Registratienummer: **51244** / 51962

Notitie ter informatie voor commissie / raad

Onderwerp:	Bestemmingsplan Lange Kruisdelstraat 7		
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels	Openbaar:	Ja

Heesch, 5 december 2023

Kennisnemen van:
Het ontwerpbestemmingsplan “Heeswijk-Dinther, Lange Kruisdelstraat 7” dat het college ter inzage heeft gelegd.

Commentaar [S1]: Vertel wat je wilt dat het college of de raad leest. Dat kan een conclusie zijn, een bijlage, een onderzoeksrapport, een brief van de minister, een rapportage

Inleiding
Op 30 november 2020 is aan initiatiefnemer per brief medegedeeld dat het planvoornemen om de bedrijfswoning naar een burgerwoning om te schakelen en een bestaande loods te behouden ten behoeve van de stalling van machines en materialen aan de Lange Kruisdelstraat 7 in Heeswijk Dinther haalbaar is. Initiatiefnemer is niet langer in staat de veehouderij te behouden vanwege de steeds strenger wordende eisen die aan veehouderijen worden gesteld op onder andere het gebied van milieu, ammoniak, stikstof, dierwelzijn, gezondheid, duurzaamheid, zorgvuldigheid, milieu, beeldkwaliteit, energie en ruimtelijke kwaliteit. Daarom is besloten het bedrijf te saneren en de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Initiatiefnemer wenst één bestaande loods te behouden ten behoeve van de opslag van machines en materialen voor de onderhoud van de landbouwgronden. De Lange Kruisdelstraat 7 ligt op het kadastraal perceel HWK02-F-1545.

Commentaar [S2]: Vertel wat de aanleiding van deze informatienota is. Een gebeurtenis, een vraag, een opdracht, een probleem

Naar aanleiding van dit principebesluit heeft de initiatiefnemer een bestemmingsplan ingediend, dit betreft onderhavig plan.

Samenvatting/toelichting

Commentaar [S3]: In deze rubriek geef je informatie over de bijlage, en als er geen bijlage is geef je een heldere toelichting. Het bestuur moet hier de hoogtepunten te weten komen en de bijlage niet meer hoeven lezen. Je kunt deze rubriek verder onderverdelen met cursieve tussenkopjes.

1.1 Het plan voldoet aan het gemeentelijk en provinciaal beleid
Op de locatie gelden twee bestemmingsplannen; Buitengebied Bernheze’, met de herziening ‘Buitengebied Bernheze 2012-1’ en het bestemmingsplan ‘Vrijkomende Agrarische bebouwing Bernheze 2018’. Op basis van dit bestemmingsplan geldt een wijzigingsbevoegdheid om het omschakelen van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming mogelijk te maken, onder voorwaarden. De voorwaarde uit deze wijzigingsbevoegdheid zijn als volgt:

- Ter plaatse dient alle bedrijfsactiviteiten te zijn beëindigd;
- Er mag géén sprake zijn van een duurzame locatie intensieve veehouderij;
- Het aantal woningen mag niet toenemen;
- Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- Uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- De regels in artikelen 3.2.7 en 29.2 dienen in acht genomen te worden;
- Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke uitstraling;
- Er dient een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente te worden aangegaan;

- De wijziging dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

In de structuurvisie geeft de gemeente aan welke ontwikkelingen zij ziet in de gemeente en hoe zij daar mee om wenst te gaan. De agrarische sector blijft de drager van het landschap maar de gemeente ziet wel een veranderende rol van de sector. Het plangebied ligt in open landschap, wat zal worden behouden doordat de overtollige bedrijfsbebouwing reeds is gesloopt. De ontwikkeling draagt dus bij aan het behoud van de openheid van het landschap.
Het perceel ligt op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) in 'Gemengd landelijk gebied'. In artikel 3.69 van de verordening zijn regels opgenomen ten aanzien van afwijkende regels voor wonen in landelijk gebied. Het omschakelen van bedrijfswoningen naar burgerwoningen is hier toegestaan, mits er aan de voorwaarden wordt voldaan. In het kort gelden de volgende voorwaarden:

- Er mag geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvinden;
- Overtollige bebouwing dien te worden gesloopt.

