Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

Raadsvergadering d.d.	:	21 september 2023
Afdeling	:	Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	:	Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	:	Bestemmingsplan Ekkerweg 2 en Beeken 3
Betreffend onderdeel programmabegroting	:	Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding
Er is een verzoek ingediend om op de plek van de intensieve veehouderij aan de Ekkerweg 2 in Westerhoven een woningbouwlocatie te realiseren met 12 nieuwe woonkavels. Hiervan worden er 8 volgens de regeling ruimte-voor-ruimte gerealiseerd. Het verzoek ziet ook toe op de locatie Beeken 3 in Westerhoven, waar de aanduiding intensieve veehouderij zal komen te vervallen en waar een gedeelte van de agrarische bedrijfsbebouwing worden gesaneerd.

Het initiatief is verwerkt in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft de voorbereidingsprocedure doorlopen en kan nu worden vastgesteld.

Advies
1. Medewerking te verlenen aan:
    a. de herontwikkeling van de veehouderij aan de Ekkerweg 2 in Westerhoven, waarbij het agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd en daarvoor in de plaats een woningbouwlocatie wordt gerealiseerd, en;
    b. de herontwikkeling van de veehouderij aan de Beeken 3 te Westerhoven, waarbij de aanduiding Intensieve veehouderij komt te vervallen en er ca. 522m^2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing word,

   en daartoe het bestemmingsplan “Ekkerweg 2 en Beeken 3”, bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPWrre4011-VAST gewijzigd vast te stellen.
2. De zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren en de Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan “Ekkerweg 2 en Beeken 3” vast te stellen.

Beoogd effect
Het initiatief voorziet in het saneren van twee intensieve veehouderij bedrijven in Westerhoven, waarvan één gelegen in de bebouwde kom. Zowel op de locatie aan de Ekkerweg 2, als aan de Beeken 3, wordt de agrarische bebouwing teruggebracht. Daar bovenop worden er zes tot acht ruimte-voor-ruimtetitels aangekocht, waarmee een aanzienlijke bijdrage is geleverd aan omgevingskwaliteit in Noord Brabant. Door de voorstaande herontwikkeling wordt voorzien in het toevoegen van in totaal 12 woningen in de kern Westerhoven.

Argumenten

1.1 Er is sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat

Met het initiatief worden er twee veehouderijen beëindigd, waarvan één is gelegen in de bebouwde kom van Westerhoven. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Ekkerweg zal worden gesaneerd. De agrarische bedrijfsbestemming komt te vervallen en maakt plaats voor de woningbouwontwikkeling. Aan de Beeken 3 komt de aanduiding Intensieve veehouderij te vervallen en zal er ca. 522m^2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden gesaneerd. Door de ontwikkeling op de beide locaties komt er een milieucontour te vervallen. Dit leidt tot een significante verbetering van de luchtkwaliteit en heeft tevens een positief effect op de Natura-2000 gebieden.

Verbeelding ontwerp BP: Locaties Ekkerweg 2 (links) en Beeken 3 (rechts)

1.2 Er is sprake van een goede stedenbouwkundige inpassing

Het te ontwikkelen gebied aan de Ekkerweg 2 wordt ingepast in zijn omgeving. Belangrijke uitgangspunten bij de ontwikkeling van het plan zijn de inpassing in de bestaande bebouwde omgeving en de inpassing in de bestaande bosrijke omgeving.

De karakteristieke langgevelboerderij blijft behouden. Wel wordt de schop aan de zijkant van de boerderij gesloopt zodat voldoende ruimte ontstaat voor de nieuwe ontsluitingsweg en het bijbehorende openbare gebied. Door de bestaande opstallen te slopen en hier gedeeltelijk nieuwe woonbebouwing te realiseren vindt er een kwaliteitsverbetering plaats. Voor de nieuwe woning aan de Ekkerweg (naast de bestaande boerderij) is het belangrijk dat deze ingepast wordt binnen het bestaande lint van de Ekkerweg. Dit kan door een woning te realiseren van een kleiner formaat, die in lijn ligt met de andere woningen in het straatbeeld.

