



Raadsvoorstel

Datum vergadering:	25 juni 2020
Agendapunt:	14
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Heuvelstraat 82, Nistelrode
Portefeuillehouder:	Peter van Boekel

Heesch, 12 mei 2020

Inleiding

Op 17 december 2019 is het ontwerp bestemmingsplan "Heuvelstraat 82 Nistelrode" door het college behandeld. Via de NTI bent u hierover geïnformeerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 9 januari 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die periode is één zienswijze tegen het plan ingediend.

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

Op deze locatie is nu een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning, en twee logiesfuncties aanwezig. Initiatiefnemers willen het agrarisch bedrijf beëindigen en herbestemmen naar een bedrijf in statische opslag met als nevenactiviteit twee logiesfuncties. Dit betreffen vakantiewoningen. De logiesfuncties zijn gevestigd in de voormalige bedrijfswoning en in een deel van de loods. Ook willen zij een ruimte voor ruimtewoning toevoegen. In voorliggend bestemmingsplan wordt deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Voorstel

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen en daarmee de zienswijze ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond te verklaren en het bestemmingsplan aanvullen met het in dit kader gevraagde GGD advies, alsmede met enkele verduidelijkende opmerkingen in de toelichting ten aanzien van de milieuaspecten.
2. Het bestemmingsplan "Heuvelstraat 82 Nistelrode" met plan-IDN NL.IMRO.1721.BPHeuvelstr82-vg01, gewijzigd vast te stellen, waarmee de functieaanduiding 'Specifieke vorm van wonen – Ruimte voor Ruimte' en een bouwvlak worden toegevoegd aan het perceel met de bestemming "Agrarisch".
3. Voor het onder 2 vastgestelde plan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd.

Argumenten

1.1 Ingekomen zienswijze

Er is gedurende de periode dat het plan in ontwerp ter inzage lag, één zienswijze binnengekomen van een veehouderij in de omgeving. De gronden van de zienswijze hebben betrekking op de continuïteit van de bedrijfsvoering van de veehouderij enerzijds en op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving anderzijds. In dat kader worden opmerkingen gemaakt over de ligging van het bouwvlak. Om aan dit deel van de zienswijze tegemoet te komen, wordt de voorste grens van het bouwvlak ten opzichte van de ligging daarvan in het ontwerpbestemmingsplan, 2 meter naar het noorden verplaatst. Dit komt bovendien tegemoet aan het onderdeel van de zienswijze dat betrekking heeft op het feit dat er in de regels geen eisen worden gesteld aan de situering van de woning binnen het bouwvlak en deze dus in de voorste grens van het bouwvlak kan worden gebouwd. Dit zou in strijd komen met de goede ruimtelijke ordening. In de geurbe-



rekeningen is echter gerekend met een worst case scenario (bouwen van de woning in de voorste grens van het bouwvlak), zodat wel is voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Er is bovendien reeds sprake van een overbelasting voor wat betreft geur op de nabij het plan-gebied gelegen kern van Nistelrode, zodat het bedrijf reeds om die reden geen reële uitbreidingsmogelijkheden meer heeft.

Verder wordt in de zienswijze naar voren gebracht dat in de toelichting op het plan wordt uitgegaan van een onjuiste afstand tussen de veehouderij en de toekomstige Ruimte voor Ruimte woning. Dat is correct. Omdat er voor de intensieve veehouderij geen beperkingen gelden voor het oprichten van stallen binnen het bouwvlak, moet worden uitgegaan van de kleinste afstand. Bovendien had er naar de opvatting van reclamant een GGD advies moeten worden gevraagd voor de ontwikkeling. Naar aanleiding hiervan is alsnog een advies aan de GGD gevraagd. Hieruit blijkt dat de achtergrondbelasting ten aanzien van de aspecten geur en geluid op de Ruimte voor Ruimte kavel boven de gezondheidkundige advieswaarde ligt. Een nuancering hierop is dat dit geldt voor bijna alle Ruimte voor Ruimte woningen in het buitengebied. De waarden blijven echter wel binnen de wettelijke richtwaarden van de wet geurhinder en veehouderij, welke richtwaarden leidend zijn. Het advies is om toekomstige bewoners te wijzen op de gezondheidsrisico's. Dit betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid, waarop initiatiefnemer zal worden gewezen.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding voor wat betreft de ligging van het bouwvlak op de Ruimte voor Ruimte kavel en op enkele verduidelijkingen en verbeteringen in de toelichting op het vast te stellen bestemmingsplan. De regels blijven ongewijzigd.

