



Raadsvoorstel

Datum vergadering:	26 september 2024
Agendapunt:	21
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Lange Kruisdelstraat 7, Heeswijk-Dinther
Portefeuillehouder:	Wethouder Edwin Daandels

Heesch, 1 mei 2024

Inleiding

Op 5 december 2023 stemde de gemeente in met het ontwerpbestemmingsplan 'Heeswijk-Dinther, Lange Kruisdelstraat 7' voor het beëindigen van de intensieve veehouderij, de omschakeling van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en het behouden van een bestaande loods ten behoeve van de stalling van machines en materialen. Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 14 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegd. U bent via een NTI hierover geïnformeerd. In de ter inzage periode ontvingen wij geen zienswijzen over dit plan

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

Bestemmingsplan 'Heeswijk-Dinther, Lange Kruisdelstraat 7' biedt een juridisch planologisch kader voor de beëindiging van de intensieve veehouderij, de omschakeling van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en het behoud van een bestaande loods ten behoeve van de stalling van machines en materialen.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Heeswijk-Dinther, Lange Kruisdelstraat 7' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPKruisdel7HD-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 Omgevingsvisie

Voor veel plannen die vorig jaar op de valreep ter inzage zijn gelegd geldt dat er in de plantoelichting geen toets aan de (ontwerp)omgevingsvisie van de gemeente Bernheze heeft plaatsgevonden. Deze omgevingsvisie is inmiddels definitief vastgesteld. Dit heeft ertoe geleid dat onder par. 3.3.1 de toetsing aan de structuurvisie van de gemeente Bernheze is vervangen door een toetsing aan de Omgevingsvisie Bernheze 2040. De Omgevingsvisie Bernheze 2040, vastgesteld in maart 2024, beschrijft de belangrijkste punten van het gewenste beleid voor een langere periode.

In de omgevingsvisie worden vijf thema's (ambities) centraal gesteld. Hierna wordt per ambitie ingegaan op hoe het plan daaraan voldoet.

Gezonde leefomgeving

Door de sanering van het agrarisch bedrijf verdwijnt de intensieve veehouderij en daarmee ook de overlast die het veroorzaakte. Door de beëindiging van de intensieve veehouderij wordt het risico op ziekteoverdracht van dier op mens geminimaliseerd. De bedrijfswoning wordt gewijzigd naar burgerwoning en daarmee draagt dit plan bij aan een gezondere leefomgeving.

Leefbare kernen

Het plangebied is gelegen buiten de dorpskernen en niet aan een recreatieve of hoofdontsluitingsweg. Derhalve zal het initiatief geen bijdrage leveren of afbreuk doen aan de ambities en visie voor dit thema.

Klimaatbestendig en biodiversiteit

Het plan leidt tot een aanzienlijke afname van verhard oppervlak binnen het plangebied. Dit draagt bij aan de verbetering van het infiltratievermogen. Daarnaast vindt er landschappelijke inpassing plaats waarbij inheemse soorten de biodiversiteit bevorderen.

Vitale en duurzame landbouw en economie

De beëindiging van de intensieve veehouderij draagt bij aan de gewenste extensivering van de landbouw in het beekdallandschap. Het initiatief draagt zo bij aan de beoogde landbouwtransitie.

Kwaliteit landschap en erfgoed

Bernheze heeft een gevarieerd landschap en inspirerend erfgoed. Elk landschapstype kent zijn eigen karakter en bijzondere kwaliteiten. De projectlocatie is gelegen in het Beekdallandschap. Door de beëindiging van de intensieve veehouderij en de sloop van de stallen zal het bodemleven herstellen en de kwaliteit van het landschap verbeteren.

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de ambities uit de omgevingsvisie en daarom kan geconcludeerd worden dat het beëindigen van de intensieve veehouderij, de omschakeling van de bedrijfswoning naar een burgerwoning met behoud van een bestaande loods ten behoeve van de stalling van machines en materialen, passend is binnen het beleid van de gemeente en daarmee een wenselijk initiatief is.

1.2 Het plan past binnen de Interim Omgevingsverordening

Het perceel ligt op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) in 'Gemengd landelijk gebied'. De IOV stelt in artikel 3.69 afwijkende regels voor wonen in landelijk gebied. Het omschakelen van bedrijfswoningen naar burgerwoningen is hier toegestaan, mits er aan de voorwaarden wordt voldaan. In het kort gelden de volgende voorwaarden:

- Er mag geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvinden;
- Overtollige bebouwing dient te worden gesloopt.