Verder, achterop het perceel, worden grotere kavels voor vrijstaande woningen gerealiseerd. Door de omvang van de kavels ontstaat er meer ruimte voor het toepassen van groen op de kavels. Ook zal er middels groene blokken en stroken (bosschages en hagen) aangesloten worden op de groene omgeving. Deze zorgen voor een natuurlijke overgang van het bebouwde lint naar het groene achterliggende bosgebied. In het ontwerp is de visuele verbinding met het buitengebied een belangrijke drager van de stedenbouwkundige structuur. Deze is vormgegeven door de openbare ruimte naar het noorden toe als het ware breder uit te laten lopen waardoor er zichtlijnen naar het achterliggende landelijke gebied en bos ontstaan.

1.3 Er is sprake van een groot maatschappelijk belang

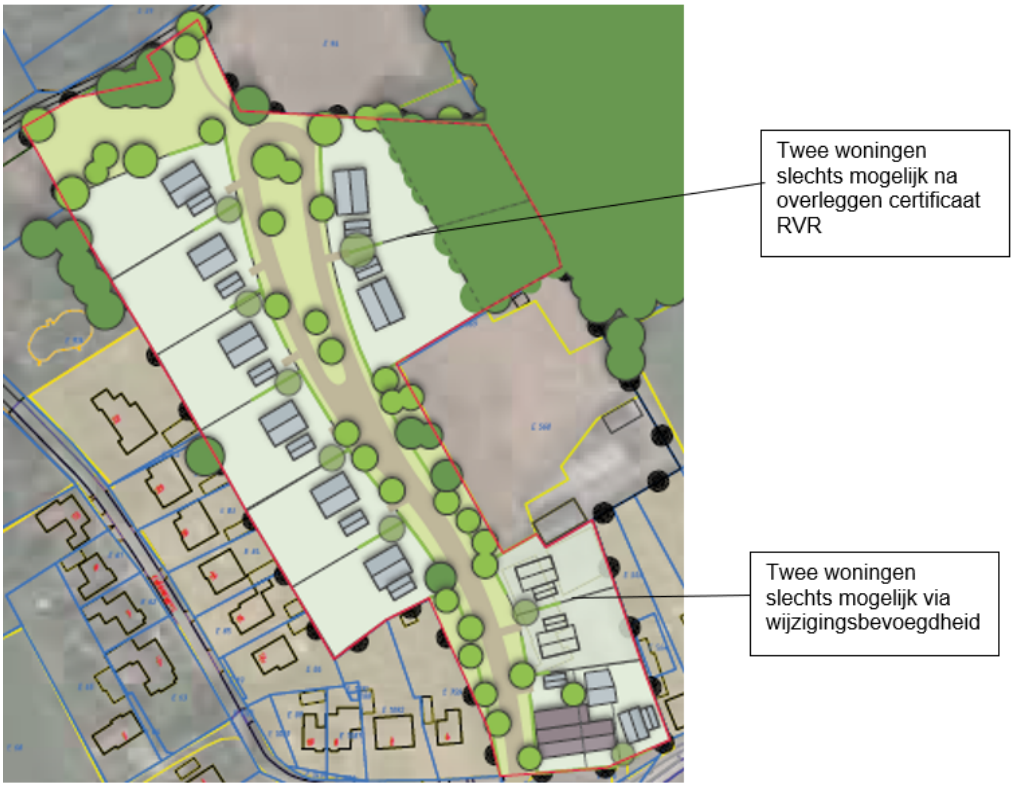
Sinds 2012 kent de gemeente een beleid waarbij medewerking aan de bouw van nieuwe woningen is beperkt. Er wordt geen medewerking verleend aan nieuwe woningbouwinitiatieven tenzij er sprake is van een groot maatschappelijk belang. In de voorstaande ontwikkeling wordt het groot maatschappelijk belang bereikt door een substantiële verbetering van het woonmilieu en het behoud van een cultuurhistorisch waardevol object.

