

Onderwerp: Bestemmingsplan Oisterwijksebaan 2-2A, Heukelom	Zaaknummer: 1010535
--	-------------------------------

Raadsvergadering d.d. 11 april 2024
Afdeling: Fysieke leefomgeving

Voorstel

1. De zienswijze conform de bijgevoegde 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Oisterwijksebaan 2-2A, Heukelom' gegrond te verklaren en in te stemmen met de ambtshalve aanpassingen op het bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan Oisterwijksebaan 2-2A, Heukelom, waarmee wordt voorzien in de sanering en passende herbestemming van de varkenshouderij aan de Oisterwijksebaan 2-2A te Heukelom tot akkerbouwbedrijf met statische opslag en de stalling van een drietal vrachtwagens als nevenactiviteiten, gewijzigd vast te stellen;
3. Op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop dit bestemmingsplan is voorzien;
4. Gedeputeerde Staten te verzoeken om in te stemmen met een vervroegde bekendmaking van het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan.

Inleiding

De initiatiefnemers exploiteren aan de Oisterwijksebaan 2-2A te Heukelom een varkenshouderij. De planlocatie kent op grond van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" van de voormalige gemeente Berkel-Enschot de bestemming "Agrarische bedrijfsdoeleinden". Hierbinnen is onder meer de uitoefening van een agrarisch bedrijf met aanhorigheden toegestaan. Het agrarische bouwvlak kent op grond van het vigerende bestemmingsplan een omvang van circa 1,7 hectare.

Al geruime tijd bestaat vanuit de gemeentelijke wens om de varkenshouderij aan de Oisterwijksebaan 2-2A te Heukelom te saneren. Dit vanwege aanmerkelijke geuroverlast in de directe omgeving. Het bedrijf heeft namelijk een geurcontour die zorgt voor een verhoogde geurbelasting op meer dan 1.100 woningen. Reeds in 2020 heeft de gemeenteraad besloten om een overeenkomst aan te gaan met de initiatiefnemers om de varkenshouderij te saneren. Deze overeenkomst ging uit van een bijdrage vanuit deelname aan de Saneringsregeling varkenshouderijen (verder: Srv) en een gemeentelijke bijdrage. De aanvraag voor deelname aan de Srv is afgewezen omdat de varkenshouderij niet voldeed aan het Besluit emissiearme huisvesting.

Nadien is het bedrijf aangemeld voor de piekbelastersregeling. Met deze regeling is beoogd om piekbelasters voor wat betreft stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden te saneren. Deze aanvraag is inmiddels gehonoreerd en de provincie heeft een overeenkomst met de initiatiefnemers afgesloten voor de beëindiging van de varkenshouderij en deelname aan de piekbelastersregeling. Ook is tussen de gemeente Oisterwijk en de initiatiefnemers een overeenkomst afgesloten waarin onder meer de beëindiging van de varkenshouderij is vastgelegd en de tegemoetkoming richting de initiatiefnemers. In deze overeenkomst is ook vastgelegd dat de locatie aan de Oisterwijksebaan 2-2A te Heukelom herbestemd dient te worden zodat ter plaatse niet langer een intensieve veehouderij is toegestaan.

De initiatiefnemers willen de planlocatie, na de beëindiging van de varkenshouderij en de sanering van de aanwezige stallen, herbestemmen tot akkerbouwbedrijf met statische opslag en de stalling van een drietal vrachtwagens als nevenfunctie. In de beoogde situatie wordt in zijn totaliteit maximaal 1.250 m² aan bedrijfsgebouwen toegestaan. Verder blijven de twee bedrijfswoningen met aanhorigheden binnen de planlocatie behouden. Het huidige agrarische

bouwvlak zal verkleind worden tot een passend agrarisch bouwvlak met een oppervlakte van ten hoogste 1,5 hectare.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan benodigd is. Het ontwerpbestemmingsplan Oisterwijksebaan 2-2A, Heukelom heeft gedurende een periode van acht weken ter inzage gelegen en is nu gereed om in uw raad voor vaststelling te worden behandeld.

Argumenten

1.1 *Er is één zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan*

Gedurende de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Oisterwijksebaan 2-2A, Heukelom van 22 december 2023 tot en met 15 februari 2024 is één zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van deze zienswijze is een nadere motivatie gegeven voor wat betreft het bedrijfsgebouw met daarbinnen onder meer een kantoor en zijn specifieke gebruiksregels in artikel 3.4 aangevuld met diverse verboden. Voor een nadere motivatie van de binnengekomen zienswijze en de wijze waarop deze tot aanpassingen heeft geleid, wordt verwezen naar de nota zienswijzen die als bijlage 2 aan dit raadsvoorstel is opgenomen. In de nota zienswijzen is ook aangegeven welke ambtshalve aanpassingen worden doorgevoerd.