Er zal geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvinden en de overtollige (bedrijfs)bebouwing is reeds gesloopt. Er zal één bestaande loods (circa 240 vierkante meter) blijven staan om de machines en materialen voor de onderhoud van de landbouwgronden op te slaan. Voorliggend plan past binnen de gestelde eisen van de provincie.

1.3 Het plan past binnen de kaders voor kwaliteitsverbetering

Conform artikel 3.9 IOV moeten ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Voorafgaand aan onderhavige ontwikkeling is de overtollige (bedrijfs)bebouwing reeds gesloopt, deze bedrijfsbebouwing had gezamenlijk een grootte van circa 6.535 vierkante meter. Voorgaande zorgt voor een minder versteend perceel en leidt op zichzelf al tot kwaliteitsverbetering op het perceel. Verder is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling.

1.4 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 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:

Parkeren en verkeer

Het aantal verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte van en naar het plangebied zullen met de beoogde wijziging veranderen. De hoeveelheid verkeer zal beduidend minder worden en de zwaarte van het verkeer neemt ook significant af. Aangezien de locatie met de beoogde ontwikkeling de bestemming 'Wonen' zal krijgen en het bedrijf zal worden gesaneerd, zal er minder parkeerbehoefte zijn.

Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het omschakelen van de bedrijfswoning naar burgerwoning en het slopen van de overvloedige (bedrijfs)bebouwing.

Geur

Geur vormt geen significante belemmerende factor voor de beoogde ontwikkeling op het plangebied, er worden geen geurgevoelige objecten opgericht. Wel is het zo dat de locatie niet voldoet aan de afstandsrichtlijnen van de VNG wat betreft geur; de afstand tot de Liniedijk 3a is circa 129 meter, terwijl de richtlijnen voor geur zeggen dat dit minimaal 200 meter moet zijn.

Landschappelijke inpassing

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast in de omgeving. De bestaande groenstructuur blijft behouden en uitgebreid met inheemse soorten die bijdragen aan de oorspronkelijke uitstraling van de regio. Het landschapsplan is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan en planologisch-juridisch in de regels en verbeelding geborgd.

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.

1.5 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.

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 leges. Planschade is via een planschadeverhaalsovereenkomst 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.

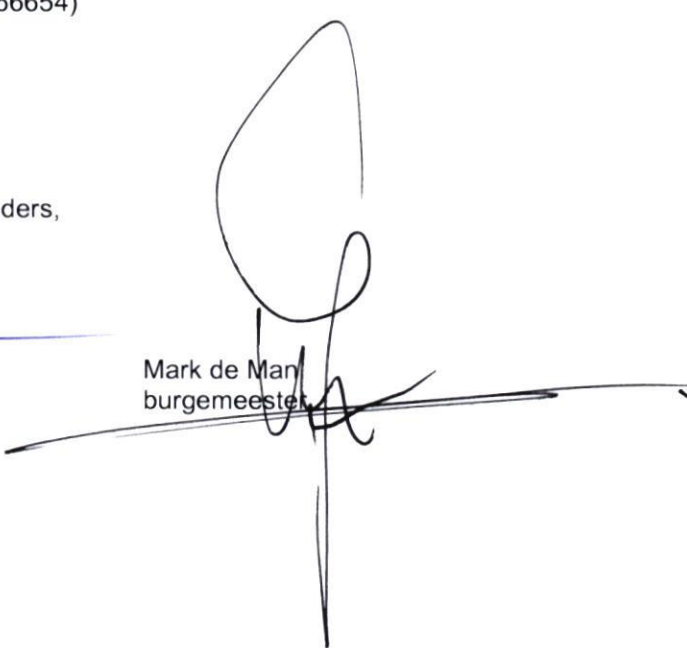
Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

- Bestemmingsplan 'Heeswijk-Dinther, Lange Kruisdelstraat 7' (inclusief bijlagen, Toelichting D/66649, Planregels D/51984, Verbeelding D/51986, Bijlagen D/51982, D/51983)
- Notitie ter informatie, (D/51962)
- Raadsbesluit (D/66654)

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Mark de Man
burgemeester