

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	18 april 2024
Agendapunt:	13
Onderwerp:	Vaststelling Bestemmingsplan Laverdonk 9a Heeswijk-Dinther
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 20 februari 2024

Inleiding

Op 20 juni 2023 stemden wij in met het ontwerpbestemmingsplan Laverdonk 9a Heeswijk-Dinther. Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 29 juni 2023 gedurende zes weken ter inzage is gelegd. U bent via een NTI hierover geïnformeerd. In de ter inzage periode ontvingen wij twee zienswijzen over dit plan.

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

Bestemmingsplan Laverdonk 9a Heeswijk-Dinther biedt een juridisch planologisch kader voor het ontwikkelen van activiteiten bij een agrarisch bedrijf waarbij het rundveebedrijf wordt gestaakt en het akkerbouwbedrijf actief blijft. Het realiseren van een kleinschalig bed&breakfast en een niet-agrarische bedrijfsactiviteit in de vorm van op- en overslag van containers in combinatie met een webwinkel. Het omzetten van natuurgronden naar landbouwgronden in de nabije omgeving, als compensatie wordt dezelfde hoeveelheid oppervlakte landbouwgrond omgezet naar natuurgrond omdat de huidige natuurgronden dichterbij het akkerbouwbedrijf zijn gelegen.

Voorstel

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'Laverdonk 9a Heeswijk-Dinther' en hiermee beide zienswijze ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen;
2. Het bestemmingsplan 'Laverdonk 9a Heeswijk-Dinther' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPLaverdonk9aHD-vg01 gewijzigd vast te stellen.
3. Voor het onder 2. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1. de zienswijzen zijn ontvankelijk, en leiden tot aanpassing van het plan

Het plan lag ter inzage van 29 juni 2023 tot en met 9 augustus 2023. Binnen die termijn is een pro forma zienswijze ingediend op 7 augustus 2023, aangevuld op 23 augustus. Een tweede zienswijze is ingediend op 3 augustus 2023. Beide zienswijzen voldoen aan de ontvankelijkheidseisen. Daarmee zijn beide zienswijzen ontvankelijk.

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde nota van zienswijzen.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld op de volgende punten:

1. De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- op- en overslag / webwinkel' is aangepast naar 'specifieke vorm van bedrijf- op- en overslag containers / webwinkel' in de verbeelding en de planregels.

2. Op pagina 13 van de toelichting is de tekst aangevuld met 'daarbij blijft het bestaand akkerbouwbedrijf als hoofdactiviteit zichtbaar op de locatie. Hierdoor is er geen sprake van een bestemmings- dan wel functiewijziging. Omdat er sprake is van nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf kunnen de activiteiten niet zelfstandig, zonder het agrarisch bedrijf, voortgezet worden.'
3. In de begripsbepalingen van de planregels zijn definities toegevoegd:
 - a. Een definitie voor een 'bed&breakfast' waaronder wordt verstaan 'een kleinschalige overnachtingsaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, ter plaatse van de functieaanduiding 'bed & breakfast', en volledig gedreven door de bewoner van het betreffende woonhuis' is toegevoegd onder artikel 1.12.
 - b. Een definitie voor een 'nevenactiviteit op- en overslagbedrijf containers / webwinkel' waaronder wordt verstaan 'een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit waarvan het ruimtegebruik, de aard en de uitstraling kleiner is dan het agrarisch bedrijf ter plaatse' is toegevoegd onder artikel 1.51.
 - c. Een definitie voor een 'webwinkel' waaronder wordt verstaan een bedrijf dat gericht is op de opslag en distributie van aankopen die via internet tot stand zijn gekomen, alsmede het beheren van de bijbehorende website door de gebruiker of gebruikster van de woning, waarbij detailhandel ter plaatse is uitgesloten.' is toegevoegd onder artikel 1.75.
4. In artikel 3.5.4 onder i van de planregels is een bepaling opgenomen dat buitenopslag ten behoeve van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf op- en overslag van containers / webwinkel' niet is toegestaan.
5. In artikel 3.5.4 onder j van de planregels is een bepaling opgenomen dat een kantoor met baliefunctie niet is toegestaan.
6. In de toelichting onder paragraaf 3.2.3 'vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied (artikel 3.73)' is de onderbouwing aangevuld.

