplichting op te nemen. Een omgevingsvergunning voor de Ruimte voor Ruimte woningen kan dan pas worden verleend nadat de locatie door het bevoegde gezag is vrijgegeven.

Het plan heeft als ontwerp ter inzage gelegen vanaf 28 februari 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingediend door een omwonende aan de Groenstraat (zie hiervoor de bijgevoegde Nota van Zienswijzen) en door de provincie Noord-Brabant. Het Waterschap heeft ingestemd met het plan.

Wettelijk en/of beleidskader

Verordening ruimte Noord-Brabant
Wet ruimtelijke ordening
Bestemmingsplan "Buitengebied 2017"

Argumenten

- 1.1. *De ingediende zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn.*
Verder zijn de zienswijzen ingediend door de provincie Noord-Brabant en een directe omwonende van het plan, die daarmee als belanghebbende zijn aan te merken.
- 2.1. *Aan de zienswijzen van de provincie is tegemoet gekomen*
Deze zienswijzen hadden betrekking op de bewijsstukken Ruimte voor Ruimte en het opnemen van een voorwaardelijke bepaling ten aanzien van de landschappelijke inpassing. De bewijsstukken zijn inmiddels compleet en in de regels zal de gevraagde voorwaardelijke bepaling worden opgenomen.
- 2.2. *Initiatiefnemer heeft in overleg met de indiener van de zienswijzen gekeken naar een mogelijke aanpassing.*
Er heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente, adviseur van aanvrager en de indiener van de zienswijzen. Naar aanleiding van dit overleg wordt de grens van de bestemming "Wonen" en de bestemming "Groen-landschappelijke inpassing" aangepast. De verbeelding dient daarom gewijzigd te worden vastgesteld. Initiatiefnemer kan niet aan alle zienswijzen van indiener tegemoet komen omdat dat niet mogelijk is op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied 2017" en de Verordening Ruimte. In de Nota zienswijzen gaan wij uitgebreider in op de ingediende zienswijzen.
- 3.1. *Door de ingediende zienswijzen en de benodigde eisen vanuit archeologie is het noodzakelijk om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen*
Door de aanpassingen in de regels en de verbeelding en het toevoegen van bijlagen kan worden tegemoet gekomen aan de zienswijzen van de provincie en kan gedeeltelijk worden tegemoet gekomen aan de overige zienswijzen.
Door het opnemen van de ambtshalve wijzigingen borgen we dat de woningen pas vergund kunnen worden nadat de locatie na de opgraving door het bevoegd gezag is vrijgegeven ten aanzien van het aspect archeologie.

Alternatieven

Er worden geen alternatieven voorgesteld.

Risico's

Aan het vaststellen van een bestemmingsplan zijn geen bijzondere risico's verbonden.

Financieel

Niet van toepassing.

Communicatie/Participatie

Het bestemmingsplan heeft de daarvoor van toepassing zijnde procedure doorlopen.

Planning

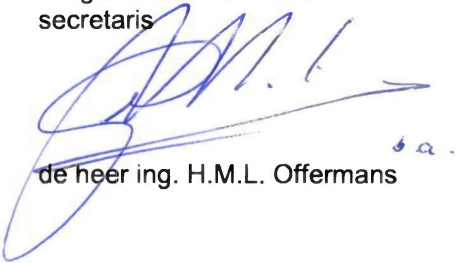
Het plan wordt normaal 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Omdat het plan gewijzigd wordt vastgesteld, wordt het plan eerst toegezonden aan de provincie en wordt het pas na 6 weken bekendgemaakt. Vanaf dat moment is er 6 weken de mogelijkheid om beroep in te stellen.

Bijlagen

1. het ontwerp bestemmingsplan "Groenstraat 7 e.o. Wintelre" ([website](#));
2. Nota van zienswijzen 20.07869
3. toetsingsformulier Ruimte voor Ruimte 20.06948
4. aangepaste verbeelding 20.07128

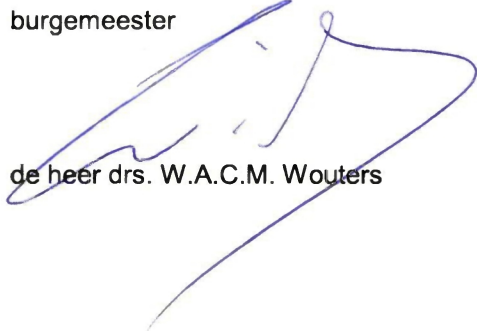
Eersel, 14 april 2020

Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris



de heer ing. H.M.L. Offermans

burgemeester



de heer drs. W.A.C.M. Wouters

Raadsbesluit

R20.017

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Groenstraat 7 e.o. Wintelre

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 april 2020;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 12 mei 2020;

b e s l u i t :

- 1) de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- 2) de ingediende zienswijzen gedeeltelijk over te nemen;
- 3) het bestemmingsplan "Groenstraat 7 e.o. Wintelre" (NL.IMRO.0770.BPBhgroenstraat70064-VAST), conform het ontwerpbestemmingsplan " Groenstraat 7 e.o. Wintelre " van 14 februari 2019 met kenmerk NL.IMRO.0770. BPBhgroenstraat70064-ON01 met de volgende wijzigingen vast te stellen:
 - a) Aan de regels onder artikel 4 "Wonen" wordt de volgende voorwaardelijke gebruiksbepaling landschappelijke inpassing toegevoegd:

"Het gebruik van de nieuw te bouwen woningen en bijgebouwen is toegestaan, na vaststelling van het bestemmingsplan ter plaatse van de enkelbestemming 'Wonen', indien binnen twee jaar na de ingebruikname van de gebouwen, de landschappelijke inpassing is aangelegd overeenkomstig bijlage 1 "Landschappelijk inpassingsplan" en vervolgens aldus in stand wordt gehouden";
 - b) Bijlage 2 toevoegen aan de bijlage bij de regels;
 - c) De perceelsgrenzen van de Ruimte voor Ruimte woningen bestemmen als "Groen", zoals opgenomen op bijlage 1 bij de Nota van Zienswijzen, en dit als zodanig op de verbeelding opnemen;
 - d) In de regels wordt het volgende opgenomen:

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken of een omgevingsvergunning voor de activiteit aanleggen binnen de bestemmingsvlakken "Wonen", "Groen" en "Groen – Landschappelijk inpassing", mag uitsluitend worden verleend indien een opgraving conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen is uitgevoerd en door het bevoegd gezag is vastgesteld dat er hierdoor geen archeologische waarden in de grond meer aanwezig zijn;
 - e) Het rapport van het proefsleuvenonderzoek wordt als bijlage aan het plan toegevoegd. Een korte toelichting hierop wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan;
 - f) Afb. 3-3 in de toelichting wordt vervangen door de afbeelding zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen;
 - g) de gebruikte ondergrond: basisregistratie kadaster (BRK) (2017-08-22).

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Eersel
van 26 mei 2020
De raad voornoemd
griffier,

de heer J.W.G. van Bree

voorzitter,

de heer drs. W.A.C.M. Wouters