

Raadsvergadering d.d.	: 28 mei 2026
Afdeling	: Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	: Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	: Bestemmingsplan "Braambos 4-6-10, Westerhoven"
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding

Aan het Braambos 4-6 en 10 te Westerhoven zijn twee voormalige veehouderijen gelegen. De wens bestaat om deze locaties te herbestemmen naar een woonfunctie. Het plan bestaat uit het realiseren van zeven nieuwe woningen, het omschakelen van de bestaande bedrijfswoningen naar reguliere burgerwoningen en een splitsing van de bestaande langgevelboerderij. In totaal worden daarmee elf reguliere woningen mogelijk gemaakt. Hiertoe is op 29 december 2022 een ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Er zijn vier inhoudelijke reacties met zienswijzen ontvangen. Een overzicht hiervan, voorzien van een conceptstandpunt, is opgenomen in bijgevoegde nota van zienswijzen. Daarmee kan de gemeenteraad besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan "Braambos 4-6-10, Westerhoven".



Voorstel

1. medewerking te verlenen aan de sanering van twee veehouderijen ten behoeve van het realiseren van in totaal elf nieuwe burgerwoningen, waarvan zeven nieuw toe te voegen woningen, het omschakelen van de twee bestaande bedrijfswoningen en een splitsing van de bestaande langgevelboerderij, en daartoe het bestemmingsplan "Braambos 4-6-10, Westerhoven", bestaande uit een verbeelding, regels en toelichting, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand NL.IMRO.1724.BPBfl1105-VAST, gewijzigd vast te stellen.
2. de Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan "Braambos 4-6-10, Westerhoven" vast te stellen.

Beoogd effect

Het saneren van twee veehouderijen ten behoeve van het realiseren van in totaal elf nieuwe burgerwoningen, waarvan zeven nieuw toe te voegen woningen, het omschakelen van de twee bestaande bedrijfswoningen en een splitsing van de bestaande langgevelboerderij.

Argumenten

1.1 Er worden twee voormalige agrarische bedrijfslocaties gesaneerd.

Op de voormalige bedrijfslocatie aan de Braambos 10 wordt voorzien in het saneren van zo'n 11.000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing en verharding. Daarnaast heeft bodemsanering plaatsgevonden. Verder wordt op de locatie Braambos 4-6 zo'n 3.000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing en verharding gesaneerd. Dit zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien neemt door de beëindiging van agrarische bedrijvigheid de stikstofuitstoot af, verbetert de luchtkwaliteit en is er minder geurhinder. Ook draagt het bij aan een betere ruimtelijke uitstraling doordat verrommeling wordt tegengegaan.

1.2 De locatie is aangewezen als aandachtslocatie.

In 2016 is het Plan van Aanpak Aandachtslocaties Bergeijk vastgesteld. Hierin zijn zogenaamde aandachtslocaties, ook wel urgentiegebieden, aangewezen. Op dergelijke locaties is het uitgangspunt dat knelpunten die worden veroorzaakt door veehouderijen, worden opgelost. Veelal gaat het om geur en/of fijnstofoverlast. Het Braambos is aangewezen als een aandachtsgebied wegens overschrijding van geurnormen. Met name ten aanzien van nummer 10 is besloten om ontwikkelingen te faciliteren. Dat betekent dat voorliggend bestemmingsplan in lijn is met eerder vastgestelde uitgangspunten. De veehouderijen worden immers gesaneerd.

1.3 Het realiseren van de woningen op onderhavige locatie is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Aan het Braambos 10 worden vier Ruimte-voor-Ruimte-woningen gerealiseerd. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt heeft de Omgevingsdienst gesteld dat primair aan het lint gebouwd moet worden. Wel zijn bijgebouwen achter de boerderij denkbaar. Er is echter voor gekozen voor inbreiding volgens een boerenerfprincipe. Dat betekent dat de woningen als het ware als de voormalige stallen worden opgericht en vormgegeven. Door een dergelijk uitgangspunt te gebruiken worden de woningen niet in het lint gebouwd, en blijven open plekken in het lint behouden, hetgeen wenselijk wordt geacht. De bestaande bedrijfswoning wordt gesplitst in twee reguliere wooneenheden. Aan het Braambos 4-6 worden drie Ruimte-voor-Ruimte-woningen opgericht, waarvan een twee-onder-één kapwoning aan de Dommelsedijk, en een woning in het bebouwingslint aan de Braambos. Een dergelijke opzet is stedenbouwkundig passend, ook doordat de woningen direct aan de weg zijn gesitueerd. De bestaande bedrijfswoningen blijven behouden.

1.4 Door boerderijsplitsing blijven cultuurhistorische waarden behouden.

Aan Braambos 10 is direct aan de weg en in het lint een langgevelboerderij gelegen. Dit was de voormalige bedrijfswoning. Daar er sprake is van buiten-stedelijk gebied is het splitsen van een langgevelboerderij enkel mogelijk wanneer deze cultuurhistorisch waardevol is, en deze cultuurhistorische waarden behouden blijven. Uit onderzoek is gebleken dat het in dit geval gaat om een cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Om deze reden is in de planregels opgenomen dat deze cultuurhistorische waarden behouden moeten blijven.



