

Gemeente Bernheze
Postbus 19
5384 ZG HEESCH

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan, 'Loosbroekseweg 45 Nistelrode'

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Loosbroekseweg 45 Nistelrode' ligt tot en met 31 januari 2024 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Loosbroekseweg 45 Nistelrode' voorziet in de wijziging van de vigerende bestemming 'Agrarisch-LOG' met bouwvlak en functie-aanduiding 'intensieve veehouderij' naar 'Agrarisch-LOG' met bouwvlak en functie-aanduiding 'design en ontwikkelbureau met atelier en opslag'.

Dit ten behoeve van de vestiging van een niet-agrarische functie, zijnde een bureau voor full-service branding, web/app ontwikkeling, online strategie en marketing. Daarnaast bestaan de werkzaamheden onder andere uit opname, productie, onderhoud en bewerken van video's en websites.

Vooroverleg

Het plan heeft niet voorgelegen in het kader van het wettelijk vooroverleg.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Datum

19 januari 2024

Ons kenmerk

C2327781/5846450

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

C.C. (Coen) Oomens

Telefoon

(06) 15 82 64 54

Email

coomens@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Inhoudelijk standpunt

Algemeen

Op de planlocatie zijn de werkingsgebieden Landelijk gebied- Gemengd Landelijk Gebied en, voor zover voor onderhavige ontwikkeling relevant, Stalderingsgebied van toepassing.

Artikel 3.73 IOV maakt het onder voorwaarden mogelijk een niet-agrarische functie te vestigen op een bestaand bouwperceel in Landelijk Gebied.

De ontwikkeling vindt plaats in Landelijk gebied en daarom is ook de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals vastgelegd in artikel 3.9 IOV, van toepassing voor deze ontwikkeling.

Wij merken het volgende op.

Vestiging niet-agrarische functie

Eén van de voorwaarden voor de vestiging van een niet-agrarische functie, is dat de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Dit wordt naar onze inzichten te summier onderbouwd. Wij zien graag onderbouwd hoe u aankijkt tegen dit in onze ogen primaire agrarische gebied en in welke richting het gebied zich in de toekomst zou moeten ontwikkelen. Verder zien wij graag gemotiveerd hoe voorliggende ontwikkeling daarin past.

Met het oog op artikel 3.73, lid 3, sub d, onderdeel 1 IOV, waarin wordt bepaald dat de vestiging geen kantoor met baliefunctie mag hebben, verzoeken wij u gelet op de aard van de ontwikkeling dit expliciet uit te sluiten in de Regels.

Wij verzoeken u het vorenstaande aan te passen teneinde volledig te voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 3.73 IOV. Vooralsnog vinden wij dat het plan zich onvoldoende verhoudt tot artikel 3.73 IOV.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij een ontwikkeling in het Landelijk gebied dient de ontwikkeling op grond van artikel 3.9 IOV gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteiten van het gebied of de omgeving. Over de uitgangspunten voor toepassing van deze regeling zijn in regionaal verband afspraken gemaakt.

Ter uitvoering van de kwaliteitsverbetering van het landschap is een landschappelijk inpassingsplan bij het plan gevoegd. Naar onze inzichten is de uitwerking van de landschappelijke inpassing te summier. Enerzijds ontbreekt een landschapsanalyse. Anderzijds achten wij de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit die met de ontwikkeling gepaard gaat, onvoldoende. Dit komt onder meer omdat bij de voorgestelde maatregelen de sloop van bebouwing is meegenomen. Onderzoek heeft uitgewezen dat de betreffende

Datum

19 januari 2024

Ons kenmerk

C2327781/5846450

gebouwen reeds in 2019 waren gesloopt. Dat vinden wij te lang geleden om nu nog op te voeren als fysieke verbetering die *gepaard gaat* met de ontwikkeling.

Verder worden plankosten en beheer- en onderhoudskosten voor 10 jaar in plaats van 6 jaar opgevoerd. Dit is niet conform de herijkte afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals die in regionaal verband zijn gemaakt in mei 2022. Wij wijzen in verband hiermee op artikel 3.9, lid 2, sub b IOV.

Het plan verhoudt zich onvoldoende met artikel 3.9 IOV Kwaliteitsverbetering van het landschap.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



F.T.M. Schippers,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

19 januari 2024

Ons kenmerk

C2327781/5846450