



Raadsvoorstel

Datum vergadering: 26 september 2024
Agendapunt: 18
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Loosbroekseweg 66, Nistelrode'
Portefeuillehouder: Wethouder Edwin Daandels

Heesch, 1 mei 2024

Inleiding

Op 5 december 2023 stemde de gemeente in met het ontwerpbestemmingsplan 'Loosbroekseweg 66, Nistelrode' voor de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 14 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegd. U bent via een NTI hierover geïnformeerd. In de ter inzage periode ontvingen wij geen zienswijzen over dit plan

Het vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende stap in de procedure die door uw raad genomen moet worden.

Bestemmingsplan 'Loosbroekseweg 66, Nistelrode' biedt een juridisch planologisch kader voor de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Loosbroekseweg 66, Nistelrode' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPLoosbrweg66NTR-vg01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Voor het onder 1. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 Het plan past binnen de Omgevingsvisie

Voor veel plannen die vorig jaar op de valreep ter inzage zijn gelegd geldt dat er in de plantoelichting geen toets aan de (ontwerp)omgevingsvisie van de gemeente Bernheze heeft plaatsgevonden. Deze omgevingsvisie is inmiddels definitief vastgesteld. Dit heeft ertoe geleid dat onder par. 3.3.2 de toetsing aan de structuurvisie van de gemeente Bernheze is vervangen door een toetsing aan de Omgevingsvisie Bernheze 2040. De Omgevingsvisie Bernheze 2040, vastgesteld in maart 2024, beschrijft de belangrijkste punten van het gewenste beleid voor een langere periode.

In de omgevingsvisie worden vijf thema's (ambities) centraal gesteld. Hierna wordt per ambitie ingegaan op hoe het plan daaraan voldoet.

Gezonde leefomgeving

De bedrijfswoning wordt gewijzigd naar burgerwoning. De eerdere sloop van stallen en bedrijfsgebouwen heeft een positieve invloed gehad op de bodemkwaliteit en leefomgeving.

Leefbare kernen

Het plan voorziet in de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het plangebied is gelegen buiten de dorpskernen en niet aan een recreatieve of hoofdonthutingsweg. Derhalve zal het initiatief geen bijdrage leveren of afbreuk doen aan de ambities en visie voor dit thema.

Klimaatbestendig en biodiversiteit

Het plan leidt tot een afname van verhard oppervlak wat bijdraagt aan de verbetering van het infiltratievermogen. Daarnaast vindt er landschappelijke inpassing plaats waarbij enerzijds een zachte overgang van erf naar agrarisch landschap gerealiseerd wordt en anderzijds geen doorzichten op het landschap verloren gaan.

Vitale en duurzame landbouw en economie

De eerdere beëindiging van het agrarisch bedrijf draagt bij aan de gewenste extensivering van de landbouw nabij de dorpskernen. Met de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning is er een goede alternatieve functie voor het perceel gevonden.

Kwaliteit landschap en erfgoed

Bernheze heeft een gevarieerd landschap en inspirerend erfgoed. Elk landschapstype kent zijn eigen karakter en bijzondere kwaliteiten. De projectlocatie is gelegen in de overgangszone van het dekzandlandschap naar het peelhorstlandschap. Op de locatie is een landschappelijke inpassing voorzien die bijdraagt aan het herstel van de oorspronkelijke landschappelijke waarde van de regio.

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de ambities uit de omgevingsvisie en daarom kan geconcludeerd worden dat de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning, passend is binnen het beleid van de gemeente en daarmee een wenselijk initiatief is.

1.2 Het plan past binnen de Interim Omgevingsverordening

Het perceel ligt op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) in 'Landelijk gebied'. De IOV stelt in artikel 3.69 afwijkende regels voor wonen in landelijk gebied. Het omschakelen van bedrijfswoningen naar burgerwoningen is hier toegestaan, mits er aan de voorwaarden wordt voldaan. In het kort gelden de volgende voorwaarden:

- Er mag geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvinden;
- Overtollige bebouwing dient te worden gesloopt.

Er zal verder geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvinden en de overtollige bebouwing is reeds gesloopt. Voorliggend plan past binnen de gestelde eisen van de provincie.

