

**Notitie ter informatie voor commissie / raad**

|                     |                                                   |
|---------------------|---------------------------------------------------|
| Onderwerp:          | NTI Ontwerpbestemmingsplan Jonkerstraat 1, Heesch |
| Portefeuillehouder: | de heer P.A.M. van Boekel                         |

Heesch, 26 november 2019

**Kennisnemen van:**

Het ontwerpbestemmingsplan Jonkerstraat 1, Heesch

**Inleiding**

Op het perceel Jonkerstraat 1 is momenteel een varkenshouderij gevestigd. De eigenaren willen deze varkenshouderij beëindigen en het grootste deel van de bedrijfsbebouwing te slopen. Zij willen in plaats daarvan graag een Ruimte-voor-ruimte woning bouwen op het perceel. De bestaande bedrijfswoning wensen zij om te zetten naar een burgerwoning. Een oppervlakte van 252 m<sup>2</sup> van de bedrijfsbebouwing zal onder andere gebruikt gaan worden als bijgebouw bij die bestaande woning. Met dit ontwerpbestemmingsplan wordt deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

**Samenvatting/toelichting**

Volgens de wet moet een bestemmingsplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Deze toets vindt plaats aan de hand van vastgesteld beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daar waar nodig volgt aanvullend onderzoek. 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 als bijlage. De meest relevante overwegingen zijn:

**Volkshuisvesting:** het plan voorziet in het toevoegen van één woning in het buitengebied van Heesch. Een bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Dit past binnen het Volkshuisvestingsbeleid.

**Gezondheid en veehouderij:** Het plangebied ligt binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij. Binnen een straal van 2 km 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 2 km.

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 paragraaf 4.10 van de toelichting van voorliggend bestemmingsplan is hier aandacht aan besteed.

Tevens wijst initiatiefnemer eventuele opvolgend koper(s) op dit risico.

**Reactie provincie wettelijk vooroverleg:** Aanvankelijk heeft de provincie in het kader van het wettelijk vooroverleg een reactie ingediend op de landschappelijke inpassing. Na verheldering en een nadere onderbouwing in de toelichting en aanpassing van het landschappelijk inpassingsplan, is het plan alsnog akkoord bevonden.



Milieu: De afstand tot de nabijgelegen (agrarische) bedrijven is bekeken en onderzocht. De afstand tot de bebouwing is groot genoeg dat er geen belemmeringen vormen voor de (toekomstige) activiteiten van de aanwezige bedrijven. Ook zorgen de bedrijven zorgen niet voor een slecht woon- en leefklimaat voor de bewoners van de nieuwe woning.

### **Kosten en dekking**

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via de anterieure overeenkomst. Het college is hiertoe een overeenkomst aangegaan met initiatiefnemers. 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. Ook plaatsen wij deze op de conceptagenda van de commissie Ruimtelijke Zaken. 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. Belanghebbenden kunnen in deze periode hun mening geven door het indienen van een zienswijze. Daarna wordt het ontwerpplan aan u aangeboden ter vaststelling. Eventuele zienswijzen en beantwoording daarvan worden samen met het ontwerpplan aangeboden. Het vastgestelde bestemmingsplan leggen we weer zes weken ter inzage. Indieners van een zienswijze kunnen dan beroep instellen bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn wordt het plan onherroepelijk en is er een juridische grondslag om vergunning voor dit plan te verlenen.

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

- Ontwerpbestemmingsplan 'Jonkerstraat 1, Heesch' inclusief bijlagen