



Raadsvoorstel

Datum vergadering: 31 oktober 2024
Agendapunt: 7
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Loo 37 te Nistelrode'
Portefeuillehouder: wethouder Edwin Daandels

Heesch, 3 september 2024

Inleiding

Op 12 december 2023 stemden wij in met het ontwerpbestemmingsplan Loo 37 te Nistelrode voor het omschakelen van een intensieve veehouderij naar bedrijf voor statische opslag, samen met het deels slopen van de bebouwing en het bouwen van een Ruimte-voor-Ruimte woning tussen Loo 37 en 39 in Nistelrode, kadastraal bekend als gemeente Nistelrode, sectie L, nummer 1399. Waarna het ontwerpplan met ingang van 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage is gelegd. Op 15 oktober 2024 besprak de commissie Ruimte en Leefbaarheid dit ontwerp. 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 Loo 37 te Nistelrode biedt een juridisch planologisch kader voor de omschakeling van een intensieve veehouderij naar bedrijf voor statische opslag, samen met het deels slopen van de bebouwing en het bouwen van een Ruimte-voor-Ruimte woning tussen Loo 37 en 39 in Nistelrode.

Voorstel

1. In te stemmen met de nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Loo 37 te Nistelrode' en hiermee de zienswijze ontvankelijk te verklaren en over te nemen;
2. Het bestemmingsplan 'Loo 37 te Nistelrode' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPLoo37NTR-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 één zienswijze ingediend op 18 januari 2024. Deze voldoet aan de ontvankelijkheidseisen. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

De zienswijze is samengevat en beantwoord in de bijgevoegde nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Verder zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in de toelichting en de planregels. Dit betreffen toevoegingen en wijzigingen. Deze staan eveneens genoemd in bijgevoegde nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen op de laatste pagina. Het plan wordt gewijzigd vastgesteld.

2.1 Het plan past binnen de Omgevingsvisie Bernheze 2040

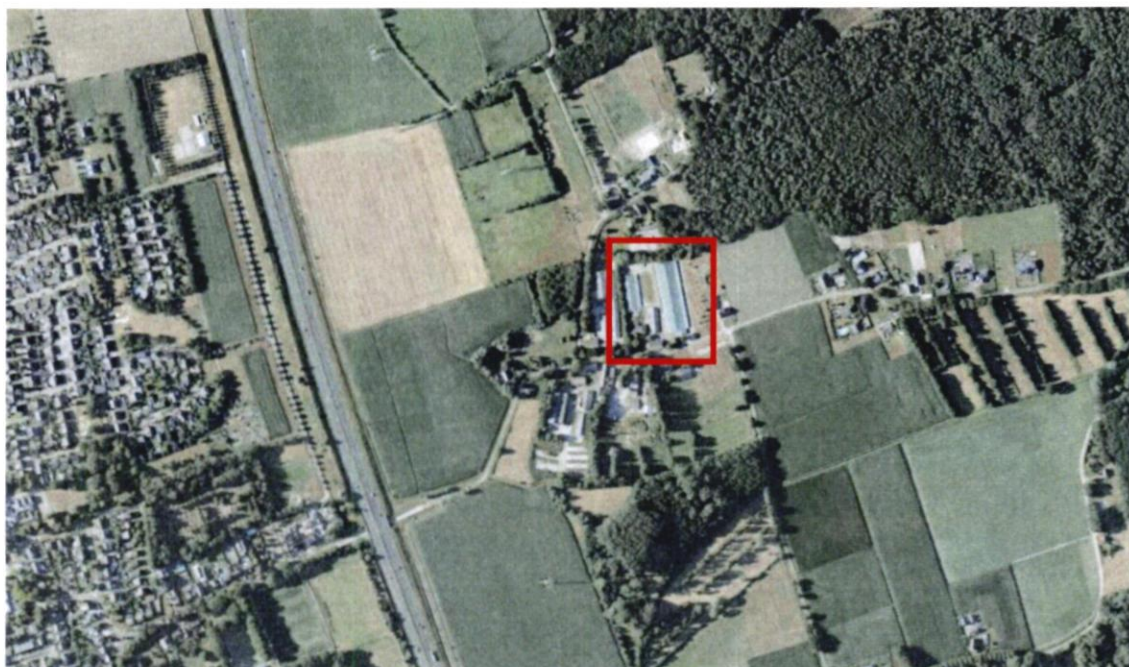
Voor veel plannen die vorig jaar op de valreep ter inzage zijn gelegd geldt dat er in de plantoelichting geen toets aan de (ontwerp)omgevingsvisie van de gemeente Bernheze heeft plaatsgevonden. Deze omgevingsvisie is inmiddels definitief vastgesteld. Dit heeft ertoe geleid dat onder par. 3.3 de toetsing 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 is aangegeven dat we ook in de toekomst een trotse agrarische gemeente blijven en zoeken naar een balans met andere functies en een realistisch verdienmodel. De nieuwe functie opslag is een nieuw verdienmodel. De beoogde ontwikkeling is een voorbeeld van de transitie van agrarische bedrijvigheid in het Peelhorstlandschap en draagt bij aan de thema's vitale en duurzame landbouw en economie en leefbare kernen. Met de sanering van een intensieve veehouderij en de sloop van de overvloedige bebouwing wordt een aanzienlijke kwaliteitsverbetering en milieuwinst bewerkstelligd. Het plan past binnen de Omgevingsvisie Bernheze 2040.

