Registratienummer: **85672** / 91367

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	27 maart 2025
Agendapunt:	7
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan 'Langenbergsestraat 8 Heeswijk-Dinther'
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 28 januari 2025

Inleiding
Op 14 september 2022 stemden wij in met het ontwerpbestemmingsplan "Langenbergsestraat 8, Heeswijk-Dinther" voor het legaliseren van de woning door middel van de Ruimte-voor-Ruimte regeling aan de Langenbergsestraat 8 in Heeswijk-Dinther (kadastraal bekend als gemeente Heeswijk-Dinther, sectie F nummer 829). Vervolgens is het ontwerpplan met ingang van 6 oktober 2022, gedurende zes weken ter inzage gelegd. U bent via een NTI hierover geïnformeerd. In de ter inzage periode ontvingen wij één zienswijze over dit plan. Deze zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde nota van zienswijze.

Het plan wordt gewijzigd voorgesteld, en het vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende stap in de procedure die door de raad genomen moet worden.

Voorstel
1. In te stemmen met de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'Langenbergsestraat 8, Heeswijk-Dinther' en hiermee de ambtshalve wijzigingen over te nemen en zienswijze 1 ontvankelijk te verklaren en niet over te nemen;
2. Het bestemmingsplan 'Langenbergsestraat 8, Heeswijk-Dinther' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPLbergsestr8HD-vg01 gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het onder 2. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten
1.1 De zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan
Het plan lag ter inzage van 6 oktober 2022 tot en met 17 november 2022. Binnen die termijn is er één zienswijze ingediend. Deze voldoet aan de ontvankelijkheid eisen. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de bijgevoegde nota van zienswijzen. Daarnaast zijn er ook nog ambtshalve wijzigingen aangebracht.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld op de volgende punten:
1. De AERIUS berekening is bijgewerkt en toegevoegd;
2. Het plan is getoetst aan de geldende beleidsstukken.

2.1 *Het plan past binnen de kaders voor kwaliteitsverbetering*
Conform artikel 3.9 van de Omgevingsverordening moeten ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit beleid vindt zijn uitwerking in het gemeentelijk beleid.

Het onderhavige bestemmingsplan gaat om het legaliseren van een woning die al verbeeld is op kaarten van 100 jaar oud, en die al die tijd bewoond is. Het gaat dus niet om het bouwen van

een ruimte-voor-ruimte woning, maar het legaliseren van een woning door middel van het kopen van een ruimte-voor-ruimte titel. Er is daarnaast een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen waarbij de bebouwing wordt ingepast in het landschap.

2.2 Het plan heeft geen belangrijke negatieve gevolgen voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het milieu in de omgeving

In 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat de effecten van een nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die zijn opgenomen in kolom 1 van de D-lijst van het Besluit m.e.r.-beoordeling in beeld moeten worden gebracht. In dit geval is beoordeeld dat er geen sprake is van een categorie in kolom 1 van de D-lijst van het Besluit m.e.r..

2.3 Geitenhouderijen in de nabijheid van de woning

Het bestemmingsplan heeft enige tijd stil gelegen door de geitenhouderij in de nabijheid. Momenteel is er (nog altijd) geen helderheid over de relatie tussen geitenhouderijen en de gezondheidseffecten. Er zijn dus geen algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten met betrekking tot het gezondheidsrisico van geitenhouderijen voor omwonenden. Dit betekent dat er door de gemeente een belangenafweging gemaakt moet worden.

Het college van B&W heeft in juni 2024 een memo aangenomen voor woningbouwontwikkelingen nabij geitenhouderijen. Daarin is opgenomen geen ontwikkelingen meer aan te nemen binnen een straal van 250 meter. Ook is hierin opgenomen dat de ontwikkelingen, zoals langenbergsestraat 8, die voor de beleidslijn werden geformuleerd doorgang te verlenen in hun procedure.

Tot slot, betreft de ontwikkeling in dit bestemmingsplan het legaliseren van een al reeds bewoonde woning, en verandert er voor de volksgezondheid niks door de vastlegging.

3.1 *Hiermee wordt voldaan aan de Grondexploitatiewet gestelde eis dat de kosten worden verhaald*

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht om kosten te verhalen voor gronden waarop een zogenaamd aangewezen initiatief wordt gerealiseerd. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden deze initiatieven genoemd. Door het realiseren van één ruimte-voor- ruimte woning aan de Langenbergsestraat 8 te Heeswijk-Dinther wordt het aangemerkt als een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 Bro. Dit betekent dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen, tenzij het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen grond anderszins is verzekerd in de zin van art. 6.12 sub a Wro. Er is inmiddels met de initiatiefnemers overeenstemming bereikt over de inhoud van de planschadeovereenkomst. Er wordt voldaan aan de in de Grondexploitatiewet gestelde eis dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd en er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Risico's

Niet van toepassing.

Kosten en dekking

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via een anterieure overeenkomst. Ook planschade is in deze overeenkomst geregeld. Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee niet aan de orde.

Vervolg
Het vaststellingsbesluit publiceren wij uiterlijk zes weken na de feitelijke vaststelling. Het bestemmingsplan leggen wij aansluitend gedurende een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Het besluit treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast beroep ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Verder wordt het vastgestelde plan aangeboden aan belanghebbende instanties.

Bijlage(n):

- Bestemmingsplan 'Langenbergsestraat 8, Heeswijk-Dinther', inclusief bijlagen;
- Concept raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Langenbergsestraat 8, Heeswijk-Dinther';
- Nota van zienswijzen 'Langenbergsestraat 8, Heeswijk-Dinther'.

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Mark de Man
burgemeester