Registratienummer: **1525071**

Notitie ter informatie voor commissie / raad

Onderwerp:	ontwerpbestemmingsplan "Loosbroekseweg 45, Nistelrode"		
Portefeuillehouder:	de heer M.A.W.J.M. Wijdeven	Openbaar:	Ja

Heesch, 9 februari 2021

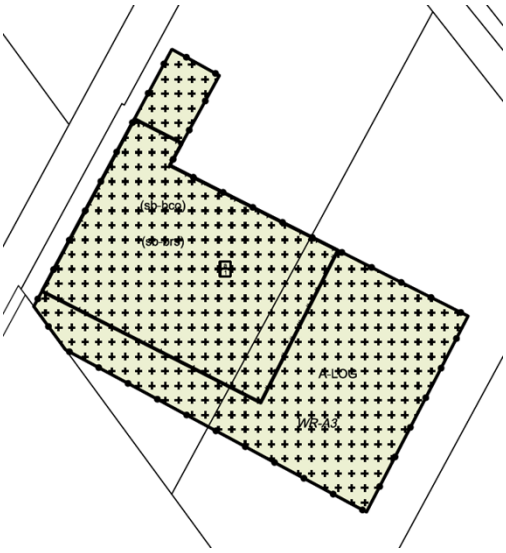
Kennisnemen van:
Het ontwerpbestemmingsplan “Loosbroekseweg 45, Nistelrode”.

Inleiding
Op het perceel Loosbroekseweg 45 is een agrarisch bedrijf gevestigd. Er is op het perceel bedrijfsbebouwing aanwezig tot 803 m² en een bedrijfswoning. De bedrijfswoning is en blijft in gebruik voor het huisvesten van arbeidsmigranten. De vergunning voor de intensieve veehouderij is ingetrokken in juni 2017. Nu worden hobbymatig enkele paarden gehouden. De initiatiefnemer wil de agrarische activiteiten beëindigen en daarvoor in de plaats een niet-agrarisch bedrijf vestigen in (gedeeltelijk) de reparatie van auto’s en motorfietsen en (gedeeltelijk) statische opslag in de bestaande bebouwing. Deze bedrijfsactiviteiten vallen in maximaal milieucategorie 2. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, moet voor het perceel een functieaanduiding ‘bedrijf’ worden opgenomen.
De thans aanwezige bedrijfswoning is en blijft in gebruik voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Via het inmiddels vastgestelde beleid voor ‘huisvesting internationale werknemers’ zal hiervoor een definitieve afspraak gemaakt moeten worden. Dit valt buiten de scope van voorliggend bestemmingsplan.

Uit het wettelijk vooroverleg blijkt dat de provincie met de ontwikkeling kan instemmen. Het college heeft in principe medewerking aan het initiatief verleend bij brief van 31 oktober 2017.

Voor u ligt ontwerpbestemmingsplan “Loosbroekseweg 45, Nistelrode”. In voorliggend ontwerpbestemmingsplan wordt de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. De locatie is in onderstaande figuur aangegeven.





Uitsnede ruimtelijkeplannen.nl huidig bestemmingsplan “Buitengebied Bernheze 2012-1” en verbeelding nieuw plan.

Samenvatting/toelichting

1.1 De toelichting toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening

Volgens de wet moet een bestemmingsplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Deze toets vindt plaats aan de hand van vastgesteld beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daar waar nodig volgt aanvullend onderzoek. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij het ontwerpplan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen bijlage 1.