2.2 Het plan past binnen de provinciale beleidskaders

Het beleid van de provincie, vertaald in de Interim Omgevingsverordening, stelt in artikel 3.79 dat nieuwe woningen, en in artikel 3.73 dat nieuwe niet-agrarische functies in landelijk gebied onder voorwaarden worden toegestaan. Voorliggend plan past binnen de gestelde eisen van de provincie, onder andere omdat:

- de Ruimte voor Ruimtewoning is gelegen binnen de in de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bernheze aangegeven bebouwingsconcentratie Loo;
- de caravanstalling en statische opslag in een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw als activiteit passend is in het buitengebied (bovendien ligt de locatie op relatief korte afstand van de kern Nistelrode).



Afbeelding 1: locatie bestemmingsplan

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

Volgens de wet moet een bestemmingsplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Er is waar nodig nader (aanvullend) onderzoek gedaan. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. De meest relevante overwegingen zijn:

Landschappelijke inpassing:

De ontwikkeling wordt gezien als een categorie 3 ontwikkeling. Hiervoor is een goede landschappelijke inpassing noodzakelijk en wordt ten minste 20% van de waardevermeerdering geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Er wordt 1880m² voormalige agrarische bebouwing gesloopt, 1504m² verharding weggehaald en 31m² aan mestkelders gesloopt. De kavel wordt landschappelijk ingepast in de omgeving. Aan de noordzijde blijft een deel van de bomen behouden. Aan de westzijde van het plangebied wordt een nieuw groen doorzicht gecreëerd door de sloop van bebouwing en de landschappelijke inpassing van de strook. Het landschapsplan is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan en planologisch-juridisch in de regels en verbeelding geborgd.

Stedenbouw

De Ruimte voor Ruimte woning wordt op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie gerealiseerd. De Ruimte voor Ruimte woning krijgt een maximale inhoudsmaat van 1000m³ en er wordt een bijgebouw van 100m² gebouwd. Waar de bebouwing en verharding aan de westzijde verdwijnt, komt een zichtlijn in het landschap. Dit gedeelte blijft agrarisch bestemd en ingericht als weide met kruidenrijk grasland.

Ruimte voor Ruimte regeling

De bouw van een Ruimte voor Ruimte woning is enkel mogelijk als daar voldoende milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst tegenover staat. Aangezien binnen dit plan hierin niet kan worden voorzien door middel van een stoppende veehouderij, heeft de initiatiefnemer een ruimte-voor-ruimte titel aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Het certificaat behorende bij deze titel is als bijlage toegevoegd.

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.