2.1 De toelichting toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening

Volgens de wet moet een bestemmingsplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Deze toets vindt plaats aan de hand van vastgesteld beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daar waar nodig volgt aanvullend onderzoek. 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 bijlage 1. De meest relevante overwegingen zijn:

Volkshuisvesting: het plan voorziet in het toevoegen van één ruimte voor ruimtewoning in het buitengebied van Nistelrode. Dit past binnen het beleid om per initiatiefnemer één ruimte voor ruimtewoning te laten ontwikkelen.

Milieu: De afstand tot de nabijgelegen (agrarische) bedrijven is bekeken en onderzocht. De afstand tot de bebouwing is groot genoeg, zodat deze geen belemmeringen vormen voor de (toekomstige) activiteiten van de aanwezige bedrijven. Er is sprake van een overschrijding van de gezondheidkundige advieswaarden, doch wordt wel voldaan wettelijke richtlijnen in de relevante milieuwetgeving, zoals de Wet geurhinder en veehouderij. Bovendien wordt met het onderhavige bestemmingsplan ook een veehouderij beëindigd, hetgeen leidt tot een beter woon- en leefklimaat op de nabijgelegen kern van Nistelrode. Het aantal dieren waarvoor de melding gold, bedroeg 69 stuks vrouwelijk jongvee. Deze bedrijfsactiviteiten vallen in milieucategorie 3.2. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt in gebruik genomen voor een recreatiebedrijf en voor statische opslag. Dit betreffen activiteiten in milieucategorie 2. Dit dalen in de milieucategorie levert een milieuwinst op, doordat de uitstraling naar de omgeving dan minder is.

Landschappelijke inpassing: de ruimte voor ruimte woning wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast. Er wordt bovendien een aanzienlijke oppervlakte gebruikt voor natuurontwikkeling,

zodat het geheel een groene uitstraling krijgt. Hierna is een weergave van de landschappelijke inpassing opgenomen.



Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

Externe veiligheid: in de omgeving van de locatie komt een risicobron voor, in de vorm van de A50. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de A50. Echter zijn er geen wettelijke belemmeringen voor het plan. Er is in de toelichting een verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

3.1 Het project is milieu hygiënisch inpasbaar.

Er zijn vanuit milieuoogpunt geen bezwaren tegen de ontwikkeling. De ontwikkeling ligt niet binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij.

Risico's

n.v.t.

Kosten en dekking

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via een planschadeverhaalsovereenkomst en de leges. De planschadeverhaalsovereenkomst is inmiddels getekend retour ontvangen.

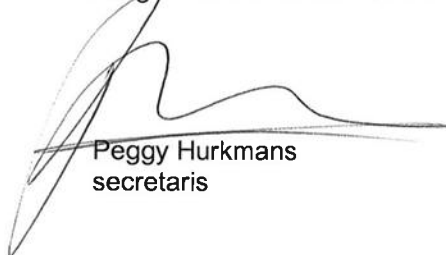
Vervolg

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 tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Verder wordt het vastgestelde plan aangeboden aan belanghebbende instanties.

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

- Nota van Zienswijzen (V/1455502)
- Bestemmingsplan "Heuvelstraat 82 Nistelrode" (toelichting: V/1455546, regels: V/1455548, verbeelding: V/1455549, bijlagen bij toelichting: V/1292271, V/1292273, V/1410381, V/1455324, V/1455325, V/1455326, V/1458980, V/1455322, V/1455323, bijlage bij regels: V/1292272)
- Concept NTI: V/1410386

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Marieke Moorman
burgemeester