Verder zijn er tekstuele wijzigingen doorgevoerd in de toelichting en de planregels. Dit betreffen minimale tekstuele toevoegingen, wijzigingen en fouten. Deze tekstuele wijzigingen staan genoemd in bijgevoegde nota van zienswijzen op de laatste 2 pagina's.

2.1 De beoogde ontwikkeling past bij de specifieke agrarische kwaliteit en schaal van de omgeving

Momenteel maakt de landbouw een ingrijpende transitie door. Veel agrarische ondernemers stoppen en/of schakelen om naar een alternatieve bedrijfsvoering. In aanloop naar een gemeentelijke omgevingsvisie wordt een ontwikkelrichting bepaald door de gemeente Bernheze in de diverse subgebieden in het buitengebied. In het vigerende bestemmingsplan 'Herziening Vrijkomende Agrarische Bebouwing Bernheze 2018' wordt ruimte geboden voor vestiging van niet-agrarische activiteiten als vervolg functie van agrarische bedrijfslocaties. Deze ruimte wordt ook geboden voor het gebied 'ruimte voor water' waar de locatie binnen valt. Daarmee is de beoogde ontwikkeling passend binnen ontwikkelrichting van dit gebied en passend bij de activiteiten functies in de omgeving.

De beoogde ontwikkeling van het landelijk gebied betreft een gemengde plattelandseconomie met in hoofdzaak een agrarische economie met daarbij passende bestemmingen. Er is naast land- en tuinbouw in een gemengde plattelandseconomie ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name

op vrijkomende locaties.

Met de beoogde ontwikkeling wordt kleinschalige bedrijvigheid en toerisme/recreatie als nevenactiviteit toegevoegd op de locatie Laverdonk 9a binnen bestaande bedrijfsgebouwen. Omdat er sprake is van nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf kunnen de activiteiten niet zelfstandig voortgezet worden. Het agrarisch bedrijf is en blijft als hoofdfunctie aanwezig op de locatie Laverdonk 9a. Voor de beoogde activiteiten/ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing binnen het bestaand bouwblok. Hierdoor hebben activiteiten/ontwikkelingen niet direct invloed op de leegstand elders. Eventuele leegstand en verpaupering van het bedrijf wordt hierdoor wel voorkomen. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing en/of verharding plaats. Hierdoor wordt de functie van waterberging niet aangetast. Het geheel wordt daarnaast voorzien van een goede landschappelijke inpassing waarmee rekening is gehouden met de aanwezige waarden van het gebied. De ontwikkeling is daarmee passend binnen het gebied.

2.2 het plan past binnen de Omgevingsverordening

In de beoogde situatie wordt de bestaande loods op de locatie Laverdonk 9a gebruikt ten behoeve van activiteiten. De totale oppervlakte van de gebouwen zal niet toenemen in de beoogde situatie. Alles wordt volledig binnen het bestaande bouwperceel gerealiseerd. Tevens wordt het huidige bouwvlak verkleind. De landbouwgronden en natuurgronden wijzigen alleen van bestemming.



Afbeelding 1: locatie bestemmingsplan

2.3 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

De provincie heeft een zienswijze ingediend o.a. tegen het landschappelijk inpassingsplan. Zij verzoeken de gemeente de landschappelijke inpassing aan te vullen met passende maatregelen omdat er op de plek van de reeds nieuw gebouwde loods eerst een houtsingel doorheen liep. Voor de loods is echter al in 2020 een omgevingsvergunning verleend, omdat er destijds geen weigeringsgronden waren. Het onderbreken van de landschappelijke inpassing, de houtsingel, was destijds geen toetsingsgrond bij de omgevingsvergunning voor het bouwen. Daardoor betreft het nu een bestaande situatie en moeten we beoordelen hoe dit initiatief voor de bestemmingswijziging moet worden ingepast, en daarbij is de bestaande loods een gegeven. De bestaande loods wordt op een passende wijze ingepast in het landschap met het landschappelijk inpassingsplan.