Totaal bevat het plangebied ter hoogte van de Ekkerweg 2 dertien woningen. Deze zijn als volgt in te delen:

- Toevoegen van woning door bestaande karakteristieke woonboerderij (bedrijfswoning) te splitsen (2)
- Toevoegen vrijstaande woning naast bestaande woonboerderij (1)
- Toevoegen vrijstaande woningen overeenkomstig de regeling RVR (8)
- Extra vrijstaande woningen mogelijk via wijzigingsbevoegdheid, pas mogelijk na beëindiging naastgelegen veehouderij (2)

Het groot maatschappelijk belang wordt als volgt bereikt:

- De beëindiging van twee veehouderijen, waarvan één is gelegen in de bebouwde kom van Westerhoven.
- De sanering van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Ekkerweg 2.
- Sanering van een deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Beeken 3.
- Behoud van de karakteristieke woonboerderij aan de Ekkerweg 2.
- Het voorzien in acht RVR-titels, door:
    - De aankoop van zes RVR-certificaten, waardoor elders in de provincie wordt bijgedragen aan een fysieke verbetering van het landschap.
    - Het voorzien in twee titels door zelf (gedeeltelijk) bebouwing van de veehouderij te saneren en milieurechten uit de markt te halen of, indien dit niet haalbaar is, hiervoor de benodigde RVR-certificaten aan te kopen. Deze woningen mogen pas gebouwd worden waanneer de bewijsstukken zijn overlegd.



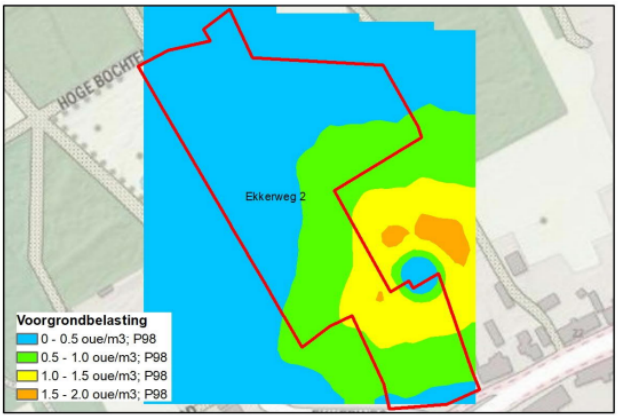
1.4 Er is rekening gehouden met nabij gelegen bedrijven

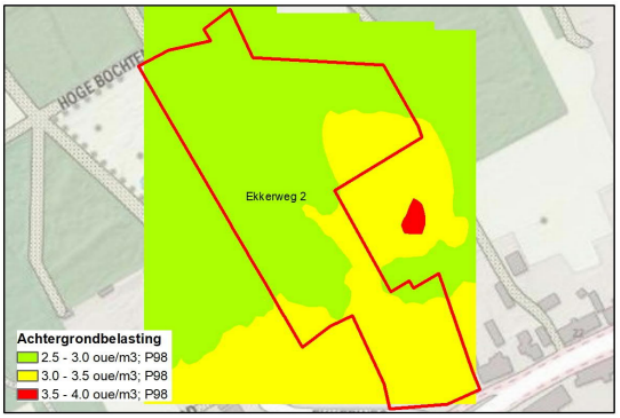
Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Het voorafgaande heeft 2 doelen: voorkomen van hinder en gevaar bij woningen en de zekerheid bieden aan bedrijven dat activiteiten uitgeoefend kunnen worden.

Het dichtstbij het plangebied gelegen bedrijf betreft de vleesstierenhouderij aan de Heijerstraat 26 in Westerhoven. De minimumafstand (geur) die tussen Ruimte voor Ruimte woningen en veehouderijen aangehouden moet worden bedraagt 100 meter voor woningen die binnen de bebouwde kom zijn gelegen. De minimumafstand is niet van toepassing indien de geurbelasting op de geurgevoelige objecten lager is dan die geldt voor het gebied waarin de woningen zijn gelegen. Op basis van de geurbelasting (voorgrond- en achtergrondbelasting) is het hinderpercentage voor het plangebied bepaald:

- Maximale achtergrondbelasting: 3,3 oue/m3 (5-6% geurgehinderden)
- Maximale voorgrondbelasting: 1,6 oue/m3 (5-6% geurgehinderden)

Uit de Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij Bergeijk blijkt dat een hinderpercentage < 12% (10,0 oue/m3) als aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt geacht. Het maximaal aantal gehinderden ligt onder de 12% en hiermee is conform de gebiedsvisie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied gegarandeerd en is de afstand van 100 meter niet van toepassing.