2.1 *De gemeente reeds een overeenkomst afgesloten voor de beëindiging van de varkenshouderij*

Zoals in de inleiding reeds is aangegeven, bestaat al geruime tijd de gemeentelijke wens om de varkenshouderij aan de Oisterwijksebaan 2-2A te Heukelom te saneren. Ten behoeve van de beëindiging en de sanering van de varkenshouderij is in september 2022 een overeenkomst afgesloten tussen de gemeente Oisterwijk en de initiatiefnemers. In deze overeenkomst is onder meer de beëindiging van de varkenshouderij, de tegemoetkoming richting initiatiefnemers en de herbestemming van de planlocatie vastgelegd. Onderhavig bestemmingsplan geeft uitvoering aan de eerder afgesloten overeenkomst.

2.2 *De beëindiging van de varkenshouderij heeft een afname van het aantal dieren tot gevolg en heeft daarom een positief effect op de omgeving, gelet op emissies*

Met de beëindiging van de varkenshouderij en de beoogde herbestemming is verzekerd dat de varkenshouderij aan de Oisterwijksebaan 2-2A te Heukelom wordt beëindigd en de mogelijkheid vervalt om ter plaatse een intensieve veehouderij te exploiteren. Nu sprake is van een vergunde situatie voor het houden van 8.486 varkens, heeft de beëindiging van de varkenshouderij een behoorlijke afname van het aantal dieren tot gevolg. Deze afname vertaalt zich onder meer in een afname van de emissie van geur (geuroverlast) en fijnstof en heeft daarom een positief effect op de omgeving en het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en gronden. Nu de huidige varkenshouderij een geurcontour heeft die zorgt voor een verhoogde geurbelasting op meer dan 1.100 woningen, heeft de beëindiging van de varkenshouderij een positief effect op het woon- en leefklimaat van een groot aantal woningen, waaronder op de woonwijk Westend die momenteel de meeste geuroverlast ervaart.

2.3 *De beëindiging van de varkenshouderij heeft een afname van de stikstofdepositie tot gevolg*

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, is er sprake van een vergunde situatie voor het houden van 8.486 varkens binnen de inrichting aan de Oisterwijksebaan 2-2A te Heukelom. Deze varkens kennen een gezamenlijke emissie van circa 3.866 kg NH₃ (ammoniak) per jaar. Vanwege de ligging nabij Natura-2000 gebieden leidt de varkenshouderij tot een aanmerkelijke stikstofdepositie op stikstofgevoelige en beschermde natuurgebieden. Met de beëindiging van de varkenshouderij en deelname aan de piekbelastersregeling wordt eveneens de stikstofdepositie op omliggende natuurgebieden beëindigd. Hierdoor heeft de beoogde ontwikkeling een positief effect op omliggende natuurgebieden en wordt een bijdrage geleverd aan de landelijke doelstelling om de stikstofdepositie op stikstofgevoelige natuur te verminderen.