De locatie Laverdonk 9A wordt voldoende landschappelijk ingepast in de omgeving. De bestaande inheemse bomen en struweel van het grootste deel van de bestaande houtsingel zullen in de toekomst gehandhaafd blijven. Naast de nieuwe loods wordt een houtwal gerealiseerd. Deze houtwal wordt als het ware opgeschoven zodat er ruimte ontstaat voor de nieuwe loods. De houtsingel sluit aan op de bestaande houtsingel. Het landschapsplan voor de locatie Laverdonk 9A is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan en planologisch-juridisch in de regels en verbeelding geborgd.

Natuur Netwerk Brabant

Binnen de gronden waarvan de bestemming 'Natuur' wordt gewijzigd naar 'Agrarisch met waarden – landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' is een NNB gebied gelegen. In de huidige situatie wordt de grond als landbouwgrond gebruikt. In het verleden is in overleg met de provincie Noord Brabant en de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) een verzoek gedaan voor het verplaatsen van de herplantplicht. RVO en de provincie Noord Brabant hebben destijds met het verzoek ingestemd. Ter compensatie wordt de bestemming van andere gronden, zoals eerder benoemd, gewijzigd van 'Agrarisch met waarden – landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' naar 'Natuur'. Hiervoor is een natuurontwikkelingsplan opgesteld, deze is opgenomen in de bijlage van dit collegevoorstel.

Omdat de huidige gronden binnen het werkingsgebied NNB gebruikt worden als landbouwgronden heeft deze wijziging geen invloed op het de NNB waarden. In de beoogde situatie wijzigt het totaal oppervlakte met de bestemming 'Natuur' niet. Op de nieuwe 'Natuur' gronden zal uiteindelijk natuur gerealiseerd worden. Dit is geborgd in de regels en verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan en hiervoor wordt een landschappelijk inpassingsplan aan de Provincie voorgelegd. Met de Provincie is, naar aanleiding van de door hun ingediende zienswijze, reeds afgestemd dat er voldoende compensatie plaats vindt.

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. Er wordt milieuwinst gecreëerd door de beëindiging van een intensief

veehouderijbedrijf. Het perceel krijgt o.a. de aanduiding agrarisch bedrijf door de instandhouding van het akkerbouwbedrijf.

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. Voor de bouw- en aanlegfase is geen Aeriusberekening uitgevoerd, omdat de sloop- en bouwwerkzaamheden al plaats hebben gevonden conform de verleende vergunningen (besluit d.d. 15 september 2020).

2.4 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 bestemmingsplan[herziening/-wijziging] 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.

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. 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.

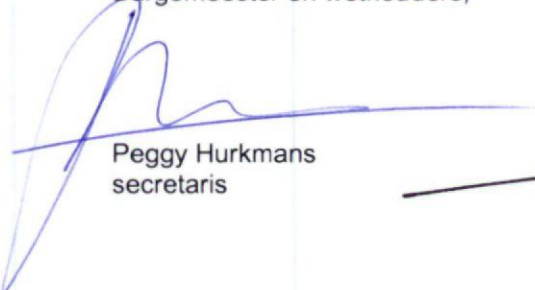
Evaluatie

N.v.t.

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

- Bestemmingsplan 'Laverdonk 9a Heeswijk-Dinther' (inclusief bijlagen, Toelichting D/58669, Regels D/58670, Verbeelding D/58668, Bijlagen bij toelichting D/58671, Bijlagen bij regels D/58672)
- Nota van Zienswijzen (D/58693)
- Notitie ter informatie (D/33778)
- Raadsbesluit (D/58676)

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Mark de Man
burgemeester