

Raadsvoorstel

Datum vergadering: 4 juli
Agendapunt: 12
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Aa-Brugstraat 19 – Veldstraat ongenummerd, Heeswijk-Dinther
Portefeuillehouder: wethouder Edwin Daandels

Heesch, 28 mei 2024

Inleiding

Op 12 december 2023 stemden wij in met het ontwerpbestemmingsplan 'Aa-Brugstraat 19 – Veldstraat Heeswijk-Dinther' voor het saneren van een agrarisch bedrijf en het toevoegen van twee woonkavels op de agrarische gronden van de Veldstraat. Het ontwerpplan is met ingang van 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage 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.

Bestemmingsplan 'Aa-Brugstraat 19 – Veldstraat ong, Heeswijk-Dinther' biedt een juridisch planologisch kader voor het saneren van een agrarisch bedrijf en het toevoegen van twee woonkavels op de agrarische gronden van de Veldstraat.

Voorstel

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'Bestemmingsplan Aa-Brugstraat 19 – Veldstraat ong, Heeswijk-Dinther' en hiermee zienswijze 1 ontvankelijk te verklaren en over te nemen;
2. Het bestemmingsplan 'Aa-Brugstraat 19 – Veldstraat ong, Heeswijk-Dinther' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPAabrugstraat19HD-vg01 gewijzigd vast te stellen.
3. Voor het onder 2. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

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

Het plan lag ter inzage van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Binnen die termijn is een zienswijze ingediend op 11 januari 2024. Deze voldoet aan de ontvankelijkheidseisen.

Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

De zienswijze is samengevat en beantwoord in de bijgevoegde nota van zienswijzen.

Het plan wordt gewijzigd vastgesteld. Naar aanleiding van de zienswijze is de landschappelijke inpassing aangepast en is een nieuwe berekening gemaakt ten behoeve van de benodigde kwaliteitsverbetering. Het tekort aan benodigde kwaliteitsverbetering wordt gestort in het daarvoor bedoelde gemeentelijk fonds. Hierover zijn in de allonge anterieure overeenkomst afspraken gemaakt om dit te borgen.

2.1 Het plan past binnen onze omgevingsvisie

Voor veel plannen die vorig jaar op de valreep ter inzage zijn gelegd geldt dat er in de plantoetsing geen toets aan de (ontwerp)omgevingsvisie van de gemeente Bernheze heeft plaatsgevonden. Deze omgevingsvisie is inmiddels definitief vastgesteld. Dit heeft ertoe geleid

dat onder par. 2.5.6 de toetsing aan de structuurvisie van de gemeente Bernheze is vervangen door een toetsing aan de omgevingsvisie Bernheze 2040. De omgevingsvisie Bernheze2040, vastgesteld in maart 2024, beschrijft de belangrijkste punten van het gewenste beleid voor een langere periode.

In de omgevingsvisie worden vijf thema's (ambities) centraal gesteld. Hierna wordt per ambitie ingegaan op hoe het plan daaraan voldoet.

Gezonde leefomgeving

Door beëindiging van het veehouderijbedrijf en zowel de actieve als passieve investeringen in het beekdal van de Aa, draagt deze ontwikkeling bij aan de versterking van de groenblauwe structuur, afname van zoönose, verbetering van luchtkwaliteit en afname van geuroverlast.

Leefbare kernen

Ondanks dat het plangebied niet in de kern Heeswijk-Dinther is gelegen, draagt het plan toch bij aan dit thema. Door de sloop en sanering van het veehouderijbedrijf en de investering in het beekdal van de Aa wordt de identiteit van Heeswijk-Dinther versterkt en vergroot het ook de recreatieve aantrekkelijkheid, waardoor bijgedragen wordt aan aantrekkelijk wonen en leven.

Klimaatbestendig en biodiversiteit

Met het initiatief neemt de verharde oppervlakte af, waardoor water beter kan infiltreren in de grond. Ook wordt door de passieve maatregelen een belangrijke bijdrage geleverd aan de verbetering van het Aa-dal, wat ten goede komt aan de biodiversiteit en het vasthouden van water.

Vitale en duurzame landbouw en economie

Het initiatief heeft betrekking op de beëindiging van een veehouderijbedrijf. Over de toekomstige bestemming en goed functioneren van de Aa-Brugstraat 19 is goed nagedacht samen met de initiatiefnemer. Een woonfunctie past uitstekend bij de plek, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de sociale- en groenblauwe opgaven die op deze plek liggen.

