Registratienummer: **49945** / 49973

Notitie ter informatie voor commissie / raad			
Onderwerp:	Ontwerpbestemmingsplan Gouverneursweg 3a Heeswijk-Dinther		
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels	Openbaar:	Ja

Heesch, 21 november 2023

Kennisnemen van:
Het ontwerpbestemmingsplan “Gouverneursweg 3a Heeswijk-Dinther” dat het college ter inzage heeft gelegd.

Inleiding
Bij brief van 10 februari 2022 heeft het college in principe ingestemd met het verzoek van initiatiefnemer, voor het beëindigen van de melkveehouderij, het realiseren van 8 woon-zorgunits, 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. Op het perceel kadastraal bekend als gemeente Heeswijk-Dinther, sectie E, nummers 1173 en 2536.

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

Samenvatting/toelichting

- *plan past binnen de kaders voor kwaliteitsverbetering*

De bestaande bebouwing op het perceel wordt heringericht voor de nieuwe functies op het perceel (907m2) en worden bestaande stallen gesloopt (2.023m2) die plaatsmaken voor nieuwbouw (885m2). 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 Interim omgevingsverordening. Er is daarnaast een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen waarbij de bebouwing landschappelijk wordt ingepast in het landschap.

- *het plan past binnen de Structuurvisie Bernheze*

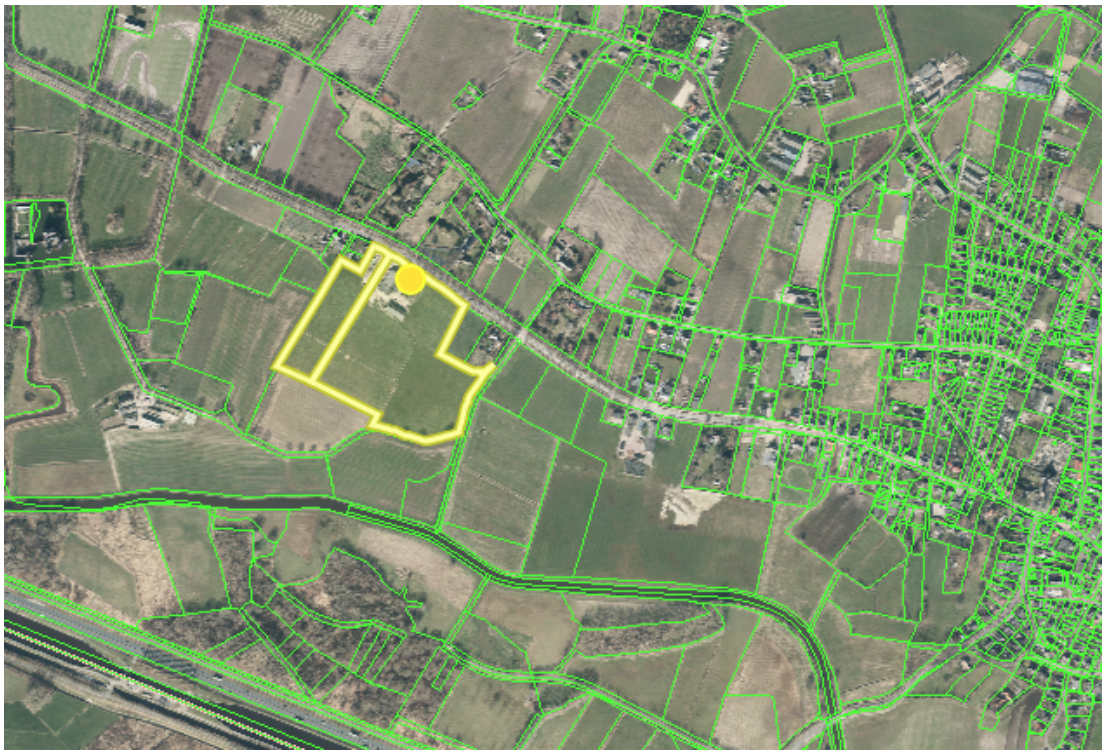
In de structuurvisie wordt aangegeven dat gekeken moet worden naar de mogelijkheden om stallen in het buitengebied om te bouwen tot wooneenheden voor senioren of starters met een variatie aan kleinschalige detailhandel en andere vormen van kleinschalige bedrijvigheid. Deze detailhandel/bedrijvigheid speelt in op het toerisme en biedt streekproducten of diensten (Bed&Breakfasts) aan. De Structuurvisie biedt daarmee kansen in het bouwen van zorgwoningen voor doelgroepen zoals senioren met een beperkte zorgvraag.

- *Het plan past binnen de Interim Omgevingsverordening*

Het beleid van de provincie, vertaald in de Interim Verordening, stelt in artikel 3.73 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

- *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 ontwerpplan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Het ontwerpbestemmingsplan 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.

- *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.

- *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

- *de geluidsbelasting op de gevel van de woning is hoger dan de toegestane grenswaarde, maar onder de maximale ontheffingswaarde geluidshinder.*

Het toegevoegde bestemmingsplan biedt een onderbouwing waarom het bouwplan voldoet aan de gestelde voorwaarden. Bij het realiseren van 8 woon-zorgunits aan Gouverneursweg 3a in Heeswijk-Dinther zal de voorkeursgrenswaarde vanwege het wegverkeerslawaai worden

overschreden. De geluidbelasting op de nieuwe gevel is hoger dan rechtstreeks is toegestaan. Omdat er maatregelen aan de woning worden getroffen, is het mogelijk om voor deze locatie een ontheffingsprocedure hogere waarde te doorlopen.

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

Werkafspraken
Volgens afspraak ontvangt u deze NTI via raadsnet. Wij stellen voor om deze op de conceptagenda van de commissie Ruimtelijke Zaken te plaatsen. Bij de eerstvolgende agendacommissie bepaalt een meerderheid of de NTI ter bespreking wordt geagendeerd voor de eerstvolgende commissievergadering.

Vervolg
Het ontwerpbestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Op grond van artikel 110c van de Wet Geluidhinder ligt de ontheffingsaanvraag met het ontwerpbesluit, inclusief het akoestisch rapport en de daarbij behorende stukken, tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ook voor een ieder ter inzage.
Iedereen kan in beide procedures 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.

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.
- Ontwerpbestemmingsplan “Gouverneursweg 3a Heeswijk-Dinther” inclusief alle bijlagen
- Ontwerpbeschikking Hogere grenswaarde Wet geluidhinder