1.5 Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden.

In juli 2021 is een bijeenkomst georganiseerd om de ontwikkeling voor te leggen aan omwonenden en andere belanghebbenden. Een verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage aan de plantoelichting toegevoegd. Daarnaast hebben separaat gesprekken plaatsgevonden.

2.1 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen

Er heeft een ontwerp van het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarmee eenieder de gelegenheid heeft gekregen om zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn vier inhoudelijke reacties met zienswijzen ingediend. Een volledig overzicht van de ontvangen zienswijzen, voorzien van een conceptstandpunt, is opgenomen in bijgevoegde nota van zienswijzen en wijzigingen.

2.2 Er heeft overleg plaatsgevonden met de provincie Noord-Brabant.

In het planvormingsproces heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie. Op 2 november 2022 hebben zij een vooroverlegreactie ingediend, met betrekking tot het splitsen van de woonboerderij. Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de provincie ook een zienswijzen ingediend. Hierin werd gesteld dat het plan niet voldeed aan het actuele provinciale beleid en dat onvoldoende bewijsstukken waren geleverd voor de mogelijkheid tot het realiseren van Ruimte-voor-Ruimte woningen. Op andere onderwerpen heeft de provincie geen standpunten naar voren gebracht. Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan aangepast en aangevuld. Er is getoetst aan het geldende provinciale beleid en de benodigde toetsingsformulieren in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling zijn als bijlage bij plantoelichting gevoegd. De conceptreactie op de door de provincie ingediende zienswijze is reeds met hen afgestemd en akkoord bevonden.

Kanttekeningen

1.1. Nabijgelegen onderhavige locatie is een geitenhouderij gevestigd.

Op de locatie Braambos 17 is een geitenhouderij gelegen, direct schuin tegenover de ontwikkellocatie. Uit verschillende onderzoeken van het RIVM is gebleken dat rond geitenhouderijen vaker longontstekingen voorkomen (onderzoeksrapporten "Veehouderij en Gezondheid Omwonenden", kortweg VGO I uit 2016 en VGO II uit 2017). Begin 2025 is het derde VGO rapport uitgekomen. Gebleken is dat een verhoogde kans op longontsteking bestaat voor omwonenden binnen een straal van 2 km van geitenbedrijven, waarbij het grootste risico wordt gevonden op 500 meter afstand tot een geitenhouderij. In december 2025 is een adviesrapport verschenen van de Gezondheidsraad. Geadviseerd wordt om uit voorzorg ten minste 1 kilometer afstand aan te houden bij nieuwbouw van woningen zolang onduidelijkheid bestaat over te nemen uitstoot verminderende maatregelen. In reactie op dit advies gaat het kabinet een afstandsnorm en andere maatregelen uitwerken. Maatwerk en proportionaliteit van maatregelen zijn daarbij het uitgangspunt. Conform de Omgevingswet moet daarom gezocht worden naar een balans tussen het beschermen (gezondheid) en het benutten (wonen) van de fysieke leefomgeving. In dit specifieke geval zijn er ook al bestaande woningen die nog dicht tegen de geitenhouderij aanliggen. Deze bestaande woningen kunnen als maatgevend worden gezien. Verder worden twee veehouderijen gesaneerd. Dit komt het woon- en leefklimaat ten goede. De effecten hiervan zijn ook uiteengezet in paragraaf 4.15 van de plantoelichting.

1.2 Het afwachten op regelgeving inzake geitenhouderijen zorgt voor meer vertraging van de planprocedure.

Het kabinet komt naar verwachting met een uitgebreidere reactie op het advies van de Gezondheidsraad. De wens bestaat dat dit meer duidelijkheid oplevert over afstandsnormen, eventuele financiële ondersteuning en mogelijke verplaatsings- of uitkoopregelingen. Het is echter nog onduidelijk of mitigerende maatregelen genomen kunnen worden, en of de geitenhouderij verplaatst of uitgekocht kan worden. Dit betekent echter dat de bestemmingsplanprocedure opnieuw stil komt te liggen. Hierdoor bestaat onzekerheid bij de initiatiefnemer die reeds investeringen heeft gedaan in het planvormingsproces. Daarnaast kan dit met zich meebrengen dat de planstukken opnieuw geactualiseerd moeten worden door eventueel gewijzigde wet- en regelgeving.

