

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum 19 maart 2024

Agendapunt 9

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan "Heide 23 te Heythuysen"
Portefeuillehouder(s) drs. M. (Michel) Graef

Inhoudelijk voorstel

Planomschrijving

Aan Heide 23 in Heythuysen was tot voor enkele jaren geleden een intensieve veehouderij (varkenshouderij) gevestigd.

Dit bedrijf is gestopt en de initiatiefnemer wil op deze locatie een maatschappelijke functie realiseren.

De overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van ca. 1750 m² wordt verwijderd.

Het **oorspronkelijke** plan zag er samengevat als volgt uit:

- sloop stallen bestaande intensieve veehouderij;
- beëindiging agrarisch bedrijf (alleen landbouwkundig gebruik landbouwgronden en agrarische activiteiten behorende bij de maatschappelijke functie blijven behouden).
- realisatie van een verblijfsruimte (met daarbij behorende buitenruimte) voor sociaal-maatschappelijk-zorg-recreatieve doeleinden (voor begeleiding van jong-volwassenen/jeugd/kinderen met een zorgvraag, scouting, schoolkampen, etc.) met een oppervlakte van ca. 500m². De zorg die wordt verleend zal dagbesteding zijn (aantal kinderen per dagdeel is maximaal 12). Nachtverblijf is alleen mogelijk voor recreatieve doeleinden;
- Realisatie gebouw voor agrarisch gebruik (stalling en opslag van machines, werktuigen, etc.) met een oppervlakte van ca. 240m²;
- ontwikkeling kleinschalige (boerderij) camping met ca. 15 standplaatsen inclusief gebouw voor sanitaire voorzieningen (ca. 30m²); Mogelijk komen de sanitaire voorzieningen in het nieuwe gebouw voor agrarisch gebruik te liggen.
- omvorming van de aanwezige agrarische bedrijfswoning tot een bedrijfswoning behorend bij de maatschappelijke functie (Heide 23);
- bouw schuilgelegenheid voor dieren (ca. 30m²);

Kwaliteitsverbetering

Het plan leidt tot een aanzienlijke verbetering van de omgevingskwaliteit:

- De mogelijkheid om een intensieve veehouderij te exploiteren op deze locatie zal worden weggehaald: de functieaanduiding "intensieve veehouderij" zal worden verwijderd van de bestemming.
- Ruim de helft van de te slopen oppervlakte aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt niet teruggebouwd.
- Het nieuwe bestemmingsvlak zal landschappelijk worden ingepast.

Door de Kwaliteitscommissie is positief geadviseerd op het nieuwe plan.

Op de onderstaande afbeelding is de ontwikkeling weergegeven.



Bestemmingsplan

Initiatiefnemer heeft het plan vervolgens uitgewerkt in de vorm van een herziening van het bestemmingsplan zoals omschreven volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Uit het ontwerp bestemmingsplan blijkt dat voldaan wordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Dit ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 6 november tot en met 17 december 2023.

Zienswijze en gewijzigd plan

Er is een zienswijze ontvangen van de "Buren van Heide 23" die zich met name richt tegen het onderdeel verblijfsrecreatie uit het plan. Als bijlage bij de zienswijze is een schrijven gevoegd dat reeds eerder met de gemeente is gedeeld in het kader van de principemedewerking aan een plan voor verblijfsrecreatie aan Heide 24 in Heythuysen. Een aantal omwonenden en grondeigenaren uit de buurt maakt zich zorgen over de invloed die recreatieve activiteiten kunnen hebben op het direct aangrenzende stiltegebied Asbroekerheide.

Naar aanleiding van deze zienswijzen zijn initiatiefnemers in overleg getreden met een afvaardiging van de buurtbewoners. Dit heeft ertoe geleid dat de initiatiefnemers hebben besloten om het onderdeel recreatie (het kampeerterrain en het sanitairgebouw) uit het plan te halen. De indieners van de zienswijze hebben bevestigd dat zij zich kunnen vinden in het plan onder voorwaarde dat de 15 kampeerplaatsen en het gebouw voor sanitaire voorzieningen wordt geschrapt.

Het **gewijzigde** plan ziet er daarmee samengevat als volgt uit:

- sloop stallen bestaande intensieve veehouderij;
- beëindiging agrarisch bedrijf (alleen landbouwkundig gebruik landbouwgronden en agrarische activiteiten behorende bij de maatschappelijke functie blijven behouden).
- realisatie van een verblijfsruimte (met daarbij behorende buitenruimte) voor sociaal-maatschappelijk-zorg-recreatieve doeleinden (voor begeleiding van jongvolwassenen/jeugd/kinderen met een zorgvraag, scouting, schoolkampen, etc.) met een oppervlakte

van ca. 500m². De zorg die wordt verleend zal dagbesteding zijn (aantal kinderen per dagdeel is maximaal 12).

- realisatie gebouw voor agrarisch gebruik (stalling en opslag van machines, werktuigen, etc.) met een oppervlakte van ca. 240m²;
- omvorming van de aanwezige agrarische bedrijfswoning tot een bedrijfswoning behorend bij de maatschappelijke functie (Heide 23);
- bouw schuilgelegenheid voor dieren (ca. 30m²);

Toepasselijk recht

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Met betrekking tot het omgevingsplan is in artikel 4.6 tweede lid van de Invoeringswet Omgevingswet bepaald dat indien een ontwerp van een bestemmingsplan(wijziging) ter inzage is gelegd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet het oude recht van toepassing blijft tot het besluit van kracht is.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Heide 23 te Heythuysen", zoals dit ter inzage heeft gelegen, gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig:
 - a. de bij dit plan behorende dataset NL.IMRO.1640.BP23HeHeide23-VG01 en de bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.1640.BP23HeHeide23-VG01.dxf;
 - b. de gewaarmerkte analoge planstukken, bestaande uit regels, verbeelding en toelichting.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bepaald in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.2.1a Bro.

Financiële paragraaf

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente Leudal.

In het kader van de procedure van het bestemmingsplan is met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten in verband met de vrijwaring van eventuele planschadevergoedingen, de landschappelijke inpassing en sloop van de bebouwing.

Inkoopparagraaf

N.v.t.

Personele paragraaf

N.v.t.

Communicatieparagraaf

Als uw raad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Heide 23 te Heythuysen" zal op de gebruikelijke wijze kennis worden gegeven van deze vaststelling en zal het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende periode bestaat de mogelijkheid om een beroepschrift in te dienen (en eventueel voorlopige voorziening te vragen) bij de Raad van State.

Bijlage(n)

1. Planstukken
2. Concept raadsbesluit

Heythuysen, 20 februari 2024

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts

D.H. Schmalschläger