Kwaliteit landschap en erfgoed

Bernheze heeft een gevarieerd landschap en inspirerend erfgoed. Elk landschapstype kent zijn eigen karakter en bijzondere kwaliteiten. De projectlocatie is gelegen in het beekdallandschap. Het plan draagt bij aan dit thema door verbetering van het Aa-dal. Dat betreffen niet alleen groenblauwe waarde, biodiversiteit en landschap, maar het plan benadrukt ook de cultuurhistorie, vanwege de betekenis van het Aa-dal voor de vorming van het landschap en de ontstaansgeschiedenis van Heeswijk-Dinther en omgeving.

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de ambities uit de omgevingsvisie en daarom kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling passend is binnen het beleid van de gemeente en daarmee een wenselijk initiatief is.

2.2 Het plan past binnen de Interim Omgevingsverordening

Beide locaties liggen op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) in 'landelijk gebied'. In artikel 3.68, 3.69 en 3.79 van de verordening zijn regels opgenomen ten aanzien van wonen in landelijk gebied, het gebruik van voormalig bedrijfswoningen als burgerwoningen en het bouwen van ruimte-voor-ruimte woningen. Het plan voldoet aan de bepalingen van het IOV. Verder geldt in algemene zin op basis van het IOV dat een ruimtelijke ontwikkeling in landelijk gebied moet voldoen aan kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing van het plangebied en de omgeving ervan. Door de hoeveelheid natuurontwikkeling die plaatsvindt vormt onderhavig plan een impuls voor de landschappelijke kwaliteit van het

plangebied. Daarnaast wordt een resterend bedrag ten behoeve van de kwaliteitsverbetering gestort in het daarvoor bedoelde gemeentelijk fonds. Voorliggend plan past binnen de gestelde eisen van de provincie.

2.3 Het plan past binnen de woonvisie

De gemeente heeft een duidelijke woningbouwopgave waarbij er zowel ruimte is voor inbreiding als voor uitbreiding. Centraal staan er vijf thema's in de woonvisie waarvan 'De juiste woningen op de juiste plek' daar één van is. Hierin wordt gesteld dat het wonen in het buitengebied ondergeschikt is aan de landbouw en dat er ruimte is voor maatwerk. De provinciale ruimte-voor-ruimte regeling legt hier de basis voor. Aan de hand van dit beleid is er maatwerk geleverd en gekozen voor de bouw van de woningen aan de Veldstraat, omdat de bouw van nieuwe woningen beter passen bij de ontwikkeling van dat gebied. Het plan past hiermee in het beleidskader wonen.

2.4 Het plan toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat een bestemmingsplan moet voldoen aan 'een goede ruimtelijke ordening'. De toelichting en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan tonen aan dat alle relevante aspecten goed zijn onderzocht en gewogen, waardoor de voorgestelde ontwikkeling voldoet aan de te stellen eisen. Er is daarom sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen in de bijlage. De meest relevante overwegingen zijn:

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 verkeer aantrekkende werking door het plan. Het verkeer dat toeneemt door realisatie van de woningen aan de Veldstraat 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 niet overschreden. Door middel van de verbeelding is verankerd dat er voldoende afstand tot de wegas wordt gehouden waardoor aan de voorkeursgrenswaarde zal worden voldaan en er geen hogere grenswaarde procedure doorlopen hoeft te worden.

Landschappelijke inpassing:

Beide locaties worden landschappelijk ingepast in de omgeving. Hiervoor wordt aan de Aa-brugstraat een groenstrook van vijf meter gerealiseerd inclusief bossingel. Aan de Veldstraat wordt de inpassing gerealiseerd met behoud van doorzicht naar het achterland. Daarnaast zullen knip- en scheerhagen worden aangeplant. De soorten bomen die worden aangeplant zijn passend binnen het omringende landschap. Het landschapsplan is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan en planologisch-juridisch in de regels en verbeelding geborgd.

Stedenbouw

De woningen worden op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie gerealiseerd, welke tevens is aangeduid als zoekgebied voor verstedelijking.

Ruimte-voor-Ruimte regeling

De bouw van een ruimte-voor-ruimtewoning is enkel mogelijk als daar voldoende milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst tegenover staat. De initiatiefnemer heeft voor één woning een ruimte-voor-ruimte titel aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte. De titel voor de tweede woning wordt enerzijds gegenereerd middels fysieke kwaliteitsverbetering en anderzijds middels een storting in het daarvoor bedoelde gemeentelijk fonds. Vanuit dat fonds worden kwaliteitsverbeteringsprojecten gefinancierd door de gemeente.

