Registratienummer: **51200** / 51204

Notitie ter informatie voor commissie / raad			
Onderwerp:	Bestemmingsplan Loosbroekseweg 66		
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels	Openbaar:	Ja

Heesch, 5 december 2023

Kennisnemen van:
Het ontwerpbestemmingsplan “Loosbroekseweg 66, Nistelrode’” dat het college ter inzage heeft gelegd.

Inleiding
Op 3 november heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen aan het plan om het de bedrijfswoning van het voormalig agrarische bedrijf aan de Loosbroekseweg 66 in Nistelrode om te zetten naar een burgerwoning.

Naar aanleiding van dit principebesluit heeft de initiatiefnemer een bestemmingsplan ingediend, dit betreft onderhavig plan.

Samenvatting/toelichting

1.1 Het aanpassen van het bestemmingsplan is een vereiste op grond van de Regeling beëindiging veehouderijen
Op de Loosbroekseweg 66 was tot 2011 een intensieve veehouderij gevestigd. In 2011 is deze gesaneerd met behulp van de Regeling beëindiging veehouderijen. In deze regeling is een voorwaarde opgenomen, dat na beëindiging op het perceel een passende bestemming wordt gelegd. Eerder is dit nog niet gebeurd, zodat pas nu wordt voldaan aan die voorwaarde. Sinds de beëindiging is het perceel in gebruik als regulier woonperceel. Er is voor gekozen om de voormalige agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woonbestemming, om zo de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Dit wordt, mede gelet op het navolgende, passend geacht op de locatie. Hierna is een uitsnede van de luchtfoto opgenomen.



1.2 Het initiatief past in de Interim omgevingsverordening van de provincie
Het perceel ligt in de Interim omgevingsverordening in ‘Landelijk gebied’. In beginsel mogen daar geen nieuwe burgerwoningen worden toegevoegd. In dit geval is de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk onder voorwaarden. Een van die voorwaarden is dat overtollige bebouwing gesloopt moet worden. Dit is jaren terug al gebeurd. Ook moet de woning na omzetting landschappelijk worden ingepast. Een daartoe strekkend inpassingsplan is opgenomen in de bijlagen op het plan en geborgd in de regels.

1.3 Het plan toont aan dat 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 ontwerpplan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen in bijlage 1. De meest relevante overwegingen zijn:

Landschappelijke inpassing: Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In de regels van het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst is verankerd dat deze landschappelijke inpassing ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd.

De bestaande fruitgaard op het noordelijke deel van het plangebied wordt uitgebreid richting de openbare weg. Hiertoe wordt een deel van de bestaande verharding verwijderd. Om voldoende parkeermogelijkheden te behouden wordt een deel van de bestaande haag verplaatst, zodat deze aansluit bij de haag bij de woning. Zo ontstaat een helder afgeschermde voortuin enerzijds en een fruitgaard met moestuin anderzijds. Met de uitbreiding van de fruitgaard wordt een zachte overgang gecreëerd van het erf naar het agrarisch landschap. Hierbij gaan geen doorzichten op het landschap verloren.

Verkleinen bouwvlak: Om de woning en de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen in de toekomst te concentreren is ervoor gekozen om het bouwvlak te verkleinen. Dit verdient in stedenbouwkundig opzicht de voorkeur, omdat er dan meer ‘lucht’ ontstaat in het buitengebied. Ook is dit meer in lijn met de reeds bestaande burgerwoningen in de omgeving van het perceel.

Agrarische geur: Ter plaatse van de Loosbroekseweg 49 is planologisch gezien nog een intensieve veehouderij mogelijk. Deze is echter feitelijk beëindigd, zoals op de hierna opgenomen figuur te zien is.

Bronhouder	Object ID	Adres	Gemeente	Aantal Stallen	IPPC	Bedrijfstype	Beëindigd
ODBN	5388VM31	Loosbroekseweg 31 5388V...	Bernheze	1		voormalig bedrijf	Ja
ODBN	5388VM45	Loosbroekseweg 45 5388V...	Bernheze	1		voormalig bedrijf	Ja
ODBN	5388VM49	Loosbroekseweg 49 5388V...	Bernheze	1		voormalig bedrijf	Ja

De ODBN heeft het plan op dit vlak beoordeeld en heeft geconcludeerd dat het plan aan de geldende wet- en regelgeving voldoet.

Stikstof: Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak geoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De bouwvrijstelling hield in dat er bij de aanleg- en bouwactiviteiten geen Aeriusberekening aangeleverd hoefde te worden. Door de uitspraak is hier verandering in gekomen en is de vrijstelling komen te vervallen. In het bestemmingsplan is aangetoond dat voldaan kan worden

aan de geldende wet- en regelgeving. De hoeveelheid stikstofdepositie is nihil en heeft geen invloed op natuur in de omgeving.

Vervolg
Als uw college instemt met het ontwerpbestemmingsplan, start de formele procedure. We publiceren het plan en leggen het voor zes weken ter inzage.
Iedereen kan in deze procedure een zienswijze indienen. Nadat de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan afloopt, wordt het bestemmingsplan (met daarin eventuele ingekomen zienswijzen) aan de Gemeenteraad aangeboden ter vaststelling. Dit geldt ook voor de ontheffingsaanvraag geluidshinder.

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