



Registratienummer: **51847 / 51849**

Notitie ter informatie voor commissie / raad

Onderwerp:	ontwerpbestemmingsplan Brouwersstraat 2a, Heeswijk-Dinther		
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels	Openbaar:	Ja

Heesch, 12 december 2023

Kennisnemen van:

Het ontwerpbestemmingsplan "Brouwersstraat 2a, Heeswijk-Dinther" dat het college ter inzage heeft gelegd.

Inleiding

Bij brief van 21 maart 2022 heeft uw college in principe ingestemd met het verzoek van initiatiefnemer, voor het realiseren van een woonzorgconcept aan Brouwersstraat 2a te Heeswijk-Dinther, kadastraal bekend als gemeente Heeswijk-Dinther, sectie C, nummers 3317, 5309, 5310, 6513, 4796 en 2746 (deels).

Naar aanleiding van dit principebesluit heeft de initiatiefnemer een bestemmingsplan ingediend, dit betreft onderhavig plan.

Samenvatting/toelichting

Het plan past binnen de geldende en nieuwe beleidskaders

De structuurvisie en het bestemmingsplan stellen beide dat inbreiding voor gaat aan uitbreiding. De locatie is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Heeswijk-Dinther en aanliggende Aa-dal. Het initiatief betreft een woningbouwontwikkeling welke bijdraagt aan de sanering van een veehouderij en draagt bij aan de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Daarmee sluit het aan bij de doelstellingen uit de structuurvisie.

Er is behoefte aan een zorgconcept als dit. De doelgroep 'dementerende ouderen' heeft op deze locatie de rust en ruimte om verzorgd te worden. De woonvisie geeft ook aan dat er behoefte is aan zorgwoningen en levensloopbestendige woningen.

Door sanering van een veehouderij aan de rand van de bebouwde kom draagt het plan bij aan de doelstelling in de ontwerpomgevingsvisie tot realisatie van groene gezonde structuren.

Een gedeelte van het plangebied ligt volgens de Interim Omgevingsverordening in het bestaand stedelijk gebied. Het andere gedeelte ligt in de Groen Blauwe Mantel. Het plan betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling. Daarom is in de toelichting ingegaan op artikel 3.42 IOV en onderbouwd waarom dit een stedelijke ontwikkeling betreft en de voorwaarden zijn uitgewerkt zoals in dit artikel is opgenomen.

Bij het ontwerp is rekening gehouden met de aanwezige waarden van het gebied, met name de openheid van het beekdal is hiervan belang. Het plangebied bestaat uit de stallen met verhardingen en de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van het agrarisch bedrijf. De zuidzijde maakt visueel deel uit van het beekdal van de Aa, waar openheid de belangrijkste landschappelijke waarde is. Voor de stedelijke ontwikkeling is gezocht naar een passende afronding van het stedelijk gebied, hierbij is als voorwaarde gehanteerd dat nieuwe bebouwing niet te diep binnen het beekdal mag worden gepositioneerd. Het bouwvlak aan de zuidzijde zal fors worden verkleind en een betere afronding krijgen door de aanplant van een houtwal.

Voor het zuidelijke deel van de planlocatie dat volgens de Interim Omgevingsverordening in de zone ‘landelijk gebied’ ligt is met het plan een verzoek ingediend voor de herbegrenzing van het stedelijk gebied, artikel 6.2 IOV.



Afbeelding 1: locatie bestemmingsplan

Daarnaast stelt de Interim Omgevingsverordening als eis dat ontwikkelingen binnen het ‘landelijk gebied’ samen dient te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap (zie artikel 3.9). Het artikel stelt dat ‘een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving’. Het plangebied ligt voor een deel in het stedelijk gebied (waarin een dergelijke kwaliteitsverbetering niet aan de orde is) en deels in het landelijk gebied. Het landschapsplan is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan en planologisch-juridisch in de regels geborgd. Voor de beoogde ontwikkeling wordt voorts 1% van de uitgifteprijs van het plandeel in Landelijk Gebied geïnvesteerd.

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 kwaliteitsverbetering

De bebouwing is ingepast in het landschap, waarbij met name wordt gezocht naar een goede overgang van de bebouwing naar het achtergelegen Aa-dal. Behalve de aanplant van leibomen ter begeleiding van de ontsluitingsweg en een aantal landschapsbomen zullen knip- en scheerhagen langs de kavels aangeplant. Het landschapsplan is opgenomen als bijlage bij het

bestemmingsplan en planologisch-juridisch in de regels geborgd. Voorts zal 1% van de uitgifteprijs worden ingezet voor kwaliteitsverbetering door een betaling aan het Fonds Omgevingskwaliteit. Ter bepaling van de uitgifteprijs zal een taxatie worden uitgevoerd.

Stedenbouw

Het transformeren van het agrarische erf tot een hofje met (zorg)woningen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt denkbaar. Met deze ontwikkeling kan tot een logische stedelijke afronding van het dorpskern worden gekomen.

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.

Milieukwaliteit

Aangezien geuremissie wegvalt na sanering van de veehouderij aan de Brouwersstraat 2a kan worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de Brouwersstraat 2a toe zal nemen. Juist vanwege de ligging van het plangebied in een bebouwde omgeving is dit gunstig.

Stikstof

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.

Gebiedsontwikkeling Aa-dal

Het plan is niet geheel in overeenstemming met de Woonvisie. De raad zal worden voorgesteld om hiervan in deze specifieke casus af te wijken, gelet op de mogelijkheid tot realisatie van gebiedsdoelstellingen door verkoop van gronden aan het waterschap.

Vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan ligt tezamen met het verzoek tot herbegrenzing stedelijk gebied zes weken ter inzage. Iedereen kan in deze procedure een zienswijze indienen. Nadat de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan afloopt, wordt het bestemmingsplan (met daarin eventuele ingekomen zienswijzen) aan de Gemeenteraad aangeboden ter vaststelling.

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

- Ontwerpbestemmingsplan “Brouwersstraat 2a, Heeswijk-Dinther” inclusief alle bijlagen;