



## Notitie ter informatie Commissie Ruimtelijke Zaken

|                     |                                                  |
|---------------------|--------------------------------------------------|
| Onderwerp:          | Ontwerpbestemmingsplan Langstraat 21, Nistelrode |
| Portefeuillehouder: | Wethouder Edwin Daandels                         |

Heesch, 5 december 2023

### Kennisnemen van:

Het ontwerpbestemmingsplan "Langstraat 21, Nistelrode" dat het college ter inzage heeft gelegd.

### Inleiding

Bij brief van 15 februari 2023 heeft uw college in principe ingestemd met het verzoek van initiatiefnemer, voor het omzetten van de agrarische bestemming naar een bedrijfsmatige functie voor statische opslag aan de Langstraat 21 in Nistelrode, kadastraal bekend als gemeente Heesch, sectie G, nummers 507 en 852. De bestaande paardenstalling (circa 279 m<sup>2</sup>) wordt gesloopt en de aanwezige verharding (1.610 m<sup>2</sup>) wordt verwijderd. De overige bestaande opstallen worden in gebruik genomen voor statische opslag, waarbij geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt de huidige reguliere woning gewijzigd naar een bedrijfswoning en wordt het bouwvlak verkleind tot een omvang van 3.000 m<sup>2</sup>.

Naar aanleiding van dit principebesluit heeft de initiatiefnemer een bestemmingsplan ingediend, dit betreft onderhavig plan.

### Samenvatting/toelichting

- *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. Dit beleid vindt zijn uitwerking in het gemeentelijk beleid.

Onderhavig plan is voorzien van een landschappelijke inpassing en voldoet aan de gevraagde bijdrage voor kwaliteitsverbetering. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarvan de realisering en onderhoud geborgd is in de regels van het bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke bepaling.

- *Onderhavig plan is in lijn met het beleid van de provincie*

In artikel 3.73 van de Interim Verordening van de provincie, zijn regels opgenomen ten aanzien van de vestiging van niet-agrarische functies in het buitengebied. In het kort gelden de volgende voorwaarden:

- De vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken;
- Er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
- Overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Het perceel aan de Langstraat 21 ligt in het gebied Gemengd Landelijk Gebied. Hierin wordt gestreefd naar een gemengde plattelandseconomie, waar naast agrarische bedrijvigheid, ruimte

is voor andere functies. Met de sloop van gebouwen en het verwijderen van verhardingen en de landschappelijke inpassing wordt bijgedragen aan de ontstening van het buitengebied en de kwaliteitsverbetering van het landschap. Met deze herbestemming wordt invulling gegeven aan een passende herbestemming van een stoppend agrarisch bedrijf. Daarnaast is er geen sprake van splitsing van het perceel en wordt de volledige bedrijfsbebouwing gesloopt (paardenstal).



**Afbeelding 1: locatie bestemmingsplan**

- *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 bijlage 1. De meest relevante overwegingen zijn:

Landschappelijke inpassing:

Het perceel Langstraat 21 wordt landschappelijk ingepast in de omgeving waarbij de bestaande singelbeplanting blijft behouden en er worden nieuwe beukenhagen toegevoegd. Daarnaast worden er eikenbomen aangeplant. Het landschapsplan is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan en planologisch-juridisch in de regels en verbeelding geborgd.

Verkeer en parkeren:

Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid (2015) zijn er geen extra parkeerplaatsen nodig voor deze ontwikkeling. De ontwikkeling heeft geen invloed op de omgeving en is er voldoende parkeergelegenheid op het perceel aanwezig. De parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

Geurhinder en veehouderij:

Met de gedane onderzoeken is aangetoond dat onderhavig plangebied geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven in de omgeving en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

- *Initiatiefnemer en opvolgend eigenaren accepteren een eventueel gezondheidsrisico als gevolg van ligging binnen een straal van 2km rondom een geitenhouderij*

Binnen een straal van 2km van een geitenhouderij is er een verhoogd risico voor de volksgezondheid. Uit onderzoek is nog niet gebleken waar dit aan te wijten is. De provincie volgt de lijn uit het VGO2 - 03 en geeft aan dat de gemeentes een afweging moeten maken over het toevoegen van functies binnen deze straal van 2km.

- *Het plan heeft geen belangrijke negatieve gevolgen voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het milieu in de omgeving.*

In 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetwijziging is dat de effecten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die zijn opgenomen in kolom 1 van de D-lijst van het Besluit m.e.r., en die een bestemmingsplan wijziging mogelijk maakt, middels een vormvrije m.e.r.- beoordeling in beeld moeten worden gebracht. In dit geval is beoordeeld dat er geen sprake is van een categorie in kolom 1 van de D-lijst van het Besluit m.e.r.

### **Risico's**

De provincie heeft in het wettelijk vooroverleg aangegeven de landschappelijke inpassing te mager te vinden. Dit is afgestemd met de gemeentelijke adviseur voor landschap en de provincie heeft daarmee een eerder standpunt van de gemeente bevestigd. Echter is er al een anterieure overeenkomst gesloten en de initiatiefnemer staat niet open voor de aanpassingen aan het landschappelijke inpassingsplan.

### **Kosten en dekking**

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via een anterieure overeenkomst. Het college is hiertoe een overeenkomst aangegaan. Ook planschade is in deze overeenkomst geregeld. Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee niet aan de orde.

### **Werkafspraken**

Volgens afspraak ontvang je deze NTI via raadsnet. Wij stellen voor om deze op de conceptagenda van de commissie Ruimtelijke Zaken te plaatsen. Bij de eerstvolgende agendacommissie bepaalt een meerderheid of de NTI ter bespreking wordt geagendeerd voor de eerstvolgende commissievergadering.

### **Vervolg**

Het ontwerpbestemmingsplan ligt zes weken ter inzage.

Iedereen kan in deze procedure een zienswijze indienen. Nadat de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan afloopt, wordt het bestemmingsplan (met daarin eventuele ingekomen zienswijzen) aan de Gemeenteraad aangeboden ter vaststelling.

Bijlagen: De bijlagen zijn digitaal beschikbaar.

- Ontwerpbestemmingsplan "Langstraat 21, Nistelrode" inclusief alle bijlagen;