Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan “Loosbroekseweg 45, Nistelrode”

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan “Loosbroekseweg 45, Nistelrode”

Deze nota van zienswijzen heeft betrekking op ontwerpbestemmingsplan “Loosbroekseweg 45, Nistelrode”. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken, van 21 december 2023 t/m 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.

Wij ontvingen 1 zienswijze.

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

In deze nota is de ingekomen zienswijze samengevat en beantwoord. In de beantwoording is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1 – d.d. 19 januari 2024

Samenvatting

1. Volgens reclamant is in het plan onvoldoende onderbouwd hoe de vestiging van het beoogde niet-agrarische bedrijf past binnen de ontwikkelrichting van het gebied. Het gebied betreft een primair agrarisch gebied.
   Reclamant ziet graag dat onderbouwd wordt hoe de gemeente aankijkt tegen het primaire agrarische gebied waarbinnen onderhavige locatie is gelegen en in welke richting het gebied zich in de toekomst zou moeten ontwikkelen. Verder ziet reclamant graag gemotiveerd hoe voorliggende ontwikkeling daarin past.

   Reactie
   Reclamant constateert terecht dat de planlocatie is gelegen in een gebied dat in het geldende omgevingsplan als landbouwgebied is aangeduid. Momenteel maakt de landbouw echter een zeer ingrijpende transitie door. Veel agrarische ondernemers stoppen en/of schakelen om naar een alternatieve bedrijfsvoering. We zoeken naar een nieuwe balans in het buitengebied waarbij het ruimte bieden voor nieuwe activiteiten (en bijbehorende herbestemming van locaties) een belangrijk onderdeel is. Het omgevingsplan loopt wat betreft achter op de huidige visie op ons buitengebied.

   In het thans vigerende omgevingsplan is, in het kader van VAB-beleid, ruimte geboden voor de vestiging van niet-agrarische activiteiten als vervolgfunctie van agrarische bedrijfslocaties. Die mogelijkheden worden ook geboden binnen de primair agrarische gebieden.

   Het vestigen van niet-agrarische activiteiten betekent niet per definitie dat hierdoor de in het gebied aanwezige agrarische bedrijven belemmerd worden. Doorgaans kunnen deze functies goed samen gaan. Daar komt bij dat er zich binnen het landbouwgebied, voorzover gelegen tussen de kernen Loosbroek en Nistelrode, reeds diverse niet-agrarische functies (waaronder woonfuncties) bevinden. Een gebied waar zich de intensieve veehouderijen meer concentreren en waarbinnen zich nauwelijks niet-agrarische functies bevinden, is verder oostelijk gelegen. Te weten rondom de Grote Heide.

   Het gebied rondom onderhavige planlocatie betreft feitelijk geen primair agrarisch gebied meer. Gelet op de wijze waarop de landbouwsector zich ontwikkelt, verwachten we ook niet dat de locatie aan Loosbroekseweg 45 nog benut gaat worden t.b.v. agrarische activiteiten.

   We zien geen belemmering in het gebied ontstaan in relatie tot de vestiging van niet-agrarische activiteiten aan Loosbroekseweg 45. Deze herbestemming past binnen de mogelijkheden die we in algemene zin

bieden als alternatief voor agrarische bedrijfsvoeringen in ons buitengebied.

Gevolgen voor het bestemmingsplan
In de toelichting zal een nadere onderbouwing worden opgenomen op basis waarvan beter inzicht wordt gegeven hoe de voorgenomen vestiging aansluit bij de ontwikkelrichting van dit gebied.

2. Reclamant merkt op dat de vestiging van een niet-agrarische functie geen kantoor met baliefunctie mag hebben (zie artikel 5.78 van de Omgevingsverordening Brabant. Verzocht wordt dit expliciet uit te sluiten in de planregels.

   Reactie
   In de planregels is in artikel 3.1 bepaald welke (bedrijfs)activiteiten op onderhavig adres zijn toegestaan. Daarbij wordt verwezen naar bijlage 1 'functieaanduidingen en staat van activiteiten' waarin qua toegestane functietype is geformuleerd: *bureau voor full-service branding, web/app ontwikkeling, online strategie en marketing.* Daarmee zijn we van mening dat ter plekke geen zelfstandige kantoorfunctie met baliefunctie is toegestaan.
   Toch willen we in artikel 3 expliciet opnemen dat de vestiging van een kantoor met baliefunctie niet is toegstaan, zodat hier geen misverstanden over bestaan.

