

Opdrachtformulering wijzigen omgevingsplan Dopheiweg 1 te Heeswijk - Dinther

Inleiding

Op 26 oktober 2021 is er een verzoek binnengekomen voor de beëindiging van een intensieve veehouderij en deze om te schakelen naar een niet agrarisch bedrijf. Daarnaast heeft de initiatiefnemer nog de wens de huidige aanwezige bedrijfswoning te verplaatsen.

Reeds zijn door gemeente Bernheze vergunningen verleend om de opslag in de loodsen te kunnen realiseren. Er is een tijdelijke vergunning voor de landbouwloodsen verleend. Hiermee wordt de uitvoering van de gewenste activiteiten in de te bouwen loodsen, zijnde statische opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, tijdelijk vergund. Ook is er een vergunning verleend voor tijdelijk gebruik in strijd met het bestemmingsplan voor opslag van bedrijfsmaterialen en verreikers in één van de vergunde bedrijfsgebouwen, zijnde een loods van ongeveer 1.000 m².

Het principeverzoek is op 8 februari 2022 behandeld en daaruit is gebleken dat het initiatief wenselijk is. Er is ook geconcludeerd dat medewerking aan het plan mogelijk is met een wijziging omgevingsplan.

De volgende stap die in dit proces moet worden genomen, is het verder uitwerken van het initiatief, zodat er uitgangspunten voor kunnen worden geformuleerd. Hiermee moet rekening worden gehouden bij de nadere uitwerking van het plan, zodat het kan worden behandeld op de omgevingstafel. In voorliggende opdrachtformulering staan de kaders voor participatie en voor het inwinnen van advies bij de belangrijke stakeholders.

Inhoud van het verzoek

Er wordt een intensieve veehouderij beëindigd op de Dopheiweg 1 te Heeswijk – Dinther. Deze locatie wordt omgeschakeld naar een niet agrarisch bedrijf voor het uitvoeren van statische opslag (voor derden) en voor stalling van bedrijfsmaterialen en verreikers.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer nog de wens de huidige aanwezige bedrijfswoning te verplaatsen. De nieuwe plaats van de bedrijfswoning is, voor een optimale indeling van het perceel en het voorzien in voldoende ruimte tussen de bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen, deels buiten het huidige bouwvlak gelegen. Daarvoor is een vormverandering van het huidige bouwvlak noodzakelijk.

Op de hierna opgenomen luchtfoto's en situatietekening is de oude situatie, huidige en de gewenste situatie geschetst.

Oude situatie met intensieve veehouderij.



Huidige (tijdelijk vergunde) situatie.



Gewenste situatietekening (met vormverandering bouwvlak voor te verplaatsen woning)



Doelstelling

Het doel van deze opdrachtformulering is om het doel, de scope en de impact van de wijziging vast te stellen voor

- het omzetten van een intensieve veehouderij aan de Dopheiweg 1 te Heeswijk - Dinther naar een niet agrarisch bedrijf. En een vormverandering van het huidige bouwvlak te realiseren, voor de te realiseren nieuwe woning en bedrijfspand. Hierbij zijn de volgende aandachtspunten en randvoorwaarden relevant.

Algemeen

Het initiatief beoogt de bouw van loodsen voor opslag en stalling van bedrijfsmaterialen en verreikers en de verplaatsing van de huidige aanwezige bedrijfswoning mogelijk te maken. De opslag en stalling van bedrijfsmaterialen en verreikers zien we als kleinschalig aannemersbedrijf.

Stedenbouwkundig

Er dient rekening te worden gehouden met de stedenbouwkundige voorwaarden, zoals de compactheid van de bedrijfsgebouwen, de vorm en materiaal vergelijkbaar is en de ruimte tussen de woning en bedrijfsgebouwen open blijft. Met de gewenste opzet als hiervoor verbeeld wordt op aan de uitgangspunten voldaan.

Landschappelijk inpassingsplan

Er dient een landschappelijk inpassingsplan opgesteld te worden door een groen- of landschapontwerper.

Het doel van deze opdrachtformulering is om te een breed gedragen plan te komen voor deze ontwikkeling in voornoemd gebied.

Toelichting op de wenselijkheid

Het plan Dopheiweg 1 Heeswijk - Dinther is bij het omgevingsoverleg getoetst. De wenselijkheid van het plan is door de vakafdelingen getoetst aan de omgevingsverordening van de provincie en aan de omgevingsvisie van de gemeente. Hieruit zijn de volgende aandachtspunten voor de nadere uitwerking gekomen.

