

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	26 september 2024
Agendapunt:	11
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Brouwersstraat 2a, Heeswijk-Dinther
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 14 mei 2024

Inleiding

Op 12 december 2023 stemden wij in met het ontwerpbestemmingsplan 'Brouwersstraat 2a, Heeswijk-Dinther'. 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 Brouwersstraat 2a, Heeswijk-Dinther biedt een juridisch planologisch kader voor de realisatie 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)..

Voorstel

1. In te stemmen met de nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen Brouwersstraat 2a, Heeswijk-Dinther en hiermee zienswijze 1 ontvankelijk te verklaren en over te nemen;
2. Het bestemmingsplan Brouwersstraat 2a, Heeswijk-Dinther met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPBrouwersstr2aHD-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 15 januari 2024. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de bijgevoegde nota van zienswijzen.

Het plan wordt gewijzigd vastgesteld. De toelichting is in paragraaf 3.3.2 aangepast naar aanleiding van de zienswijzen. De benodigde kwaliteitsverbetering wordt gestort in het fonds. Hierover zijn in de allonge anterieure overeenkomst afspraken gemaakt om dit te borgen.

1.2 enkele ambtshalve wijzigingen zijn noodzakelijk

Door initiatiefnemer is een asbestinventarisatie uitgevoerd. Het rapport en de conclusies zijn verwerkt in de toelichting. Alsmede is het op advies van de omgevingsdienst in de toelichting opgenomen dat na sloop van de schuren er een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 dient te worden uitgevoerd.

In paragraaf 2.2 stond abusievelijk een zin waarin is aangegeven dat voor de ontwikkeling geen kwaliteitsverbetering noodzakelijk is. Dit is niet correct. Deze zin is aangepast.

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 plantoelichting 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. 3.4. 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 de sanering en het wegbestemmen van de agrarische bedrijfsmogelijkheden zal dit per saldo een positieve bijdrage leveren aan een gezondere leefomgeving.

Als onderdeel van een gezonde leefomgeving dienen nieuwe ontwikkelingen te worden getoetst aan het Groenstructuurplan. Het uitgangspunt is dat bij nieuwe ontwikkelingen er minimaal 10% wordt ingezet op het realiseren van groen. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 1,3 ha. Op basis van de ambitie betekent dat er circa 1.300 m² aan groen dient te worden gerealiseerd. Bij de nadere uitwerking van het plan zal bij de inrichting van de openbare ruimte, in overleg met de gemeente, hiermee rekening worden gehouden.

Leefbare kernen

De ontwikkeling ziet toe op meerdere van de belangrijke thema's en sluit goed aan op de bestaande behoeftes: het bouwen van woningen voor senioren en voor mensen met een zorgbehoefte. Het is daarmee ook in lijn met de Woonvisie.

Klimaatbestendig en biodiversiteit

De ontwikkeling versterkt de mogelijkheden om te komen tot een betere biodiversiteit, klimaatadaptie en beekherstel. Het plan voorziet in de mogelijkheid tot de aanleg van één of meerdere "groene" bovengrondse voorzieningen zoals een wadi.

Vitale en duurzame landbouw en economie

De omzetting en transformatie van een agrarisch bedrijf naar een passende woonlocatie die aansluit op de gemeentelijke behoeften.

Kwaliteit landschap en erfgoed

Bernheze heeft een gevarieerd landschap en inspirerend erfgoed. Elk landschapstype kent zijn eigen karakter en bijzondere kwaliteiten. Vanuit gemeentelijk beleid (Gebiedsvisie bebouwingsconcentratie Bernheze) wordt ingezet om dit deel van de dorpsrand te verbeteren. Door de sanering van de agrarische activiteiten en panden kan hier een bijdrage aan worden geleverd. 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 het provinciaal beleidskader

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.

2.3 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:

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

In het kader van de voorliggende planontwikkeling heeft initiatiefnemer gronden verkocht aan het waterschap en zo een bijdrage geleverd aan de gebiedsdoelstellingen.

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.

Evaluatie

n.v.t.

Bij- De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

lage(n):

- Bestemmingsplan Brouwersstraat 2a, Heeswijk-Dinther inclusief bijlagen, (Toelichting D/66714, Planregels D/66714, Verbeelding D/66716, Bijlagen D/66715, Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen D/66713)
- Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Brouwersstraat 2a, Heeswijk-Dinther' (D/66732)

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Mark de Man
burgemeester

