



Raadsvoorstel

Datum vergadering:	18 april 2024
Agendapunt:	
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Heideweg 4 Loosbroek
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 20 februari 2024

Inleiding

Op 28 november 2023 stemden wij in met het ontwerpbestemmingsplan 'Heideweg 4, Loosbroek' voor een bestemmingswijziging van een agrarische bedrijfsfunctie naar een niet-agrarische bedrijfsfunctie aan Heideweg 4 in Loosbroek. Het ontwerpplan lag met ingang van 7 december 2023 gedurende zes weken ter inzage. U bent via een NTI hierover geïnformeerd. In de ter inzage periode ontvingen wij geen zienswijzen.

Het vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende stap in de procedure die door uw raad genomen moet worden.

Bestemmingsplan 'Heideweg 4, Loosbroek' biedt een juridisch planologisch kader voor de bestemmingswijziging van een agrarische bedrijfsfunctie naar een niet-agrarische bedrijfsfunctie.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Heideweg 4, Loosbroek' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPHeideweg4L-vg01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Voor het onder 1. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 Het plan past binnen de kaders voor kwaliteitsverbetering

Conform artikel 3.9 Interim Omgevingsverordening (IOV) moeten ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit beleid vindt zijn uitwerking in het gemeentelijk beleid.

Het initiatief betreft een categorie 3 berekende kwaliteitsverbetering ontwikkeling. Deze categorie 3 betekent dat initiatieven een grote impact hebben waarbij landschappelijke inpassing én een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing is. Echter wordt binnen onderhavig plan gebruik gemaakt van bestaande bebouwing en worden er geen mogelijkheden geboden om nieuwe bebouwing toe te voegen. Hierdoor blijft de ruimtelijke impact beperkt. Het is dan ook te rechtvaardigen om onderhavig planvoornemen te plaatsen in een lagere categorie 2, aansluitend bij de subcategorie *'wijziging bestemming agrarisch bedrijf in niet-agrarisch bedrijf, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000m2, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500m2 voormalige bedrijfsbebouwing resteert'*. Het plan voldoet aan deze eisen waarbij geen overtollige bebouwing gesloopt wordt, daar deze niet aanwezig is.

1.2 het plan past binnen de Interim Omgevingsverordening

Het beleid van de provincie, vertaald in de Interim Omgevingsverordening, stelt in artikel 3.73 dat de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel onder voorwaarden worden toegestaan. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de huidige bedrijfswoning. Voorliggend plan past binnen de gestelde eisen van de provincie.



Afbeelding 1: locatie bestemmingsplan

1.2 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 bijlage 1. De meest relevante overwegingen zijn:

Landschappelijke inpassing:

Ter plaatse van de percelen F571 en F1460 is een truffelgaard gesitueerd (gerealiseerd in 2020 ten behoeve van deze planologische functiewijziging). Dit is de eerste truffelgaard in Brabant. De gaard is in 2021 aangeplant met twee verschillende soorten hazelaars. De truffelgaard betreft een voedselbos waaruit wordt geoogst en behoud hiermee de bestemming 'agrarisch'. De ontwikkeling van het voedselbos op deze locatie met een bestemming agrarisch is met de provincie besproken en zij juichen het initiatief zeer zeker toe.

Het perceel Heideweg 4 wordt landschappelijk ingepast in de omgeving. Deze bestaat uit de aanleg van een groenstrook op de oostzijde van het perceel. Met de aanleg van deze groenstrook en de reeds aangelegde truffelgaard op de andere 2 kadastrale percelen wordt het plangebied voldoende landschappelijk ingepast. Het landschapsplan is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan en planologisch-juridisch in de regels en verbeelding geborgd.

Stedenbouw

De reeds bestaande bedrijfswoning blijft behouden. De privé bouwwerken worden gebruikt als garage en voor hobbyvee (ca. 125m²). Het aanwezige bedrijfsgebouw wordt volledig gebruikt voor het bedrijf, waarin stalling van de bus, aanhangers, materieel en dergelijke plaats zal vinden. Ook wordt een kleine kantine en kantoor binnen het bedrijfsgebouw gerealiseerd. Met dit planvoornemen wordt geen verharding aangebracht of extra bedrijfsbebouwing gerealiseerd. Er is geen overvloedige bedrijfsbebouwing aanwezig.

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.

1.3 Initiatiefnemer en opvolgend eigenaren accepteren een eventueel gezondheidsrisico als gevolg van de ligging binnen een straal van 2km 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. opvolgend koper(s) op dit risico door een kettingbeding in de koopovereenkomst.

1.4 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

2.1 Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd

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. Onderhavig plan wordt aangemerkt als een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 Bro. Dit betekent dat het college 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 in de ontwerpfase een overeenkomst gesloten. Er wordt hiermee voldaan aan de in de Grondexploitatiewet gestelde eis dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Risico's

N.v.t.

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.

Evaluatie

N.v.t.

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

- Bestemmingsplan 'Heideweg 4, Loosbroek' (inclusief bijlagen, Toelichting en Regels D/50716, Verbeelding D/50715, Bijlagen D/50722, D/50721, D/50720, D/50719, D/50718, D/50717)
- Notitie ter informatie, D/50855

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Mark de Man
burgemeester