Milieuwinst

Door de aankoop van een Ruimte voor Ruimte titel wordt elders een intensieve veehouderij gesaneerd, bebouwing gesloopt en fosfaatrechten uit de markt genomen. Dit levert een aanzienlijke milieuwinst en ruimtelijke kwaliteitswinst op. Ook de functiewijziging binnen het plangebied van een intensieve veehouderij naar caravanstalling en statische opslag levert een aanzienlijke milieuwinst op.

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.

2.4 Het plan heeft geen belangrijke negatieve gevolgen voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het milieu in de omgeving.

In 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat de effecten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die zijn opgenomen in kolom 1 van de D-lijst van het Besluit m.e.r., en die een bestemmingsplanherziening mogelijk maakt, middels een vormvrije m.e.r.-beoordeling in beeld moeten worden gebracht. In dit geval is beoordeeld dat er geen sprake is van een categorie in kolom 1 van de D-lijst van het Besluit m.e.r.

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

De exploitatiebijdrage is gebaseerd op een raming. De kostenraming is gemaakt op basis van een inschatting van de werkzaamheden die in het openbaar moeten worden uitgevoerd in verband met deze ontwikkeling. Hoewel de raming met de grootste zorgvuldigheid is opgesteld, is het altijd mogelijk dat de werkelijke kosten hoger of lager uitvallen. Wanneer de kosten hoger uitvallen is dit een tegenvaller voor de gemeente.

Kosten en dekking

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via de anterieure overeenkomst. Ook planschade is in deze overeenkomst geregeld.

Vervolg

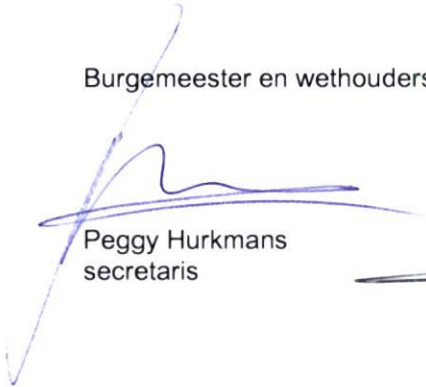
Het vaststellingsbesluit publiceren wij uiterlijk zes weken na de feitelijke vaststelling. Het bestemmingsplan leggen wij aansluitend gedurende een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Het bouwrijp maken van het plangebied respectievelijk de start bouw woningen vindt niet eerder plaats dan nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Het besluit treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast beroep ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend.

Een eventueel verzoek om voorlopige voorziening vertraagt het proces. Verder wordt het vastgestelde plan aangeboden aan belanghebbende instanties.

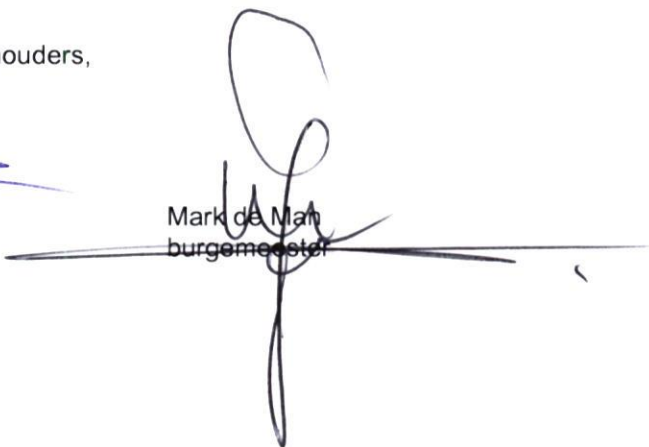
Bijlage(n): De bijlagen zijn digitaal beschikbaar.

- Bestemmingsplan 'Loo 37 te Nistelrode inclusief bijlagen, (Toelichting D/75727, Planregels D/75728, Verbeelding D/75758, Bijlagen D/75741, D/75742, D/75743, D/75744, D/75745, D/75746, D/75747, D/75748, D/75749, D/75750, D/75751, D/75752, D/75753, D/75755, D/75756 en D/75757)
- Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen D/75754
- Raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan 'Loo 37 te Nistelrode' (D/75697)

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Mark de Man
burgemeester