

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	23 mei 2024
Agendapunt:	7
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Oude Veghelsedijk 22, Vorstenbosch
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 26 maart 2024

Inleiding

Op 21 november 2023 stemden wij in met het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Veghelsedijk 22, Vorstenbosch' voor het bouwen van twee woningen aan de Oude Veghelsedijk 22 te Vorstenbosch, na sanering van de intensieve veehouderij met bedrijfswoning. Het ontwerpplan is met ingang van 30 november 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.

Voorstel

1. In te stemmen met de nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Oude Veghelsedijk 22, Vorstenbosch;
2. Het bestemmingsplan Oude Veghelsedijk 22, Vorstenbosch met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPOudeVeghelsed22-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het onder 2. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen;

Argumenten

1.1. de zienswijze is ontvankelijk maar leidt niet tot aanpassing van het plan

Het plan lag ter inzage van 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024. Binnen die termijn is een pro forma zienswijze ingediend op 10 januari. De zienswijze is niet verder aangevuld.

De pro forma zienswijze is beantwoord in de bijgevoegde nota van zienswijzen.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2 Er is aanleiding tot enkele ambtshalve wijzigingen

In de Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen zijn enkele punten opgenomen die leiden tot ambtelijke aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1 Het plan past binnen de geldende en nieuwe beleidskaders

Het initiatief betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling welke bijdraagt aan de sanering van een intensieve veehouderij, zorgt voor 'ontstening' en draagt bij aan de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Daarmee sluit het aan bij de doelstellingen uit de structuurvisie.

De gemeente Bernheze omschrijft in de omgevingsvisie 2040 dat vrijkomende agrarische erven hergebruikt kunnen worden en benut kunnen worden om kwaliteit te behouden of toe te voegen aan het buitengebied. Deze erven bieden kansen voor nieuwe (gezamenlijke) kleinschalige

woonvormen/- gemeenschappen. De sanering en herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie sluit hiermee aan bij de wensen en ambities van de gemeente.

Het beleid van de provincie, vertaald in de Interim Omgevingsverordening, stelt in artikel 3.68 dat de herbouw van een (voormalige) bedrijfswoning mogelijk kan worden gemaakt. Artikel 3.79 ziet op de mogelijkheid om een nieuwe Ruimte voor ruimtewoning toe te laten op een aanvaardbare locatie in het buitengebied. De ligging van de planlocatie in een kernrandzone/ bebouwingslint maken het een planologisch aanvaardbare locatie voor woningbouw. Een groter bijgebouw van 500 m² op de kavel van de herbestemming wordt mogelijk gemaakt op basis van artikel 3.4.1 sub b van het bestemmingsplan herziening vrijkomende agrarische bebouwing Bernheze 2018.



Afbeelding 1: locatie bestemmingsplan

2.2 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. De meest relevante overwegingen zijn:

Landschappelijke inpassing en zorgvuldig ruimtegebruik:

Binnen de bestaande structuren van het landschap en erf is gekeken naar een optimale oplossing voor de inpassing van de nieuwe bebouwing en verharding. Om de kleinschaligheid van het landschap te versterken is gekozen om de perceelsranden met groenstructuren te

accentueren. Het landschapsplan is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan en planologisch-juridisch in de regels en verbeelding geborgd.

Stedenbouw

Op basis van de rooilijn van de woning aan Oude Veghelsedijk 24 zijn de twee nieuwe woningen opgezet. Deze staan trapsgewijs aan de Oude Veghelsedijk, op redelijke afstand tot de weg. Hierdoor sluiten zij aan bij de bestaande woning en blijven ze buiten de milieucontour van het overliggende agrarisch bedrijf.

Ruimte voor Ruimte regeling

De bouw van een Ruimte voor Ruimte woning is enkel mogelijk als daar voldoende milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst tegenover staat. Aangezien binnen dit plan hierin niet kan worden voorzien door middel van een stoppende veehouderij, heeft de initiatiefnemer een ruimte-voor-ruimte titel aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Het certificaat behorende bij deze titel is als bijlage toegevoegd.

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. Kijkend naar de meest bepalende voorgrondbelasting is er sprake van een 'redelijk' (en dus aanvaardbaar) woon- en leefklimaat. De sanering van de intensieve veehouderij binnen het plangebied draagt bij aan het woon- en leefklimaat in de omgeving.

2.3 Initiatiefnemer en opvolgend eigenaren accepteren een eventueel gezondheidsrisico als gevolg van de ligging binnen een straal van 2km van een geitenhouderij, 1 km van een pluimveebedrijf en 250m van een schapenhouderij

Binnen de adviesafstanden is er een verhoogd risico voor de volksgezondheid. De kortste afstand tussen het bouwvlak van een geitenhouderij en de planlocatie bedraagt circa 1,35 km. Hiertussen liggen echter reeds bestaande woningen, alsmede de gehele kern van Vorstenbosch.

Een pluimveehouderij ligt op circa 900 meter van het plangebied. Uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) bleek dat in de jaren 2009-2013 er sprake was van een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van één kilometer van een pluimveehouderij woonden. In de jaren daaropvolgend werd dat verband niet meer gevonden.

Voor de schapenhouderij die binnen de adviesafstand van 250m ligt is in de plantoelichting omschreven dat deze veehouderij kleinschalig is en niet leidt tot onevenredige gezondheidsrisico's ter plaatse van het plangebied.

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 bestemmingsplanherziening mogelijk maakt, middels een vorm-vrije 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.

Het bouwrijp maken van het plangebied respectievelijk de start bouw woningen vindt niet eerder plaats dan nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Een eventueel verzoek om voorlopige voorziening vertraagt het proces.

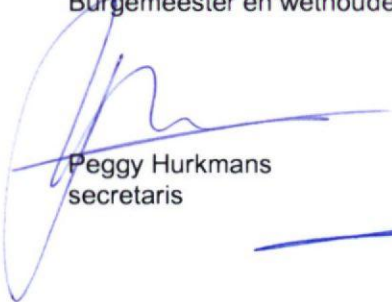
Evaluatie

Bij- De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

lage(n):

- Bestemmingsplan 'Oude Veghelsedijk 22, Vorstenbosch', inclusief bijlagen (nrs. 61708 61709, 61710, 61711, 61712)
- Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan 'Oude Veghelsedijk 22, Vorstenbosch' (nr. 59406)
- Conceptraadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Oude Veghelsedijk 22, Vorstenbosch' (nr. 59403)

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Mark de Man
burgemeester