   Gevolgen voor het bestemmingsplan
   Artikel 3 wordt aangescherpt door expliciet aan te geven dat de vestiging van een kantoor met baliefunctie niet is toegestaan.

3. Reclamant acht de voorgestelde landschappelijke inpassing te summier. Enerzijds ontbreekt een landschapsanalyse. Anderzijds acht reclamant de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, die met de ontwikkeling gepaard moet gaan, onvoldoende. Reclamant vindt dat de meegenomen sloop van voormalig agrarische bedrijfsgebouwen te lang geleden heeft plaatsgevonden (namelijk in 2019).

   Reactie
   Zoals in de plantoelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd, zijn op de planlocatie voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt (circa 1.575m2). Wij zijn het niet met reclamant eens dat deze sloop niet mag worden meegenomen. Reeds in 2017 zijn de gesprekken met de (toenmalige) eigenaar gestart over het saneren van de agrarische bedrijfsactiviteiten en is afgesproken dat de sloop van gebouwen worden beschouwd als een belangrijk onderdeel van de kwaliteitsverbetering ter plekke. Tijdens de planvorming heeft het object een nieuwe eigenaar gekregen en zijn de plannen veranderd. De uitgangspunten en voorwaarden voor de beoogde herbestemming zijn echter hetzelfde gebleven. Zo ook die met betrekking tot kwaliteitsverbetering. Hierdoor

kan het volstaan met een landschappelijke inpassing. Deze inpassing is van een dusdanige omvang dat wij een (uitgebreide) landschapsanalyse niet nodig achten. De voorgestelde inpassing (inclusief aantallen, locatie en soorten) achten wij toereikend i.r.t. het beoogde plan.

Wel constateren we dat we abusievelijk een oude versie van het landschappelijk inpassingsplan aan het ontwerpbestemmingsplan het gevoegd. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan zullen we het inpassingsplan vervangen door de juiste (meest recente) versie.

Gevolgen voor het bestemmingsplan
In de plantoelichting zal nader worden verduidelijkt dat de reeds gesloopte stallen onderdeel uitmaken van de kwaliteitsverbetering in relatie tot het plan en dat daarmee voldaan wordt aan de (berekende) opgave aan kwaliteitswinst. Tevens wordt de juiste versie van het landschappelijk inpassingsplan aan het bestemmingsplan gehecht.

4. Reclamant stelt dat dat in de kwaliteitsberekening plankosten en beheer- en onderhoudskosten voor 10 jaar in plaats van 6 jaar zijn opgevoerd. Dit is niet conform de herijkte afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals die in regionaal verband zijn gemaakt in mei 2022.

   Reactie
   Deze constatering van reclamant is terecht.

   Gevolgen voor het bestemmingsplan
   In de berekening zullen de plankosten worden aangepast waarbij wordt uitgegaan van maximaal 6 jaar aan onderhoudskosten.

Overzicht van wijzigingen ingevolge zienswijze en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Loosbroekseweg 45, Nistelrode

1. Wijzigingen op basis van zienswijze

Planregels

a. Als bijlage toevoegen van de correcte versie van het landschappelijk inpassingsplan

Toelichting

a. Aanscherpen onderbouwing waaruit blijkt dat de beoogde herbestemming aansluit bij de ontwikkelrichting van het gebied
b. Aanscherpen onderbouwing m.b.t. kwaliteitsverbetering. Daarbij aangeven dat de reeds uitgevoerde sloop onderdeel is van de kwaliteitsslag;
c. Aanpassen kwaliteitsbetering: onderhoudskosten voor 6 i.p.v. 10 jaar opvoeren;
d. Toevoegen correcte versie van het landschappelijk inpassingsplan.

2. Ambtshalve wijzigingen

a. toevoegen motivering i.r.t. Omgevingsvisie Bernheze;
b. toevoegen (resultaten van) omgevingsdialoog;