



Registratienummer: **53203 / 53240**

Notitie ter informatie voor commissie / raad

Onderwerp:	Ontwerpbestemmingsplan Aa-Brugstraat 19 en Veldstraat ongenummerd		
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels	Openbaar:	Ja

Heesch, 12 december 2023

Kennisnemen van:

Het ontwerpbestemmingsplan "Aa-Brugstraat 19, Veldstraat ong., Heeswijk-Dinther" dat het college ter inzage heeft gelegd.

Inleiding

Op 11 april 2022 is namens ons college een brief gestuurd waarin is geformuleerd dat er in principe medewerking wordt verleend het plan om het agrarisch bedrijf aan de Aa-Brugstraat 19 te saneren en twee woonkavels op de agrarische gronden van de Veldstraat toe te voegen. Hierbij geldt dat er dient te worden voorzien in de aanleg van natuur in het beekdal van de Aa. De Aa-Brugstraat 19 heeft een totale oppervlakte 34.270 m² en bestaat uit de kadastrale percelen: HWK02-E-406 (oppervlakte 8.920 m²), HWK02-E-759 (oppervlakte 22.740 m²), HWK02-E-758 (oppervlakte 2.610 m²) en gedeeltelijk op HWK02-E-2804 (oppervlakte 3.500 m²). De locatie Veldstraat ong. bestaat uit de kadastrale percelen: HWK02-E-3157 (oppervlakte 1.975 m²) en perceel HWK02-E-3156 (oppervlakte 1.790 m²).

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

Samenvatting/toelichting

Het plan past binnen gemeentelijk en provinciaal beleid

Met het plan worden twee woningen toegevoegd aan de Veldstraat, wordt het bedrijf aan de Aa-Brugstraat 19 gesaneerd en wordt de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Het voorgaande plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'. Om de ontwikkeling te realiseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het plan past het gemeentelijk (woon)beleid en ook de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant verzet zich niet tegen het plan.

Met het plan wordt ruimtelijke kwaliteit toegevoegd

Met het plan worden twee ruimte voor ruimte woningen gerealiseerd op een passende locatie in een bebouwingslint. Verder wordt er een agrarisch bedrijf gesaneerd. In het voortraject van het plan is er uitvoerig contact geweest met het waterschap over de plannen. Het waterschap heeft gronden aangekocht van initiatiefnemer om op het perceel naast het plangebied (eerder in eigendom van initiatiefnemer) natuur te ontwikkelen. Onderdeel van deze ontwikkeling is dan ook de aanleg van een grote hoeveelheid natuur in samenwerking met het waterschap waarmee de landschappelijke kwaliteit rondom het beekdal van de Aa wordt opgewaardeerd. Het plan vormt daarmee een positieve ontwikkeling voor het buitengebied. Verder wordt er 599 vierkante meter aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Een bedrijfsgebouw

Eén van de bedrijfsgebouwen (517 vierkante meter) is recent voorzien van zonnepanelen. De zonnepanelen hebben een levensduur van 25 jaar en daardoor is met de gemeente overeengekomen dat dit gebouw gehandhaafd kan blijven onder het overgangsrecht. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee is verzekerd dat het bouwen van meer bijgebouwen binnen het woonbestemmingsvlak enkel mogelijk is wanneer dit gebouw wordt gesloopt. Op deze wijze is de sloop van dit gebouw op termijn ook verzekert.

Het plan is milieutechnisch inpasbaar

Op basis van onderzoek is aangetoond dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op beide locaties. Tevens is aangetoond dat het toevoegen van woningen aan de Veldstraat en het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning aan de Aa-Brugstraat 19 niet leiden tot belemmeringen voor de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen en bedrijven. De meest relevante overwegingen uit het plan luiden als volgt:

Geur

De woningen in de Veldstraat zullen gebouwd worden in een gebied waar de luchtkwaliteit voor geur 'zeer goed' is. Dit blijkt uit de kaart 'achtergrondbelasting geur regio Zuidoost-Brabant 2023'. Echter zijn er diverse veehouderijen aanwezig rondom de nieuw te realiseren woningen, namelijk Lariestraat 32 (pluimveehouderij ligt op 600 meter), Fokkershoek 4 (vleeskalverenhouderij ligt op 310 meter) en Kameren 4 (melkvee-, schapen- en varkenshouderij ligt op 910 meter). De minimale afstand die er gehouden dient te worden tot deze veehouderijen is 100 meter. Deze afstand wordt ruim gehaald.

Lucht

De achtergrondbelasting fijnstof (PM10) is 'zeer goed' in de Veldstraat en bij de Aa-Brugstraat 19 volgens de kaart 'Veehouderijen en PM10 regio Zuidoost-Brabant 2021'. Doordat er bij de dichtstbijzijnde veehouderijen Lariestraat 32 (pluimveehouderij), Fokkershoek 4 (vleeskalverenhouderij) en Kameren 4 (melkvee-, schapen- en varkenshouderij) al gevoelige objecten liggen, kan er redelijkerwijs gesteld worden dat de nieuw te bouwen woningen aan de Veldstraat niet voor belemmering zullen zorgen op de veehouderijen. Naast de effecten op luchtkwaliteit is het relevant of er ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Op de concentratie- en depositiekaarten (GCN en GDN) van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid van Milieu is te zien dat de waarden van de concentratie en depositie voor fijnstof en Stikstofdioxide onder de grenswaarden liggen. Daarmee voldoet het plan voor beide locaties aan de geldende regelgeving.

Verkeer

Er is geen sprake van substantiële verkeersaantrekkende werking door het plan. Het verkeer dat toeneemt door realisatie van de woningen betreft slechts personenautoverkeer. Parkeren wordt voorzien op eigen terrein, hiervoor is voldoende ruimte.

Geluid

Door middel van akoestisch onderzoek is aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan de geldende regelgeving. Bij de situering van de woningen aan de Veldstraat wordt de voorkeursgrenswaarde bijna overschreden. Door middel van de verbeelding is verzekerd dat er voldoende afstand tot de weg wordt gehouden waardoor aan de voor-

keursgrenswaarde zal worden voldaan en er geen hogere grenswaarde procedure doorlopen hoeft te worden.

Vervolg

Als uw college instemt met het ontwerpbestemmingsplan, start de formele procedure. We publiceren het plan en leggen het voor zes weken ter inzage. Iedereen kan in deze procedure een zienswijze indienen. Nadat de inzage termijn 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 "Aa-Brugstraat 19, Veldstraat ong., Heeswijk-Dinther" inclusief alle bijlagen (Toelichting D/53211, Planregels D/53210, Verbeelding D/53213 en D/53214, Bijlagen: D/53217, D/53218, D/53219, D/53220, D/53221, D/53222, D/53223, D/53224, D/53225, D/53226);

* Anterieure overeenkomst en bijlagen behorend bij de overeenkomst: D/53229, D/53231, D/53332, D/53233.