Er zal geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvinden en de overtollige (bedrijfs)bebouwing zal worden gesloopt. Er zal één bestaande loods (circa 240 vierkante meter) blijven staan om de machines en materialen voor de onderhoud van de landbouwgronden op te slaan. Op basis van het voorgaande past de ontwikkeling binnen de IOV.

Afbeelding 1: locatie bestemmingsplan

1.2 Met het plan wordt kwaliteit toegevoegd
Met onderhavige ontwikkeling wordt de overtollige (bedrijfs)bebouwing gesloopt, deze hebben gezamenlijk een grootte van circa 6.535 vierkante meter. Voorgaande zorgt voor een minder versteend perceel en leidt op zichzelf al tot kwaliteitsverbetering op het perceel. Verder is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling.

1.3 Het plan is milieutechnisch inpasbaar
Op basis van onderzoek is aangetoond dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de locatie. Er kan alleen geurhinder ontstaan vanuit de Liniedijk 3a, aangezien de afstand tot de ter plekke liggende veehouderij wat betreft geurnormen niet voldoet. Daarbij wordt het grootste deel van de (bedrijfs)bebouwing gesloopt en zal er dus veel ruimte over zijn voor de landschappelijke inpassing. Verder leidt de ontwikkeling niet tot een belemmering van bedrijfsactiviteiten van derden. De meest relevante overwegingen zijn:

Parkeren en verkeer
Het aantal verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte van en naar het plangebied zullen met de beoogde wijziging veranderen. De zwaarte van het verkeer neemt significant af en de hoeveelheid verkeer zal ook beduidend minder worden. Aangezien

de locatie met de beoogde ontwikkeling de bestemming ‘Wonen’ zal krijgen en het bedrijf zal worden gesaneerd, zal er minder parkeerbehoefte zijn.

Bedrijven en milieuzonering
Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het omschakelen van de bedrijfswoning naar burgerwoning en het slopen van de overtollige (bedrijfs)bebouwing.

Geur
Geur vormt geen significante belemmerende factor voor de beoogde ontwikkeling op het plangebied, er worden geen geurgevoelige objecten opgericht. Wel is het zo dat de locatie niet voldoet aan de afstandsrichtlijnen van de VNG wat betreft geur; de afstand tot de Liniedijk 3a is circa 129 meter, terwijl de richtlijnen voor geur zeggen dat dit minimaal 200 meter moet zijn.

Vervolg
Als uw college instemt met het ontwerpbestemmingsplan, start de formele procedure. We publiceren het plan en leggen het voor zes weken ter inzage.
Iedereen kan in deze procedure een zienswijze indienen. Nadat de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan afloopt, wordt het bestemmingsplan (met daarin eventuele ingekomen zienswijzen) aan de Gemeenteraad aangeboden ter vaststelling. Dit geldt ook voor de ontheffingsaanvraag geluidshinder.

Commentaar [S4]: Wat gebeurt er met deze informatie nadat het bestuur het gelezen heeft? Wat zijn ambtelijke of bestuurlijke vervolgstappen?

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

- Ontwerpbestemmingsplan “Lange Kruisdelstraat 7 Heeswijk Dinther” inclusief alle bijlagen (Toelichting D/51985, Planregels D/51984, Verbeelding D/51986, Bijlagen: D/51981, D/51982, D/51983);
- * Planschadeverhaalsovereenkomst behorend bij ontwerpbestemmingsplan 'Lange Kruisdelstraat 7 Heeswijk Dinther' (D/51987).

Commentaar [PT5]: Noem hier de volledige naam van de bijlagen die zijn toegevoegd. Alleen bijlagen waar je in de tekst naar verwijst.