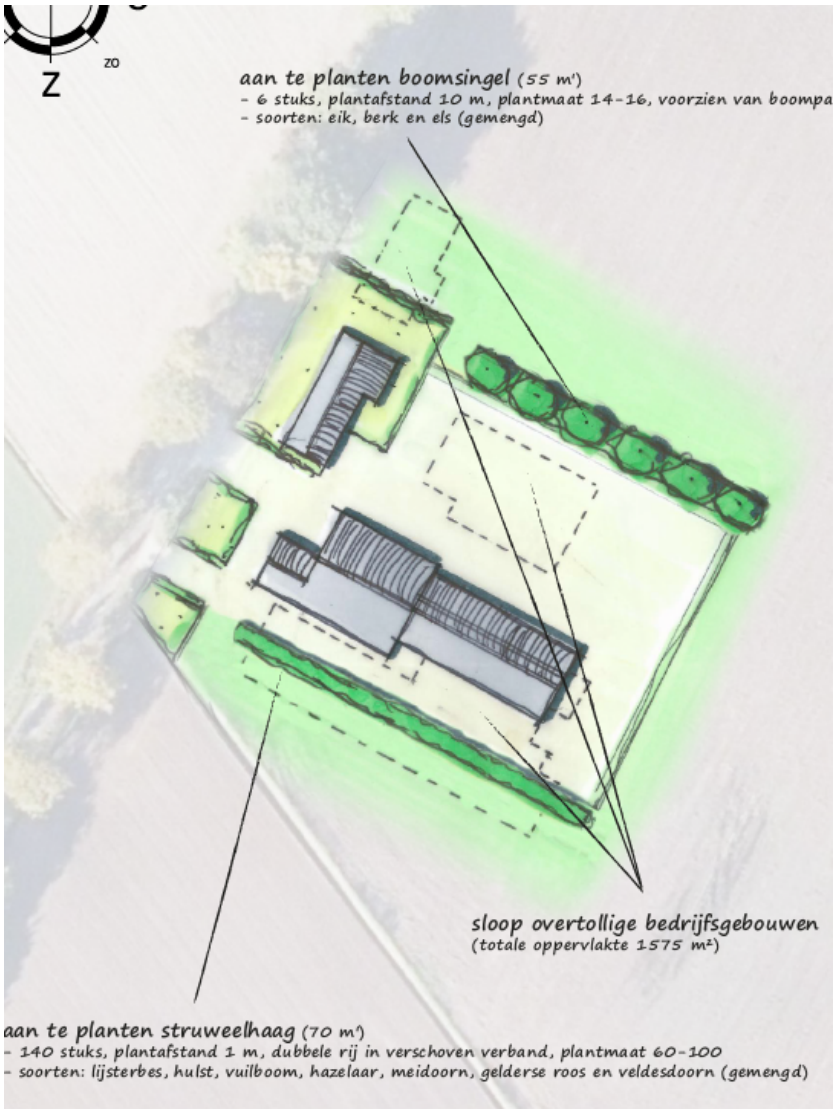
De meest relevante overwegingen zijn:

Transitie landbouw: op onderhavig adres was in het verleden een intensieve veehouderij gevestigd (varkens). Al geruime tijd zijn de varkens weg en is er géén sprake meer van een actief agrarisch bedrijf. De beoogde herbestemming zorgt voor het verdwijnen van een intensieve veehouderij-locatie en geeft daarmee invulling aan de transitie die de landbouw thans doormaakt.

Kwaliteitsverbetering landschap: Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. De initiatiefnemer moet aantonen hoe die kwaliteitsverbetering wordt verzekerd in het plan. Er is volgens de regionale afspraken die zijn gemaakt over de kwaliteitsverbetering landschap sprake van een zogenaamde categorie 3 ontwikkeling, hetgeen betekent dat investering in het landschap moet plaatsvinden ter hoogte van 20% van de waardevermeerdering van de grond als gevolg van het bestemmingsplan. Het initiatief wordt landschappelijk ingepast, zoals weergegeven op de hierna opgenomen figuur.

Bedrijven- en milieuzonering: Omdat dit plan nieuwe bedrijvigheid mogelijk maakt, moet aan de hand van de Brochure Bedrijven- en Milieuzonering van de VNG inzichtelijk worden gemaakt dat de nieuwe functie passend is in de omgeving en de daarin aanwezige woonfuncties. Voor zowel de reparatie-activiteiten als de statische opslag geldt dat dit activiteiten in milieucategorie 2 zijn. Het maatgevende aspect daarvoor is geluid. De omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als gemengd gebied. Dat brengt met zich mee dat de richtafstand 10 meter bedraagt tussen de bedrijfsactiviteiten en omliggende woonfuncties. Er ligt binnen die afstand geen woonfunctie.

Ontsluiting en parkeren: Het perceel wordt ontsloten via de drie bestaande uitritten op de Loosbroekseweg. Volgens de parkeernormennota moeten er voor het initiatief 18 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Daarvoor is voldoende ruimte op eigen terrein.



Vervolg
We publiceren het plan en deze wordt voor zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen dan hun mening geven door het indienen van een zienswijze. Daarna wordt het ontwerpplan door u aan de raad aangeboden ter vaststelling. Eventuele zienswijzen en beantwoording daarvan worden samen met het ontwerpplan aangeboden. Het vastgestelde bestemmingsplan leggen we weer zes weken ter inzage. Indieners van een zienswijze kunnen dan beroep instellen bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn wordt het plan onherroepelijk en is er een juridische grondslag om vergunning voor dit plan te verlenen.

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

- Ontwerpbestemmingsplan Loosbroekseweg 45 Nistelrode, inclusief bijlagen