Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan Loo 37 te Nistelrode

In verband met de AVG zijn de NAW gegevens van indieners van zienswijzen in deze Nota geanonimiseerd.

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan "Loo 37 te Nistelrode"

Deze nota zienswijzen heeft betrekking op ontwerpbestemmingsplan **"Loo 37 te Nistelrode"**. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken, van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft iedereen een zienswijze kunnen indienen.
Tevens is het ontwerpplan toegezonden aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Van deze overlegpartners ontvingen wij binnen deze termijn een reactie.

Wij ontvingen 1 zienswijze.

De zienswijze is binnen de wettelijke termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk. Deze zienswijze is in de besluitvorming betrokken.

In deze nota is de ingekomen zienswijze gebundeld, samengevat en beantwoord. In de beantwoording is aangegeven op welke punten het bestemmingsplan wordt aangepast. En op het einde staan de feitelijke aanpassingen opgesomd.

Zienswijze 1 – d.d. 18 januari 2024, binnengekomen 18 januari 2024, V. Nr. 56995

Samenvatting

1. Reclamant is van mening dat het plan nog niet voldoet aan de Interim Omgevingsverordening ten aanzien van de aardkundige waarden en Groenblauwe mantel. Een bestemmingsplan van toepassing op Aardkundig waardevol gebied is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant. Daarnaast stelt het bestemmingsplan regels ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Dit is geregeld in artikel 3.28 IOV. De planlocatie is gelegen midden in een potentiële wijstgrond in relatie tot een aanwezige geologische breuk, die onderdeel is van het aardkundig waardevolle gebied Maashorst en Peelrandbreukenstelstel. De locatie heeft daarmee een hoog potentieel voor

wijst, natuurwaarden, aardkundige waarden. De voorgenomen ontwikkelingen hebben deels positieve maar ook negatieve effecten:

- De sloop van bebouwing in het westen van de planlocatie en omvorming naar kruidenrijk grasland heeft een potentieel positief effect op de aardkundige waarden; hoogteverschillen beter waarneembaar, evenals eventuele wijstverschijnselen aan maaiveld.
- In het centrale gedeelte blijft de bebouwing gehandhaafd en zal worden gebruikt voor opslag.
- Het oosten van het perceel, dat nu onbebouwd is (weiland), zal gedeeltelijk worden bebouwd. Dit heeft in potentie een negatief effect op de aardkundige waarden.

In de plantoelichting wordt gezegd dat er rekening is gehouden met de aardkundige waarden, ofwel “mede bestemd zijn voor het behoud en herstel van de wijstgronden, zijnde een besloten landschapsbeeld door de aanwezigheid van bosjes, elzensingels en knotwilgen met de aanwezigheid van kleine slootjes in de singels” zoals genoemd in bestemmingsplan van gemeente, door middel van een landschappelijke inpassing. Echter wordt hier (vrijwel) geen onderbouwing voor geleverd. Wij verzoeken de gemeente daarom om kritisch te kijken waar het plan meer behoud en herstel en verdere ontwikkeling van de wijstgronden kan bevorderen. Dit kan bijvoorbeeld door het terrein zo natuurlijk mogelijk in te richten. Dit alles moet gestoeld zijn op een landschappelijke analyse zodat de maatregelen aansluiten bij het gebied. Dit is ook tevens van belang omdat de planlocatie in de Groenblauwe mantel is gelegen. Dit blijkt onvoldoende uit het plan.

Reactie

Naar aanleiding van bovenstaande vooroverlegreactie is het landschappelijk inpassingsplan aangepast. Hierin is een pagina over geomorfologie en reliëf toegevoegd (pagina 5) en is de gewenste onderbouwing opgenomen.

Het landschappelijk inpassingsplan is vervolgens opnieuw beoordeeld door provincie en gemeente. Hierbij is door de provincie opgemerkt dat er twee essentiële punten in de kwaliteitsverbetering zijn. De haag wordt gerealiseerd als erfinrichting voor de Ruimte voor Ruimte-woning. Deze kan niet worden ingebracht voor de kwaliteitsverbetering ten behoeve van de omschakeling van het agrarisch bedrijf naar het niet-agrarisch bedrijf. Brabantbreed is afgesproken dat plankosten niet ingebracht kunnen worden als kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit betreffen immers geen fysieke maatregelen.

Hierop is het landschappelijk inpassingsplan inclusief de begroting nogmaals aangepast. De berekende kwaliteitsverbetering van 7.708 euro wordt geïnvesteerd in de aanleg en onderhoud van groen. De kosten van aanleg- en beheer betreffende de nieuwe beplantingselementen zijn aan de hand van Stila normen (stand van zaken 071022) begroot op 7199 euro. De haag en de plankosten zitten hier niet meer in. Het resterende bedrag van 509 euro wordt in het groenfonds van de gemeente gestort.

Gevolgen voor het bestemmingsplan
Het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan is aangepast. Het aangepaste landschappelijk inpassingsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. Ook de plantoelichting is hierop aangepast, waarin ook is aangegeven dat het restant in het groenfonds wordt gestort.

Overzicht van ambtshalve wijzigingen en wijzigingen ingevolge zienswijze(n) Loo 37 te Nistelrode.

Planregels

1. Regels zijn opgenomen om te borgen dat de woning voldoet aan het beeldkwaliteitsplan van de gemeente.
2. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage 3 van de Regels opgenomen.
3. De voorwaardelijke verplichting voor wat betreft parkeren in artikel 3.5.3 onder c.1. is als volgt aangepast: ‘Per woning’ is vervangen door ‘Per bouwperceel’.
4. Bijlage 2 van de Regels ‘Landschappelijke inpassing’ is gewijzigd.

Toelichting

1. In de toelichting is een toets van het plan aan het Beeldkwaliteitplan Ruimte voor Ruimtewoningen opgenomen.
2. In de toelichting is een toets van het plan aan de Omgevingsvisie Bernheze 2040 opgenomen in paragraaf 3.3.
3. Paragraaf 4.7 Bodem is op verschillende punten aangepast in samenhang met aanpassing van het bodemonderzoeksrapport, dit n.a.v. advies van de ODBN dat voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan door beperkte tijd niet meer kon worden verwerkt.
4. Paragraaf 4.1 Bedrijven en milieuzonering en paragraaf 4.4 Geluid zijn op verschillende punten aangepast in samenhang met aanpassing van het akoestisch onderzoek industrielawaai (G&O Consult), dit n.a.v. advies van de ODBN dat voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan door beperkte tijd niet meer kon worden verwerkt.

Bijlagen bij de toelichting

1. Bijlage 1 van de Toelichting ‘Landschappelijk inpassingsplan’ is gewijzigd naar aanleiding van zienswijze 1.
2. Bijlage 3 Akoestisch onderzoek, onderdeel industrielawaai, is gewijzigd. -
   - Er is een toetsingspunt gelegd op de woning aan Loo 39. Daarbij is de berekende waarde aan de normstelling volgens de VNG publicatie getoetst en is beoordeeld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
   - Het onderzoek is aangepast zodat dit de juiste akoestische situatie weergeeft
3. Bijlage 6 Bodemonderzoek is aangevuld met een aanvullend verkennend bodemonderzoek en een verkennend onderzoek asbest in puin.