Stikstof

Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak geoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De bouwvrijstelling hield in dat er bij de aanleg- en bouwactiviteiten geen Aeriusberekening aangeleverd hoefde te worden. Door de uitspraak is hier verandering in gekomen en is de vrijstelling komen te vervallen. 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.

2.5 Met het plan wordt ruimtelijke kwaliteit toegevoegd

Met het plan worden twee 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. Daarmee wordt de landschappelijke kwaliteit rondom het beekdal van de Aa opgewaardeerd. Verder wordt er 599 vierkante meter aan bedrijfsbebouwing gesloopt.

2.6 Initiatiefnemer en opvolgend eigenaren accepteren een eventueel gezondheidsrisico als gevolg van de ligging binnen een straal van 2km van een geitenhouderij.

Binnen een straal van 2km van een geitenhouderij is er een verhoogd risico voor de volksgezondheid. Uit onderzoek is nog niet gebleken waar dit aan te wijten is. De provincie volgt de lijn uit het VGO2 - 03 en geeft aan dat de gemeentes een afweging moeten maken over het toevoegen van functies binnen deze straal van 2km.

Initiatiefnemer is bekend met het in VGO-3 genoemd gezondheidsrisico, i.c. het verhoogd risico op longontsteking. Initiatiefnemer accepteert dit risico en neemt hier volledige verantwoordelijkheid voor. In de toelichting van voorliggend bestemmingsplan is hier aandacht aan besteed.

Tevens wijst initiatiefnemer evt. opvolgend koper(s) op dit risico door een kettingbeding in de koopovereenkomst.

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 (allonge) anterieure overeenkomst. Ook planschade is in deze overeenkomst geregeld.

Vervolg

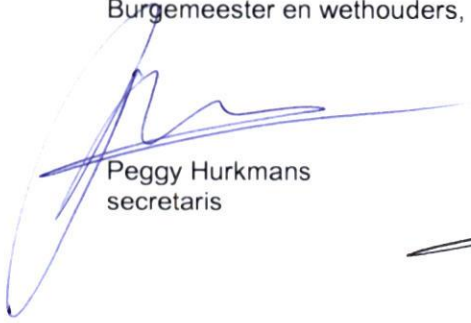
Het vaststellingsbesluit publiceren wij uiterlijk zes weken na de feitelijke vaststelling. Het bestemmingsplan leggen wij aansluitend gedurende een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Het besluit treedt in werking daags na afloop van de 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.

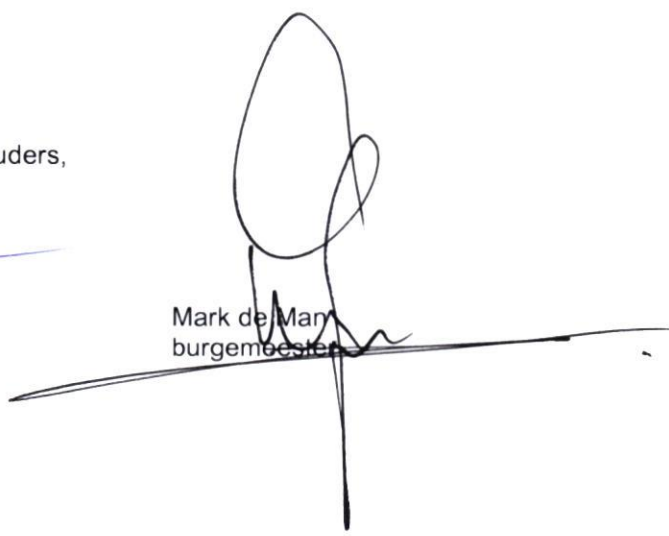
Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

- Bestemmingsplan 'Aa-Brugstraat 19 – Veldstraat ong, Heeswijk-Dinther' (inclusief bijlagen, Toelichting D/67966, Planregels D/67972, Verbeelding D/67967, Verbeelding D/67968, Bijlagen D/67946, D/67947, D/67948, D/67949, D/67950, D/67951, D/67952, D/67953, D/67954, D/67955, D/67956, D/67957, D/67958, D/67959, D/67960, D/67961, D/67962, D/67963, D/67964, D/67965, D/67969, D/67970, D/67971)
- Notitie ter informatie (D/53240)
- Raadsbesluit (D/67512)

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Mark de Man
burgemeester