Registratienummer: **66612** / 66615

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	4 juli 2024
Agendapunt:	9
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan 'Gouverneursweg 3a, Heeswijk-Dinther'
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 14 mei 2024

Inleiding
Op 21 november 2023 stemden wij in met het ontwerpbestemmingsplan 'Gouverneursweg 3A, Heeswijk-Dinther' voor het beëindigen van de melkveehouderij, het realiseren van 8 woon-zorg-units, een gezamenlijke ruimte met 2 Bed&Breakfasts, een dierenweide en een natuurpoel, het behouden van een agrarische loods voor akkerbouw en het stallen van landbouwvoertuigen en behoud van een bestaande ruimte voor het hobbymatig houden van 26 stuks jongvee. Vervolgens is het ontwerpplan met ingang van 30 november 2023, gedurende zes weken ter inzage gelegd. U bent via een NTI hierover geïnformeerd. In de ter inzage periode ontvingen wij twee zienswijzen over dit plan. Deze zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde nota van zienswijzen.

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

Voorstel
1. In te stemmen met de nota van zienswijzen 'Gouverneursweg 3A, Heeswijk-Dinther' en hiermee zienswijze 1 ontvankelijk te verklaren en zienswijze 2 niet-ontvankelijk te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Gouverneursweg 3A, Heeswijk-Dinther' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPGouverneursw3aHD-vg01 gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het onder 2. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten
1.1 Zienswijze 1 is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan
Het plan lag ter inzage van 30 november 2023 tot en met 11 januari 2024. Binnen deze termijn zijn er twee zienswijze ingediend, waarvan zienswijze 1 aan de ontvankelijkheidseisen voldoet. Zienswijze 2 is een pro-forma zienswijze. Reclamant gaf aan de pro-forma zienswijze zo spoedig mogelijk aan te vullen. De gemeente Bernheze heeft op 17 januari 2024 een brief verstuurd met de mededeling om uiterlijk vóór 7 februari 2024 de zienswijze aan te vullen. Hier is geen reactie op ontvangen. De gemeente Bernheze heeft de zienswijze om deze reden niet-ontvankelijk verklaard. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de bijgevoegde nota van zienswijze. Het plan wordt gewijzigd voorgesteld, de wijzigingen zijn te zien in de bijgevoegde nota van zienswijze.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld op de volgende punten:
1. In de plantoelichting paragraaf 3.3.3 is de 'Visie recreatie en toerisme Bernheze 2018-2022' opgenomen en in het plan is nader onderbouwd hoe de ontwikkeling zich naar aard en schaal verhoudt tot de ontwikkelingsrichting van het gebied. De recent

vastgestelde Omgevingsvisie Bernheze 2040 (d.d. 7 maart 2024) sluit hierop aan en een onderbouwing is in paragraaf 3.3.4 in de toelichting toegevoegd.

2. In de regels van het bestemmingsplan is het begrip 'hobbymatig houden van dieren' (1.37) aangevuld naar aanleiding van de zienswijze.
3. Aanvullend hierop is in paragraaf 3.2.5 'Omgevingsverordening Noord-Brabant' onder artikel 3.73 lid 2b 'Welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan' dit punt opnieuw aangehaald en nader onderbouwd met betrekking tot het onder andere vastleggen en borgen van het zorgconcept.
4. De 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bernheze' is in de plantoelichting paragraaf 3.3.2 van het bestemmingsplan toegevoegd, waarin een nadere motivering is aangegeven hoe het plan past binnen deze visie. De recent vastgestelde Omgevingsvisie Bernheze 2040 (d.d. 7 maart 2024) sluit hierop aan en is tevens in het bestemmingsplan toegevoegd.
5. Het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 5 bij de plantoelichting) is aangevuld en robuuster ingericht, er zijn daarbij extra bomenrijen toegevoegd. Tevens is de berekening kwaliteitsverbetering (bijlage 13 bij de plantoelichting) landschap aangepast waarbij de plankosten zijn verwijderd en de beheerkosten zijn aangepast.

2.1 Plan past binnen de kaders voor kwaliteitsverbetering
De bestaande bebouwing op het perceel wordt heringericht voor de nieuwe functies op het perceel (907 m2) en worden bestaande stallen gesloopt (2.023 m2) die plaatsmaken voor nieuwbouw (885 m2). Het te slopen oppervlak is omvangrijker dan dat er nieuw gebouwd wordt en het bouwvlak blijft gelijk. Hiermee is sprake van zuinig ruimtegebruik. De gewenste functie op het perceel en de bebouwing is passend en voldoet aan de regels uit de Omgevingsverordening. Er is daarnaast een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen waarbij de bebouwing landschappelijk wordt ingepast in het landschap.

2.2 Het plan past binnen de omgevingsvisie Bernheze
Met het plan is sprake van een mix van functies op het perceel, waarbij passende woningen voor senioren met een beperkte zorgvraag en twee bed&breakfast kamers als recreatieve functie mogelijk worden gemaakt. Er is sprake van extensief agrarisch gebruik door op het terrein hobbymatig dieren te houden, welke verzorgd worden door de cliënten zelf, waardoor deze functie ook nog een maatschappelijke functie vervult. Dit sluit aan bij een vitale en duurzame landbouw en economie. Daarnaast wordt met onderhavige ontwikkeling ingespeeld op het thema 'Kwaliteit landschap en erfgoed', doordat onder meer een samenwerking is aangegaan met het cultuurhistorisch waardevol kasteel Heeswijk en het nabijgelegen waardevolle beekdal behouden blijft en ontwikkeld wordt door het afstoten van landbouwgronden aan het Waterschap voor de beekdalontwikkeling.

