



Registratienummer:

Notitie ter informatie

Commissie Ruimtelijke Zaken

Onderwerp:	Ontwerpbestemmingsplan Liniedijk5 en Hazelbergsestraat 2b, Heeswijk-Dinther
Portefeuillehouder:	Edwin Daandels

Heesch, 8 augustus 2023

Kennisnemen van:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Liniedijk5 en Hazelbergsestraat 2b, Heeswijk-Dinther' waarmee het college heeft ingestemd.

Inleiding

Op respectievelijk 12 november 2020 en 22 juni 2020 hebben wij ingestemd met de principe-verzoeken voor Liniedijk 5 en Hazelbergsestraat 2b. Op beide adressen was destijds een varkenshouderij aanwezig. Via deelname aan de SaneringsRegeling Varkenshouderijen (SRV) werden deze varkenshouderijen gesaneerd. Via het wijzigen van het bestemmingsplan dient voor deze locaties een passende herbestemming te worden vastgesteld, waarbij (als voorwaarden vanuit de SRV) de mogelijkheid om opnieuw een varkenshouderij te ontplooiën, dient te worden geschrapt.

Middels voorliggend ontwerpbestemmingsplan wordt voor beide adressen de aanduiding 'intensieve veehouderij' geschrapt zodat het bedrijfsmatig houden van varkens niet meer mogelijk is. Daarnaast worden de bedrijfsactiviteiten geregeld die op de 2 locaties wel toegestaan zijn.

Voorliggend ontwerpbestemmingsplan regelt de herbestemming voor 2 locaties, te weten Liniedijk 5 en Hazelbergsestraat 2b.



Beide agrarische bedrijfslocaties zijn gelegen in het landbouwontwikkelingsgebied ten oosten van Heeswijk-Dinther (nabij de Riolwaterzuiveringsinstallatie).

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 bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan 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:

Niet-agrarische herbestemming

Na het stoppen (en saneren) van de varkenshouderij(en) willen beide ondernemers op de betreffende locaties door met alternatieve bedrijfsactiviteiten. De SRV-regeling biedt hiervoor ruimte, zolang er ter plekke maar géén varkenshouderij meer wordt opgericht.

Vanuit gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid beschouwd, is het essentieel dat zowel Liniedijk 5 als Hazelbergsestraat 2b bedrijfslocaties betreffen. Het is geaccepteerd dat een bedrijfslocatie wordt benut voor alternatieve activiteiten, mits deze aansluiten bij de ontwikkelingsrichting van het gebied, deze geen onevenredige belemmeringen veroorzaken ten aanzien van omliggende functies en de locaties worden voorzien van een landschappelijke inpassing.

Liniedijk 5

De eigenaar van Liniedijk 5 wil ter plaatse verder met niet-agrarische activiteiten op het vlak van handel en herstel van bouwmaterialen en statische opslag. Doel is het bouwen van een nieuwe loods voor een bedrijf, dat tweede hands materiaal, vanuit bijvoorbeeld te slopen stallen, kan upgraden tot nieuwe bruikbare bouwmaterialen. Hiervoor is naast opslag tevens een werkplaats beoogd, waar herstel- en montagewerkzaamheden aan stalrichting en bouwmaterialen kan plaatsvinden. Er zal een loods met een omvang van maximaal 1400m² worden opgericht. Per saldo is er sprake van een grote afname van bedrijfsbebouwing ter plaatse (van 7.200m² naar 1.400 m²).

Naast de niet-agrarische activiteit, zal er een zonneweide worden gerealiseerd. Hiervoor is reeds een tijdelijke vergunning verleend waarvoor uw raad een verklaring van geen bedenking heeft afgegeven. De zonneweide zal maximaal voor 25 jaar worden aangelegd. Na die 25 jaar dienen deze gronden weer hun oorspronkelijke functie (agrarisch) te krijgen.

Hazelbergsestraat 2b

Voor Hazelbergsestraat 2b is een agrarische verwante functie beoogd. Deze ontwikkeling bestaat uit het bouwen van een nieuwe loods voor de op- en overslag van en groothandel in veevoeders en akkerbouwproducten. Ter plekke is circa 5.400m² aan bedrijfsgebouwen (varkenshouderij) gesloopt. Ten behoeve van de nieuw beoogde functie wordt een bedrijfsloods van circa 1.900m² beoogd. Dus ook op deze bedrijfslocatie is sprake van een grote afname aan bedrijfsbebouwing.

Ook voor dit adres is een tijdelijke vergunning (max 25 jaar) voor een zonneweide verleend en ook hiervoor heeft uw raad een verklaring van geen bedenking afgegeven.

Landschappelijke inpassing

Voor beide locaties is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Vanwege de aanleg van de zonneweide is hiermee rekening gehouden in het inpassingsplan.

De aanleg alsook de instandhouding van de landschappelijke inpassing is geborgd via een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.

Beide inpassingsplannen treft u als bijlagen aan.

Kosten en dekking

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemers en worden verhaald via de 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. 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 door 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 'Liniedijk5 en Hazelbergsestraat 2b, Heeswijk-Dinther' inclusief bijlagen