1.3 Het plan past binnen de kaders voor kwaliteitsverbetering

Conform artikel 3.9 IOV moeten ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Voorafgaand aan onderhavige ontwikkeling is de overtollige (bedrijfs)bebouwing reeds gesloopt. Voorgaande zorgt voor een minder versteend perceel en leidt op zichzelf al tot kwaliteitsverbetering op het perceel. Verder is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling waarbij enerzijds een zachte overgang van erf naar agrarisch landschap gerealiseerd wordt en anderzijds geen doorzichten op het landschap verloren gaan.

1.4 Het aanpassen van het bestemmingsplan is een vereiste op grond van de Regeling beëindiging veehouderijen en het perceel is reeds in gebruik voor wonen

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.

1.5 Het plan toont aan dat er 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 de bijlage. De meest relevante overwegingen zijn:

Geur

Geur vormt geen significante belemmerende factor voor de beoogde ontwikkeling op het plangebied, er worden geen geurgevoelige objecten opgericht. Ter plaatse van de Loosbroekseweg 49 is planologisch gezien nog een intensieve veehouderij mogelijk maar deze is echter feitelijk beëindigd. De ODBN heeft het plan op dit vlak beoordeeld en heeft geconcludeerd dat het plan aan de geldende wet- en regelgeving voldoet.

Landschappelijke inpassing

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast in de omgeving. Een deel van de bestaande haag wordt verplaatst, maar blijft behouden op het perceel. Verder wordt de fruitgaard uitgebreid en wordt een prominente beuk als schaduwvormer op de hoek van het perceel geplaatst. Het landschapsplan is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan en planologisch-juridisch in de regels en verbeelding geborgd.

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. Voor dit plan is een Aeriusberekening opgesteld om de gevolgen van uitstoot van stikstof in kaart te brengen. Uit deze berekening blijkt dat er met de uitvoering van dit plan geen stikstofdepositie plaatsvindt op Natura 2000 gebieden.

2.1 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 6.2.1 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. 6.12 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. Planschade is via een planschadeverhaalsovereenkomst geregeld.

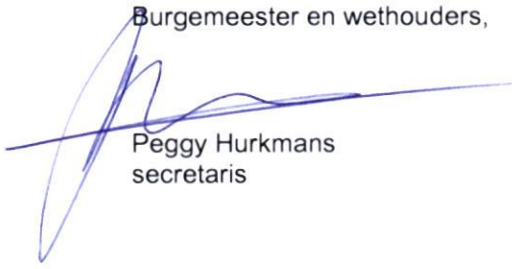
Vervolg

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.

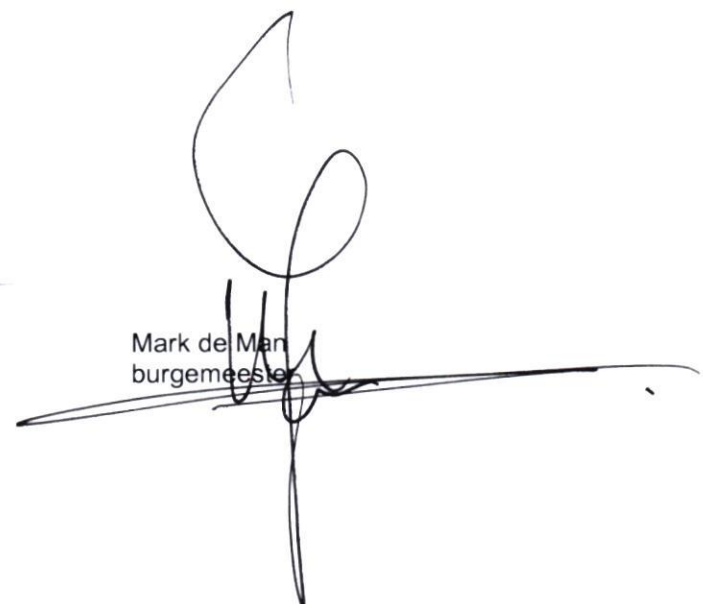
Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

- Bestemmingsplan 'Loosbroekseweg 66, Nistelrode' inclusief bijlagen, (Toelichting D/66656, Planregels D/51871, Verbeelding D/51872, Bijlagen D/51861, D/51864, D/51866, D/51867, D/51868)
- Notitie ter informatie,(D/51231)

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Mark de Man
burgemeester