- 2.4 *De bedrijfsbeëindiging en sanering van de bebouwing ten behoeve van de varkenshouderij leidt tot ruimtelijke kwaliteitswinst*
Met de beoogde ontwikkeling wordt circa 7.800 m² aan bebouwing ten behoeve van de varkenshouderij gesloopt, alsook circa 150 m² aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Verder wordt geen uitvoering gegeven aan een verleende bouwvergunning voor de realisatie van een stal met een oppervlakte van circa 2.050 m² en wordt het agrarische bouwvlak van circa 1,7 hectare verkleind tot een agrarisch bouwvlak met een oppervlakte van circa 1,5 hectare. Gelet hierop neemt de bebouwing ter hoogte van de planlocatie per saldo af en wordt het bouwvlak verkleind, waardoor het ruimtebeslag eveneens afneemt. Hierdoor wordt bijgedragen aan ontstening van het buitengebied en ontstaat ruimtelijke kwaliteitswinst.
- 2.5 *De beoogde herbestemming past binnen de omgeving*
Met de beoogde planwijziging wordt voorzien in de herbestemming van de varkenshouderij aan de Oisterwijksebaan 2/2A te Heukelom tot een akkerbouwbedrijf met statische opslag en de stalling van een drietal vrachtwagens als nevenfunctie. De planlocatie bevindt zich in een overwegend agrarisch gebied met onder meer agrarische bedrijven, agrarische gronden en verspreid gelegen woningen. Het beoogde agrarische bouwvlak binnen de planlocatie is passend binnen de ruimtelijke structuur nu in overwegende mate sprake is van een agrarische omgeving.
- Verder bevindt de planlocatie zich op betrekkelijk korte afstand van de bebouwde kom van de kern Oisterwijk, waardoor eveneens sprake is van een gemengde omgeving. Het beoogde gebruik in de hoedanigheid van statische opslag ten behoeve van onder meer de stalling van kampeermiddelen, is sterk gerelateerd aan de recreatieve sector. De recreatieve sector is grotendeels aan het buitengebied gebonden. De beoogde nevenfunctie in de hoedanigheid van statische opslag is naar aard en omvang passend binnen het buitengebied en binnen de deels gemengde omgeving vanwege de ligging nabij stedelijk gebied. Te meer nu geen sprake is van een arbeidsintensief bedrijf en het beoogde gebruik niet gepaard gaat met een groot aantal verkeersbewegingen.
- 2.6 *De beoogde herbestemming is in overeenstemming met provinciale beleidskaders*
De planlocatie is op grond van vigerend provinciaal beleid gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied'. Binnen deze structuur is omschakeling naar een grondgebonden teeltbedrijf onder voorwaarden toegestaan. In de toelichting van het bestemmingsplan is een motivatie gegeven om welke reden de beoogde ontwikkeling noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering.
- Verder is binnen voornoemde structuur ook de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel onder voorwaarden toegestaan. Zo dient de vestiging onder meer passend te zijn binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, mag geen sprake zijn van een splitsing van het bouwperceel en moet overtollige bebouwing worden gesloopt. Nu in het onderhavige geval wordt voldaan aan voornoemde voorwaarden, is de beoogde herbestemming in overeenstemming met provinciale beleidskaders. Verder is in de toelichting van het bestemmingsplan uitvoerig ingegaan op overige provinciale beleidskaders en is gemotiveerd om welke reden de beoogde ontwikkeling hierbinnen passend is.
- 2.7 *De beoogde herbestemming is in overeenstemming met gemeentelijke beleidskaders*
In de Visie Buitengebied worden kaders gegeven voor herbestemming van VAB-locaties. Dit zodat onder andere is geborgd dat de functie past in het buitengebied en er sprake is van een kwaliteitsverbetering en meerwaarde voor de omgeving. In de toelichting van het bestemmingsplan is uitvoerig getoetst aan het flexibele beleidskader voor herbestemming van VAB-locaties, zoals als bijlage aan de Visie Buitengebied is bijgevoegd. De conclusie luidt dat de beoogde ontwikkeling hierbinnen passend is. Verder is in de toelichting van het bestemmingsplan gemotiveerd om welke reden de beoogde ontwikkeling passend is binnen gemeentelijke beleidskaders, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie.
- 2.8 *Een omgevingsdialoog is gevoerd*
De initiatiefnemers hebben reeds een omgevingsdialoog gevoerd, waarbij directe omwonenden zijn geïnformeerd over het planvoornemen en in de gelegenheid zijn gesteld hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken. Uit de gevoerde omgevingsdialoog blijkt dat geen enkele omwonende bezwaren tegen het planvoornemen kenbaar heeft gemaakt. De resultaten van de gevoerde omgevingsdialoog zijn als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.
- 2.9 *Het vooroverleg is afgerond*

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, de Veiligheidsregio Midden- en West Brabant en het Waterschap De Dommel. De provincie heeft aangegeven dat de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar wordt geacht op deze locatie en dat voldaan wordt aan relevante provinciale regels. Verder heeft de provincie een vraag gesteld ten aanzien van de stalling van vrachtwagens en de beoogde nieuwe loods tussen twee bedrijfswoningen.

Het waterschap heeft in haar vooroverlegreactie diverse opmerkingen ten aanzien van de waterparagraaf geplaatst. Zo is onder meer aangegeven dat een duidelijke beschrijving van het waterschapsbeleid en de aanwezige oppervlaktewateren ontbreekt, is verzocht om een duidelijk overzicht van het verhard en onverharde oppervlak en is verzocht om enkele nadere uitwerkingen van de waterbergende voorziening.

Verder heeft de veiligheidsregio aangegeven dat voor het aspect externe veiligheid gebruik gemaakt kan worden van het standaardadvies.

Alle vooroverlegreacties zijn naar behoren verwerkt. Waar nodig zijn aanpassingen doorgevoerd in de bestemmingsplanstukken.