2.3 Het plan past binnen de Omgevingsverordening
Het beleid van de provincie, vertaald in de Omgevingsverordening, stelt in artikel 5.6.4 dat de vestiging van een niet-agrarische functie in landelijk gebied onder voorwaarden worden toegestaan. Voorliggend plan past binnen de gestelde eisen van de provincie.

De locatie is gelegen in agrarisch gebied met in de omgeving woonboerderijen en agrarische bedrijven met andere gemengde functies zoals een beeldentuin of een streekproducten winkel. Gouverneursweg 3A betreft een voormalig agrarisch melkveebedrijf. Met deze ontwikkeling worden het melkveebedrijf beëindigd, bestaande stallen worden gesloopt en een bestaande stal

wordt verbouwd waardoor de 8 woon-zorgunits en de Bed&Breakfasts kunnen worden gerealiseerd.



Afbeelding 1: locatie bestemmingsplan

2.4 Het plan toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
Volgens de wet moet een bestemmingsplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Er is waar nodig nader (aanvullend) onderzoek gedaan. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. bestemmingsplan is opgenomen in de bijlage. De meest relevante overwegingen zijn:

Landschappelijke inpassing:
De kavel wordt landschappelijk ingepast in de omgeving. De aanwezige beplanting sluit aan bij de kenmerken van het plan. De bomen aan de zuidoostkant van de te slopen varkensstal zijn verwikkeld met de fundering, deze moeten worden gerooid. Rond de woon-zorgunits worden borders en terrassen in de tuinschil gerealiseerd. Rond de tuinschil worden veldjes met akkerbloemen, een poel, moestuin, jeu de boulesbaan etc. in de boerentuinzone gerealiseerd. Daarnaast worden 9 soorten planten en bomen aangeplant op het perceel en wordt een dierenweide met rustpunt voor recreanten aan de Gouverneursweg gerealiseerd. In de bijlage is het landschappelijk inpassingsplan bijgesloten.

Hobbymatig houden van dieren
We vinden het hobbymatig houden van 26 stuks jongvee een passende en voorstelbare ontwikkeling in het gebied op deze locatie, o.a. gelet op de gebiedsgerichte aanpak. Er is geen winstoogmerk voor het houden van 26 stuks jongvee, het is passend op het boerenerf tezamen met de woon- en zorgfunctie. De stallen worden ook gebruikt voor het welzijn van de boerderij, de bewoners kunnen de koeien voeren, de Bed&Breakfasts, het slapen bij de boeren en de koeien in de wei, zorgen allen voor het erf-gevoel. Gezien de hele onderbouwing, uitleg en de

specifieke situatie op dit perceel waarbij een melkrundveehouderij stopt, vinden we medewerking voorstelbaar aan het hobbymatig houden van 26 stuks jongvee.

Geurhinder en veehouderij
Met de gedane onderzoeken is aangetoond dat onderhavig plangebied geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven in de omgeving en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Stikstof
Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak geoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De bouwvrijstelling hield in dat er bij de aanleg- en bouwactiviteiten geen Aeriusberekening aangeleverd hoefde te worden. Door de uitspraak is hier verandering in gekomen en is de vrijstelling komen te vervallen. Voor dit plan is een Aeriusberekening opgesteld om de gevolgen van uitstoot van stikstof in kaart te brengen. Uit deze berekening blijkt dat er met de uitvoering van dit plan geen stikstofdepositie plaatsvindt op Natura 2000 gebieden.

2.5 Initiatiefnemer en opvolgend eigenaren accepteren een eventueel gezondheidsrisico als gevolg van de ligging binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij
Binnen een straal van 2km van een geitenhouderij is er een verhoogd risico voor de volksgezondheid. Uit onderzoek is nog niet gebleken waar dit aan te wijten is. De provincie volgt de lijn uit het VGO2 - 03 en geeft aan dat de gemeentes een afweging moeten maken over het toevoegen van functies binnen deze straal van 2km.
Initiatiefnemer is bekend met het in VGO-3 genoemd gezondheidsrisico, i.c. het verhoogd risico op longontsteking. Initiatiefnemer accepteert dit risico en neemt hier volledige verantwoordelijkheid voor. In de toelichting van voorliggend bestemmingsplan is hier aandacht aan besteed. Tevens wijst initiatiefnemer evt. opvolgende koper(s) op dit risico door een kettingbeding in de koopovereenkomst.

2.6 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 nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die zijn opgenomen in kolom 1 van de D-lijst van het Besluit m.e.r., en die een bestemmingsplanherziening mogelijk maakt, middels een vormvrije 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

3.1 Hiermee wordt voldaan aan de in 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 bouwplan wordt gerealiseerd. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden deze bouwplannen genoemd. Het beëindigen van de melkveehouderij, het realiseren van 8 woon-zorgunits, een gezamenlijke ruimte met 2 B&B's, een dierenweide en een natuurpoel, het behouden van een agrarische loods voor akkerbouw en het stallen van landbouwvoertuigen en behoud van een bestaande ruimte voor het hobbymatig houden van 26 stuks jongvee wordt 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 anterieure overeenkomst. Er wordt voldaan aan de in de Grondexploitatiewet gestelde eis dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Kosten en dekking
Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via de anterieure overeenkomst. Ook planschade is in deze overeenkomst geregeld.

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.

Bijlagen: De bijlagen zijn digitaal beschikbaar.

- Bestemmingsplan 'Gouverneursweg 3A, Heeswijk-Dinther' inclusief bijlage
- Notitie ter informatie 'Gouverneursweg 3A, Heeswijk-Dinther' (D/49973);
- Concept raadsbesluit 'Gouverneursweg 3A, Heeswijk-Dinther' (D/66614);
- Nota van zienswijze 'Gouverneursweg 3A, Heeswijk-Dinther' (D/66826);

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Mark de Man
burgemeester