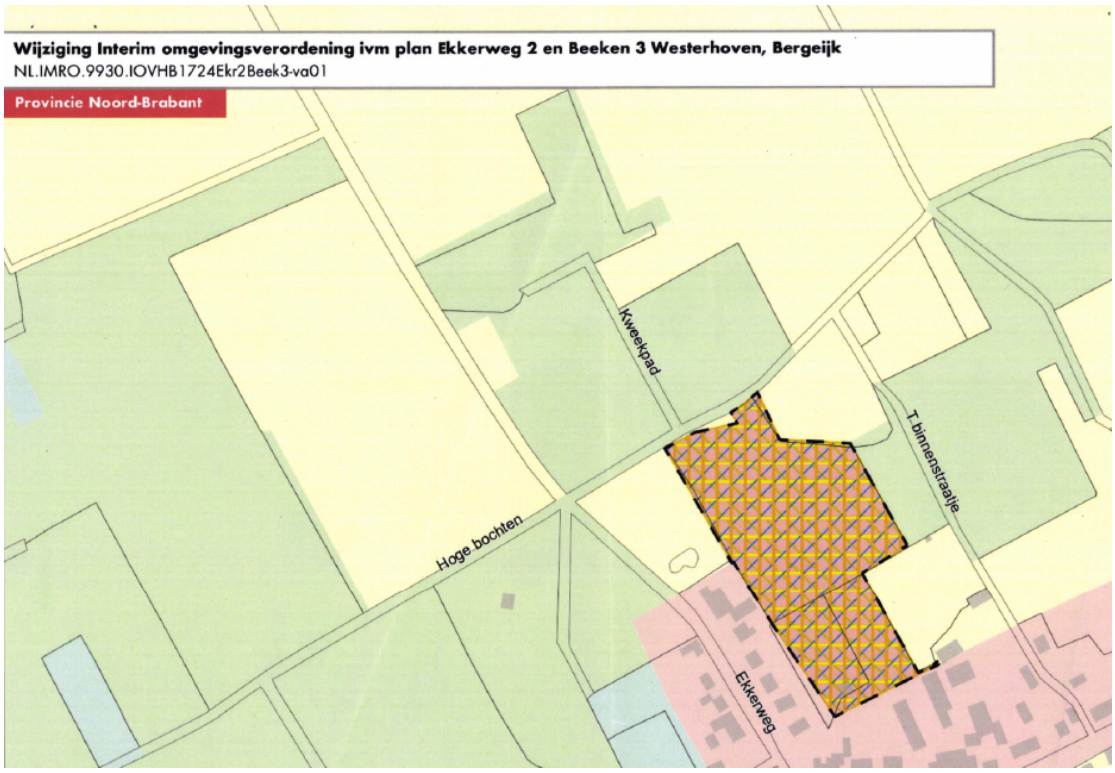
Er geldt nog een richtafstand t.o.v. een rustige woonwijk van 30 meter (geluid en stof). Daarom dient er een richtafstand van minimaal 30 meter aangehouden te worden. Voor de twee woningen die binnen deze milieucontour vallen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De woningen kunnen pas gerealiseerd worden via een wijzigingsbevoegdheid wanneer kan worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. De overige woningen vallen buiten de milieucontour van het bedrijf. Hieraan kan worden voldaan.

Aan de Heijerdijk 1 is een constructiewerkplaats gelegen. Milieucategorie 3.2, richtafstand 100 meter t.o.v. van een rustige woonwijk. De werkelijke afstand tot de geplande woning(en) gelegen aan de Heijerstraat bedraagt circa 75 meter. Daar de woning(en) aan de Heijerstraat niet zijn gelegen in een rustige woonwijk, maar in een gemengd gebied, mag de richtafstand met 1 stap worden verlaagd van 100 meter naar 50 meter. Aan die afstand kan wel worden voldaan. De overige woningen liggen in een rustige woonwijk waarbij de richtafstand van 100 meter geldt. De werkelijke afstand bedraagt meer dan 100 meter.