Omgevingsverordening Noord-Brabant

De locatie ligt binnen de aanduiding 'landelijk gebied'. Een stedelijke ontwikkeling is mogelijk binnen landelijk gebied, als kan worden onderbouwd dat aan de kaders van art. 5.56 van de OV wordt voldaan.

Er is ook getoetst aan paragraaf 5.6.4 Niet-agrarische activiteiten van de omgevingsverordening. Het past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, aanwezige overtollige bouwwerken zijn gesloopt en het plan heeft geen betrekking op een kantoor met baliefunctie, het toelaten van een nieuwe lawaaisport en een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbehandeling, mestvergisting en mestbewerking. Verder vindt de opslag en stalling plaats in de gebouwen. Er wordt afstemming gezocht met de provincie over deze onderbouwing.

Omgevingsvisie Bernheze

Het te ontwikkelen plangebied ligt in het dekzandlandschap. Ten zuiden van het plangebied ligt een natuurgebied. De beëindiging van de intensieve veehouderij zal een positieve uitwerking hebben op het woon- en leefgebied en bijdragen aan Groene Gezonde Structuren (GGS). De externe gezondheidsrisico's worden verminderd omdat de ontwikkeling bijdraagt aan een

schone lucht. Ook zal er minder geurhinder zijn. Dit alles draagt bij aan het belangrijkste thema van de omgevingsvisie 'de gezonde leefomgeving'.

De beëindiging van het agrarisch bedrijf en de omschakeling daarvan naar een niet-agrarisch bedrijf vindt plaats op een reeds bestaand erf. Het huidige bouwperceel wordt niet vergroot en de bebouwde oppervlakte ter plaatse neemt af. Het ruimtebeslag op de locatie neemt daarmee af. Dit is passend in het gebied en draagt bij aan het behoud en de versterking van het halfopen landschap. Doordat de bebouwde oppervlakte afneemt is er ook meer ruimte voor wateropvang en infiltratie naar het grondwater. Dit draagt bij aan het thema 'klimaatbestendig en (herstel) biodiversiteit' welke opgenomen is in de omgevingsvisie.

Voor wat betreft het thema 'vitale en duurzame landbouw & economie' draagt het voorgenomen plan bij aan de transitie landbouw en het realiseren van nieuwe verdienmodellen. Verder wordt de lokale bedrijvigheid gekoesterd.

Scope en impact van de wijziging

Het gebied wordt begrensd door de Dopheiweg aan de noordzijde, aan de overige zijdes door agrarisch gebied. In de verdere omgeving van het gebied liggen diverse agrarische bedrijven, een recreatieverblijf en intensieve veehouderijen.

Ten zuiden van het gebied ligt een groot natuurgebied. De voorgenomen beëindiging van het veehouderijbedrijf zal het woon- leefklimaat in de omgeving aanzienlijk verbeteren. De beëindiging zorgt ook voor een vermindering van uitstoot van broeikasgassen en een vermindering van het energie- en waterverbruik.

Door het verdwijnen van de stallen komt er meer open ruimte in het gebied voor terug. De nieuw gebouwde loodsen hebben minder invloed op de omgeving. Het aantal verkeersbewegingen die de nieuwe activiteiten teweegbrengen dient onderzocht te worden. De eventuele hinder hier van dient in kaart gebracht te worden.

M.e.r. plicht

Artikel 16.43 van de Omgevingswet vormt de grondslag voor de m.e.r. (beoordelings)plichtige projecten en besluiten. In artikel 11.6 en volgende van het Omgevingsbesluit staat dat voor projecten die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben, een milieueffectenrapport moet worden opgesteld. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit is een aantal projecten aangewezen die in ieder geval m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn onder de Omgevingswet. Dit initiatief valt niet onder een van de aangewezen gevallen

Participatie

Participatie is belangrijk in Bernheze. Het vormt in aangewezen gevallen ook een verplicht onderdeel bij planvorming onder de Omgevingswet. Er is nog geen gemeentelijk beleid over hoe aan participatie vorm moet worden gegeven bij concrete wijzigingen van het omgevingsplan, maar er is wel een Handreiking Participatie gemeente Bernheze en een Participatievisie opgesteld. De Participatievisie is formeel alleen van toepassing op initiatieven waarbij de gemeente zelf initiatiefnemer is. De handreiking participatie die is opgesteld, geeft richting over de wijze waarop participatie kan plaatsvinden bij ontwikkelingen waarbij de gemeente niet zelf initiatiefnemer is. In de handreiking is een aantal gevallen opgenomen waarvoor participatie in ieder geval een plek moet krijgen en hoe dit op passende wijze kan worden ingestoken. Formeel is die handreiking alleen van toepassing op aanvragen voor een omgevingsvergunning, maar het verdient aanbeveling om deze vooralsnog analoog toe te passen op initiatieven die met een wijziging van het omgevingsplan tot stand komen.