3.1 *De financiële uitvoerbaarheid is op een andere wijze verzekerd*

Conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. De gemeente is namelijk wettelijk verplicht om de initiatiefnemers een bijdrage te laten betalen voor de gemeentelijke kosten. De financiële bijdrage is in dit geval via de anterieure overeenkomst "anderszins" verzekerd als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 sub a van de Wet ruimtelijke ordening. Het is daardoor niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

4.1 *Vervroegde bekendmaking voorkomt onnodige vertraging in de procedure*

In artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat, als er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zes weken moet worden gewacht met de publicatie van het vastgesteld bestemmingsplan. Dit om Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant in staat te stellen via een reactieve aanwijzing het provinciaal belang te waarborgen. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben aangegeven dat een gemeente die een besluit eerder bekend wil maken daartoe een verzoek kan indienen. Dat verzoek dient te zijn opgenomen in het vaststellingsbesluit. Daarom wordt voorgesteld om gebruik te maken van deze mogelijkheid en onnodige vertraging te voorkomen.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

Het voorstel kent geen financiële consequenties voor de gemeente Oisterwijk. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van deze ontwikkeling zijn voor de initiatiefnemers. Dat geldt ook voor de procedurekosten en eventuele planschadeclaims. De omvang van de bijdrage die de initiatiefnemers dienen te betalen voor de gemeentelijke inzet is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in de Nieuwsklok en het Gemeenteblad. De gebruikelijke overleginstanties (provincie, waterschap en veiligheidsregio) en de indieners van zienswijzen worden geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is voor de inwoners te raadplegen via de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl en op afspraak in te zien bij de publieksbalie.

Uitvoering

Na vaststelling door uw gemeenteraad wordt het bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op de dag dat de beroepstermijn afloopt, treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening (schorsing) is ingediend.

Bijlagen

1. Verbeelding bestemmingsplan Oisterwijksebaan 2-2A, Heukelom, overige stukken zijn te raadplegen via: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planid=NL.IMRO.0824.BPOisterwijkseb2a-ON01>
 2. Nota zienswijzen bestemmingsplan Oisterwijksebaan 2-2A, Heukelom.
-

Oisterwijk 5 maart 2024,

Het college,

de secretaris,

Marco Wilke

de burgemeester,

Hans Janssen

Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Oisterwijksebaan 2-2A Heukelom

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 5 maart 2024,
afdeling Fysieke leefomgeving,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening,
met inachtneming van de volgende overwegingen:

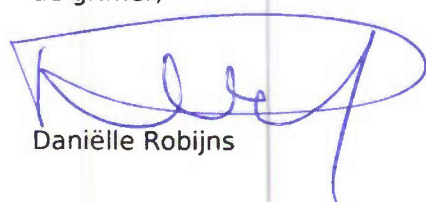
- Het bestemmingsplan Oisterwijksebaan 2-2A, Heukelom voorziet in de sanering en passende herbestemming van de varkenshouderij aan de Oisterwijksebaan 2-2A te Heukelom tot een akkerbouwbedrijf met statische opslag en de stalling van een drietal vrachtwagens als nevenfunctie;
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 december 2023 tot en met 15 februari 2024 ter inzage gelegen. Binnen deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze(n) naar voren te brengen. Er is gedurende deze periode één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft aanleiding gegeven om wijzigingen door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan.

besluit :

1. De zienswijze conform de bijgevoegde 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Oisterwijksebaan 2-2A, Heukelom' gegrond te verklaren en in te stemmen met de ambtshalve aanpassingen op het bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan Oisterwijksebaan 2-2A, Heukelom, waarmee wordt voorzien in de sanering en passende herbestemming van de varkenshouderij aan de Oisterwijksebaan 2-2A te Heukelom tot akkerbouwbedrijf met statische opslag en de stalling van een drietal vrachtwagens als nevenactiviteiten, gewijzigd vast te stellen;
3. Op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop dit bestemmingsplan is voorzien;
4. Gedeputeerde Staten te verzoeken om in te stemmen met een vervroegde bekendmaking van het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan.

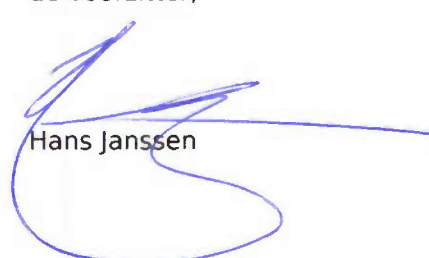
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op 11 april 2024.

de griffier,



Daniëlle Robijns

de voorzitter,



Hans Janssen