Tenslotte zijn er nog een aantal agrarische gronden in de directe nabijheid van het plangebied gelegen. De voor agrarisch aangewezen gronden zijn mede bestemd voor agrarisch gebruik in de vorm van agrarische bodemexploitatie en (vollegronds)teeltbedrijven. Bij gronden waar sprake is van teelt van gewassen, bomen of fruit dient rekening te worden gehouden met een zogenaamde spuitzone ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Hoewel er geen sprake is van teelt van gewassen op de omliggende agrarische gronden, is dit wel toegestaan op grond van het aldaar geldende bestemmingsplan. De aan te houden richtlijnafstand van een spuitzone is 50 m. Het voorliggende bestemmingsplan maakt echter gevoelige objecten (= woningen) mogelijk binnen de afstand van 50 m. Om die reden wordt de raad geadviseerd om aanvullende voorwaarden te stellen aan het bestemmingsplan om een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Deze voorwaarde bestaat o.a. uit het plaatsen van driftwerende (wintergroene) erfbeplanting.

1.5 Er heeft dialoog plaatsgevonden
De plannen voor de herontwikkeling zijn tijdens een informatieavond gepresenteerd op 12 september 2019. Voor deze informatieavond waren omwonenden en de dorpsraad uitgenodigd. Ook de gemeente was hierbij aanwezig. Tijdens deze avond zijn de plannen door initiatiefnemer toegelicht. De gemeente heeft het te doorlopen proces geschetst. Tijdens en na afloop van de presentaties was er ruimte om de dialoog aangegaan.

1.6 Gedeputeerde Staten hebben ingestemd met de herbegrenzing van het stedelijk gebied.
De geplande woningbouwlocatie was gelegen buiten het stedelijk gebied. Door de omvang van de ontwikkeling is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling in het buitengebied is niet mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient het plangebied te worden toegevoegd aan het stedelijk gebied. Dit betreft een provinciale bevoegdheid. Op 10 januari 2023 is aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzocht om de begrenzing te wijzigen en de beoogde woningbouwlocatie toe te voegen aan het stedelijk gebied. Op 28 februari 2023 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant ingestemd met de gevraagde herbegrenzing.



2.1 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen
Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 13 januari 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn vijf zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn deels gegrond. Mede op basis van de zienswijzen is het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Voor de ingediende zienswijzen en onze reactie hierop, alsmede de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, verwijzen wij u naar de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan Hooge Berkt II'.

Kanttekeningen
1.4 Spuitzone
De Raad van State stelt de richtafstand van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op 50 meter van gevoelige bestemmingen. Hierbij dient rekening gehouden moet worden met de maximale planologische mogelijkheden. Er kunnen binnen vijftig meter van een agrarische bestemming waar gebruik van gewasbeschermingsmiddelen mogelijk is niet zonder meer gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd. Dit is dus een risico voor praktisch ieder plan in het buitengebied dat grenst aan een agrarische bestemming waarop de teelt van gewassen is toegestaan. De jurisprudentie hieromtrent is zich op dit moment nog aan het vormgeven. Op dit moment is nog niet in te schatten of de gebruikte argumentatie om af te wijken van de richtafstand van 50m (zoals benoemd onder argument 1.4) stand houdt bij de Raad van State.

Financiën
Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst worden gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de inrichting van de openbare ruimte en worden de door de gemeente gemaakte kosten verhaald op ontwikkelaar. Om zeker te stellen dat de inrichting van de openbare ruimte conform afspraak geschied is er een recht van hypotheek gevestigd op de registergoederen Ekkerweg 2 en Beeken 3 te Westerhoven.

De gemeente ziet conform de Nota Grondbeleid 2018 af van de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling in Bergeijk, nu de exploitatieberekening aantoont dat het project door deze bijdrage onmogelijk wordt gemaakt.

Het initiatief heeft geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente. Het voorstel leidt niet tot een begrotingswijziging.

Het voorstel leidt niet tot een begrotingswijziging.

Maatschappelijk verantwoord inkopen
Er is geen sprake van een inkoop/aanbesteding naar aanleiding van dit voorstel.

Communicatie
Na besluitvorming door de raad wordt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan aan Gedeputeerde Staten voorgelegd. Zes weken na het raadsbesluit wordt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze zes weken kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Daarbij kan tevens verzocht worden om een voorlopige voorziening.

Uitvoering
Het vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

Bijlagen
- Ontwerpbestemmingsplan “Ekkerweg 2 en Beeken 3”
- Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan “Ekkerweg 2 en Beeken 3”

Advies Raadscommissie
De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 05 september 2023 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 21 september 2023 als bespreekstuk.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds	A. Callewaert – de Groot
Gemeentesecretaris	Burgemeester