Onder de Omgevingswet dient het bevoegd gezag bij vaststelling aan te geven wat er aan participatie is gedaan.

Onderhavig plan betreft de beëindiging van een intensieve veehouderij en de omschakeling naar een niet agrarisch bedrijf voor het uitvoeren van het uitvoeren van statische opslag (voor derden) en voor stalling van bedrijfsmaterialen en verreikers als kleinschalig aannemersbedrijf. Gelet de beperkte impact voor de omgeving en omdat de initiatiefnemer een omgevingsdialoog zal uitvoeren met omwonenden is het voorstel dat de gemeente zelf de inwoners zal informeren middels het gemeenteblad en de Mooi Bernheze krant.

Beoogde wijze van regelen in het plan

Een wijziging van het omgevingsplan kan worden doorgevoerd met TAM-IMRO of STOP-TPOD. TAM-IMRO is een tijdelijke alternatieve maatregel die gemeenten kunnen gebruiken voor belangrijke uitvoeringsprocessen, tot een jaar ná inwerkingtreding van de Omgevingswet. De maatregel biedt uitkomst zolang er nog geen gebruik kan worden gemaakt van het planvormingsdeel van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Het casco van het omgevingsplan van Bernheze is thans nog niet gereed en er kan daarom nog niet worden gewerkt met STOP-TPOD. We zijn van mening dat onderhavig plan een belangrijk uitvoeringsproces betreft en daarom willen we voor dit plan van de mogelijkheid van TAM-IMRO gebruik maken.

Stakeholdersanalyse

Om belanghebbenden en belangstellenden te betrekken bij wijziging van het omgevingsplan is het belangrijk vroegtijdig in het traject afstemming en participatie te organiseren. Door het vroegtijdig ophalen van inbreng uit de omgeving wordt recht gedaan aan het uitgangspunt van betrokkenheid en het meenemen van meerdere belangen in de besluitvorming.

Bij de behandeling van het onderhavige initiatief dienen, naast de adviseurs binnen de gemeente, een aantal stakeholders te worden betrokken. Voor ieder plan geldt dat de Provincie en het Waterschap vaste stakeholders zijn op grond van de Omgevingswet. Verder is de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN) een belangrijke stakeholder voor het beoordelen van milieuaspecten. Deze stakeholders zijn ook standaard betrokken bij de beoordeling van initiatieven op de omgevingstafel. Ook omwonenden worden betrokken in het participatietraject.

Planning

Als u instemt met deze opdrachtformulering, dan wordt dit teruggekoppeld aan de adviseur en dan kan de verdere uitwerking van het plan worden voorbereid. Dat betekent dat het participatieproces kan worden uitgevoerd en de in deze opdrachtformulering benoemde ketenpartners om advies wordt gevraagd. De output van het participatieproces en de gevraagde adviezen worden betrokken in de Nota van uitgangspunten, die de basis vormt voor de verdere uitwerking van het plan, zodat het op haalbaarheid kan worden getoetst op de omgevingstafel(s). Omdat dit plan al langer loopt en al grotendeels is uitgewerkt proberen we de standaardplanning (zie bijlage) te versnellen door sommige acties samen te laten lopen.

Begroting

Er is voorafgaand aan het opstellen van deze opdrachtformulering aan initiatiefnemer een zogenaamde project startup brief verstuurd. Met deze brief is de initiatiefnemer geïnformeerd over de kosten die gemoeid zijn met het in behandeling nemen van het plan door de gemeente op de omgevingstafel en hoe deze kosten zijn opgebouwd.

Initiatiefnemer is geïnformeerd over het feit dat het college de haalbaarheid wil gaan onderzoeken op de omgevingstafel. Voor de dekking van de kosten in deze voorfase is de

project startup brief door de initiatiefnemer ondertekend. Hiermee wordt het verhaal van de kosten voor de behandeling van het plan in de voorbereidende fase gedekt.

Bijlagen

- getekende project startup brief (NIET OPENBAAR)