1.3 De woningen liggen binnen de spuitzonering.

Een veelbesproken thema in de rechtspraak de afgelopen jaren is het spuiten met gewassenbeschermingsmiddelen. Hierdoor komt er drift in de lucht en dit brengt gezondheidsrisico's met zich mee. Om deze reden moet er een afstand van 50 meter bestaan tussen spuitzones en nieuwbouwwoningen. Tussen Braambos 4-6 en 10 is, binnen 50 meter, agrarische grond gelegen van de nabijgelegen melkveehouderij. Juridisch gezien heeft deze veehouderij de mogelijkheid om aldaar gebruik te maken van gewassenbeschermingsmiddelen. Wel worden driftmaatregelen getroffen om eventuele gezondheidsrisico's te reduceren. Een onderzoeksmethode naar de effecten hiervan ontbreekt, hetgeen een juridisch risico met zich meebrengt.

1.4 Er is kritisch geadviseerd over stikstofdepositie.

De Omgevingsdienst heeft tevens de thema's stikstof en natuur beoordeeld. Hier is kritisch op gereageerd. Zo was de AERIUS-berekening verouderd, en waren niet alle emissiefactoren niet meegenomen. Op het moment dat het plan ter inzage is gelegd toonde het uitgevoerde stikstofonderzoek echter aan dat de ontwikkeling niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De initiatiefnemer heeft de berekening inmiddels geactualiseerd.

1.5 De voorbereidingsprocedure heeft lang geduurd.

Het ontwerpbestemmingsplan is al eind 2022 ter inzage gelegd. Dat was destijds noodzakelijk in verband met een wijziging van de provinciale Omgevingsverordening inzake de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Om deze reden was toen al bekend dat het plan nog aangepast moest worden. Verder hebben interne personele wisselingen ook gezorgd voor vertraging in het proces. Ook moest de initiatiefnemer voldoende tijd hebben om het plan aan te passen, hetgeen vervolgens door ons en de Omgevingsdienst weer getoetst moet worden. Al deze factoren tezamen hebben gemaakt dat het plan pas nu ter vaststelling wordt voorgelegd.

Conclusie

Gezien bovengenoemde argumenten en kanttekeningen kan geconcludeerd worden dat de milieuthema's kritisch getoetst zijn. Met name ten aanzien van de aanwezige geitenhouderij in de omgeving verdient aandacht dat deze in algemene zin een risico voor de volksgezondheid met zich mee kan brengen. Daartegenover staat de sanering van twee varkenshouderijen, hetgeen een goed woon- en leefklimaat oplevert. De emissies van onder meer ammoniak, geur en fijnstof nemen aanzienlijk af, en bijbehorende (zware) verkeer wordt minder. Deze forse milieuwinst past bovendien binnen de gemeentelijke beleidslijn voor urgentiegebieden, waarin het terugdringen van milieudruk en het verbeteren van de omgevingskwaliteit centraal staan. Ook ruimtelijk gezien wordt een kwaliteitswinst behaald doordat bedrijfsbebouwing en bijbehorende erven worden gesaneerd en het gebied een meer passende invulling krijgt. Tot slot wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave.

Voor de ingediende zienswijzen en onze reactie hierop verwijzen wij u naar de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan "Braambos 4-6-10, Westerhoven"'. U wordt voorgesteld het plan gewijzigd vast te stellen.

Financiën

Tussen de gemeente en de initiatiefnemers zijn anterieure overeenkomsten gesloten, op basis waarvan gemaakte en toekomstige kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Dit betekent dat de ontwikkeling geen (negatieve) financiële gevolgen heeft voor de gemeente. Het voorstel leidt dan ook niet tot een begrotingswijziging.

Maatschappelijk verantwoord inkopen

Er is geen sprake van een inkoop/aanbesteding naar aanleiding van dit voorstel.

Communicatie

Na besluitvorming door de raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan binnen zes weken gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd. Het besluit van de raad wordt ook gepubliceerd in het Gemeenteblad en in het huis-aan-huis blad 'Hoi, Bergeijk'.

Na de terinzagelegging kan door belanghebbenden binnen zes weken beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Daarbij kan tevens verzocht worden om een voorlopige voorziening, die de inwerkingtreding van het bestemmingsplan verhindert.

Uitvoering

Het vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij om een voorlopige voorziening is verzocht.

Bijlagen

1. (concept) Raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan "Braambos 4-6-10, Westerhoven".
2. Ontwerpbestemmingsplan "Braambos 4-6-10, Westerhoven" (raadpleegbaar via www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart).
3. Nota van zienswijzen en wijzigingen "Braambos 4-6-10, Westerhoven".
4. Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan "Braambos 4-6-10, Westerhoven".
5. Regels vast te stellen bestemmingsplan "Braambos 4-6-10, Westerhoven".
6. Toelichting vast te stellen bestemmingsplan "Braambos 4-6-10, Westerhoven".
7. Bijlagen bij de regels vast te stellen bestemmingsplan "Braambos 4-6-10, Westerhoven".
8. Bijlagen bij de toelichting vast te stellen bestemmingsplan "Braambos 4-6-10, Westerhoven".

<Wordt ingevuld door Griffier>

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

W.J.G. Delissen – van Tongerlo
Burgemeester (wnd.)