Registratienummer: **62844** / 71272

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	26 september 2024
Agendapunt:	23
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Loosbroekseweg 45 Nistelrode
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 2 juli 2024

Inleiding
Op 12 december 2023 stemden wij in met het ontwerpbestemmingsplan ''Loosbroekseweg 45, Nistelrode' voor het beëindigen van de agrarische activiteiten en daarvoor een niet-agrarisch bedrijf vestigen dat zich richt op 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. Het bedrijf is tevens een broedplaats voor de ontwikkeling van startups.
Vervolgens is het ontwerpplan met ingang van 21 december 2023, gedurende zes weken ter inzage gelegd, u bent via een NTI hierover geïnformeerd. In de ter inzage periode ontvingen wij één zienswijze over dit plan. Deze zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde nota van zienswijzen.

Het plan wordt gewijzigd voorgesteld, en het vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende stap in de procedure die door uw raad genomen moet worden.

Voorstel
1. In te stemmen met de nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen 'Loosbroekseweg 45, Nistelrode' en hiermee de zienswijze ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen;
2. Het bestemmingsplan 'Loosbroekseweg 45, Nistelrode' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPLoosbrkweg45-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 19 januari 2024. Deze voldoet aan de andere ontvankelijkheidseisen. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.
De zienswijze is samengevat en beantwoord in de bijgevoegde nota van zienswijzen.

De zienswijze is afkomstig van de provincie. De provincie vindt dat onvoldoende is onderbouwd dat de beoogde herbestemming aansluit bij de ontwikkelrichting van het gebied. Ze geeft daarbij aan dat de planlocatie is gelegen in een agrarisch gebied. Het betreft hier echter een gebied waar de agrarische sector zich de afgelopen jaren aan het terugtrekken is. Het betreft géén puur agrarisch gebied meer (niet als het gaat om grondgebruik, maar wel als het gaat om de bedrijfslocaties waar de bedrijfsbebouwing aanwezig is). Via saneren en herbestemmen kunnen we de snel toenemende

leegstand oplossen. Er is een nieuwe balans nodig in het buitengebied waar ook ruimte geboden wordt voor agrarisch verwante en/of niet-agrarische activiteiten.

Daarnaast is provincie van mening dat het plan onvoldoende tegemoet komt aan de voorwaarden van kwaliteitsverbetering. Ze stelt daarbij dat de in 2019 plaatsvonden sloop van bedrijfsgebouwen (circa 1575 m2) te lang geleden is en niet meer kan worden meegerekend. Dit standpunt ondersteunen wij niet en vinden dat deze sloop wél kan/moet worden meegenomen. Onder die voorwaarden is destijds aan dit plan gestart. Het plan kende een grote vertraging vanwege de komst van een nieuwe eigenaar en het veranderen van het (eind)plan.

Provincie maakt een terecht als het gaat om de opbouw van de berekening kwaliteitsverbetering waarin werd uitgegaan van 10 jaar onderhoudskosten. Dit mag maximaal voor 6 jaar worden meegenomen. Op dat punt is de zienswijze gegrond en wordt voorgesteld om het plan hierop aan te passen. Daarnaast zal ook de meest recente versie van het inpassingsplan worden toegevoegd.

Het plan wordt gewijzigd vastgesteld.

2.1 Het plan past binnen onze omgevingsvisie
Loosbroekseweg 45 is gelegen in het buitengebied tussen de kernen Nistelrode en Loosbroek in. Met de beoogde ontwikkeling worden geen andere functies belemmerd en sluit de ontwikkeling aan bij de Omgevingsvisie. De keuze voor deze locatie past binnen de visie om agrarische erven her te gebruiken voor nieuwe, niet-agrarische bedrijvigheid. Dit bevordert de diversificatie van de lokale economie, biedt ruimte voor wonen en natuur, en versterkt groene structuren. Door deze transformatie wordt bijgedragen aan een toekomstbestendige en duurzame ontwikkeling van Bernheze.

1.2 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.'l 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. 6.1 2 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
N.v.t.

Kosten en dekking
Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via leges. Voorts is een planschadeovereenkomst met initiatiefnemer gesloten.

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 besluit treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast beroep ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Verder wordt het vastgestelde plan aangeboden aan belanghebbende instanties

Evaluatie
N.v.t.

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

- Bestemmingsplan 'Loosbroekseweg 45, Nistelrode' inclusief bijlagen, (Toelichting D/71302, Planregels D/71304, Verbeelding D/71306);
- Landschapelijk inpassingsplan (D/71307);
- Zienswijze (D/70965);
- Nota van zienswijze(n) en ambtshalve wijzigingen (D/70966);
- Notitie ter informatie (D/70967);
- Conceptraadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Loosbroekseweg 45, Nistelrode' (D/71274).

Burgemeester en wethouders,

i.o.

Peggy Hurkmans
secretaris

Mark de Man
burgemeester