gemeente BERNHEZE

Registratienummer: **68715** / 68761

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	26 september 2024
Agendapunt:	22
Onderwerp:	Vaststellen Bestemmingsplan Achterste Groes 9/9a, Heesch
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 18 juni 2024

Inleiding
Op 12 december 2023 stemden wij in met het ontwerpbestemmingsplan 'Achterste Groes 9/9a, Heesch', waarna het ontwerpplan met ingang van 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage is gelegd. U bent via een NTI hierover geïnformeerd. In de ter inzage periode ontvingen wij één zienswijze over dit plan.

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

Bestemmingsplan 'Achterste Groes 9/9a, Heesch' biedt een juridisch planologisch kader op basis waarvan de voormalige agrarische bedrijfslocatie (intensieve veehouderij) kan worden benut voor niet-agrarische activiteiten.

Voorstel
1. In te stemmen met de nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen 'Achterste Groes 9/9a, Heesch' en hiermee de zienswijze 1 ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen;
2. Het bestemmingsplan 'Achterste Groes 9/9a, Heesch' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPAchtGroes9-vg01 gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het onder 2 vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten
1.1. de zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan
Het plan lag ter inzage van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Binnen die termijn is één zienswijze ingediend op 22 januari 2024. Deze voldoet aan de andere ontvankelijkheidseisen. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.
De zienswijze is samengevat en beantwoord in de bijgevoegde nota van zienswijzen.

De zienswijze is afkomstig van de provincie. De provincie heeft enerzijds oog voor de voorgeschiedenis van de situatie aan Achterste Groes 9/9a, maar vindt anderzijds dat in het ontwerpbestemmingsplan niet de juiste oplossing is gebracht. Daarbij is geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan onbedoeld de woning en één van de bedrijfsgebouwen binnen één bestemmingsvlak had gevat. Voor het 2e bedrijfsgebouw werd een apart bestemmingsvlak beoogd . Daarmee zouden er feitelijk 2 bedrijfslocaties ontstaan, iets wat niet passend is binnen het provinciaal ruimtelijk kader (Omgevingsverordening).
Waar provincie wél ruimte voor ziet, is het afsplitsen van de aanwezige woning van de 2 bedrijfsgebouwen. Dit was ook de oorspronkelijke bedoeling van het plan. Zeker nu duidelijk is dat de provincie hiervoor ruimte ziet, adviseren we om het plan dusdanig

(gewijzigd) vast te stellen dat voor de woning enerzijds een aanduiding 'wonen' wordt gelegd en voor de 2 aanwezige bedrijfsgebouwen (samen) één bestemmingsvlak 'bedrijf'.
Door het plan te voorzien van een landschappelijke inpassing, wordt daarmee ook aan het criterium 'kwaliteitsverbetering' voldaan. Dit is tevens een onderdeel waarvan de provincie in haar zienswijze heeft aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan niet voldeed aan het provinciaal ruimtelijk kader.

Het plan wordt gewijzigd vastgesteld.

2.1 Het plan past binnen onze ontwerp-omgevingsvisie en de woonvisie
Achterste Groes 9 en 9a behoorden jaren geleden bij elkaar. Ter plekke werd een agrarisch bedrijf geëxploiteerd. De woning op nr. 9 betrof de (agrarische) bedrijfswoning. Op enig moment zijn de agrarische activiteiten ter plekke gestaakt en is de woning als burgerwoning in gebruik genomen. De aanwezige bedrijfsgebouwen zijn vanaf dat moment benut ten behoeve van opslag.
In het bestemmingsplan buitengebied 2014 heeft uw raad het bestemmingsplan in overeenstemming willen brengen met de feitelijke situatie en is er voor het gehele bestemmingsvlak de aanduiding 'wonen' vastgesteld. Daarmee was er een juiste bestemming gelegd voor de aanwezige woning, maar niet voor de bedrijfsgebouwen.
In 2019 is een nieuwe poging gedaan om de situatie ter plekke goed te regelen. Daarbij zijn de aanduidingen voor de bedrijfsgebouwen goed gelegd, maar werd de woning weer als bedrijfswoning aangeduid (terwijl dit burgerwoning) had moeten zijn.

Het plan dat nu voorligt voorziet in het goed regelen van de situatie ter plekke door:
- De woning aan Achterste Groes 9 als de aanduiding 'wonen' te geven zodat deze kan worden bewoond door 'een burger';
- De toegestane (niet-agrarische) activiteiten voor de bedrijfsgebouwen conform feitelijk gebruik op te nemen en deze regeling beter aan te laten sluiten bij de algemene methodiek voor dergelijke activiteiten in het buitengebied.

Achterste Groes 9/9a is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie waar reeds sprake is van functiemenging. Wonen en (voornamelijk niet-agrarische) activiteiten gaan in dit gebied samen. Het voorliggende plan sluit daarmee aan op de karakter van de omgeving en ontwikkelingsrichting van het gebied. Met de beoogde ontwikkeling worden geen andere functies belemmerd en sluit de ontwikkeling aan bij de Omgevingsvisie.
Er is sprake van een bestaande situatie qua aanwezigheid van bebouwing en gebruik van deze bebouwing. Het plan voorziet niet in nieuwbouw of uitbreiding van functies. Via een passende herbestemming wordt voorkomen dat de bedrijfsgebouwen onbenut blijven en leegstand zorgt voor ongewenst gebruik.
De woning kan worden benut door een burger/gezin. Er is géén sprake van het toevoegen van woningen. De ontwikkeling is niet strijdig met de Woonvisie.

2.2 Het plan toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat een bestemmingsplan moet voldoen aan 'een goede ruimtelijke ordening'. De toelichting en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan tonen aan dat alle relevante aspecten goed zijn onderzocht en gewogen, waardoor de voorgestelde ontwikkeling voldoet aan de te stellen eisen. Er is

daarom sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen in de bijlagen.

Landschappelijke inpassing
Het bestemmingsplan voorziet in een landschappelijke inpassing van het plangebied. Ter plekke is reeds een inpassing aanwezig. Door de bestaande bosschage aan de zuid-west kant binnen het plangebied als landschappelijke inpassing aan te duiden op de verbeelding en de instandhouding ervan te borgen in de planregels (via een voorwaardelijke verplichting) wordt voldaan aan de opgave kwaliteitsverbetering.

3.1 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.
Omdat de gemeente aantoonbaar in 2019 niet de juiste bestemmingen heeft gelegd voor Achterste Groes 9 en 9a, is besloten dat onderhavig bestemmingsplan op kosten van de gemeente wordt opgesteld.

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Risico's
N.v.t.

Kosten en dekking
Alle kosten komen voor rekening van gemeente en komen ten laste van het budget ruimtelijke ordening (6801010/4380017).

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 'Achterste Groes 9/9a, Heesch' inclusief bijlagen, (Toelichting D/69714, Planregels D/69715, Verbeelding D/69716;
- Zienswijze (D/68759);
- Nota van zienswijze(n) en ambtshalve wijzigingen (D/68760);
- Notitie ter informatie (D/68758);
- Conceptraadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Achterste Groes 9/9a, Heesch' (D/68764).

Burgemeester en wethouders,

i.o.

Peggy Hurkmans
secretaris

Mark de Man
burgemeester