

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	18 april 2024
Agendapunt:	16
Onderwerp:	Bestemmingsplan 'Langstraat 21, Nistelrode'
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 27 februari 2024

Inleiding

Op 21 december 2023 stemden wij in met het ontwerpbestemmingsplan 'Langstraat 21, Nistelrode' voor het omzetten van de agrarische bestemming naar een bedrijfsmatige functie voor statische opslag aan de Langstraat 21 in Nistelrode. 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 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 'Langstraat 21, Nistelrode' biedt een juridisch planologisch kader voor het omzetten van de agrarische bestemming naar een bedrijfsmatige functie voor statische opslag. De bestaande paardenstalling (circa 279 m²) wordt gesloopt en de aanwezige verharding (1.610 m²) wordt verwijderd. De overige bestaande opstallen worden in gebruik genomen voor statische opslag, waarbij geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd. De statische opslag bestaat zoal uit (seizoen) stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Langstraat 21, Nistelrode' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPLangstraat21NTR.vg01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Voor het onder 1. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan

Het plan lag ter inzage van 21 december 2023 tot en met 1 februari 2024. Binnen de termijn zijn er geen zienswijze ingediend. Hierdoor zal het plan ongewijzigd vastgesteld worden.

1.2 Het plan past binnen de Omgevingsvisie Bernheze 2040

Het aantal kleine agrarische bedrijven neemt af en de gemeente Bernheze biedt ruimte aan recreatie en niet-agrarische ondernemingen in het buitengebied. Het plan aan de Langstraat 21 voorziet in de stop van een agrarische onderneming waarbij de agrarische bebouwing (paardenstalling) wordt gesloopt.

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. 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.

1.4 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 (paardenstalling).



Afbeelding 1: locatie bestemmingsplan

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 bestemmingsplan 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 nieuwe beukenhagen worden 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 extra verkeersbewegingen in de omgeving.

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.

1.6 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.

Initiatiefnemer is bekend met het in VGO-3 genoemd gezondheidsrisico, i.c. het verhoogd risico op longontsteking. Initiatiefnemer accepteert dit risico en neemt hier volledige verantwoordelijkheid voor. Tevens wijst initiatiefnemer evt. opvolgend koper(s) op dit risico door een kettingbeding in de koopovereenkomst.

1.7 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 wetswijziging 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.

1.8 Er is een omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden.

De omgevingsdialoog is gevoerd met omwonenden van het plangebied en is afgerond op 14 februari 2024. Er zijn geen bezwaren of opmerkingen geuit en de omwonenden stemmen in met het plan om de bestemming te wijzigen naar een bedrijfsbestemming statische opslag voor caravanstalling.

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 ontwerpfasen 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

Niet van toepassing.

Kosten en dekking

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en zijn via een door het college gesloten anterieure overeenkomst verhaald. In deze overeenkomst is ook eventuele planschade geregeld. Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee niet aan de orde.

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. Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden zal de initiatiefnemer een tijdelijke omgevingsvergunning (maximaal 15 jaar) indienen om een camperplaats te realiseren.

Evaluatie

Niet van toepassing

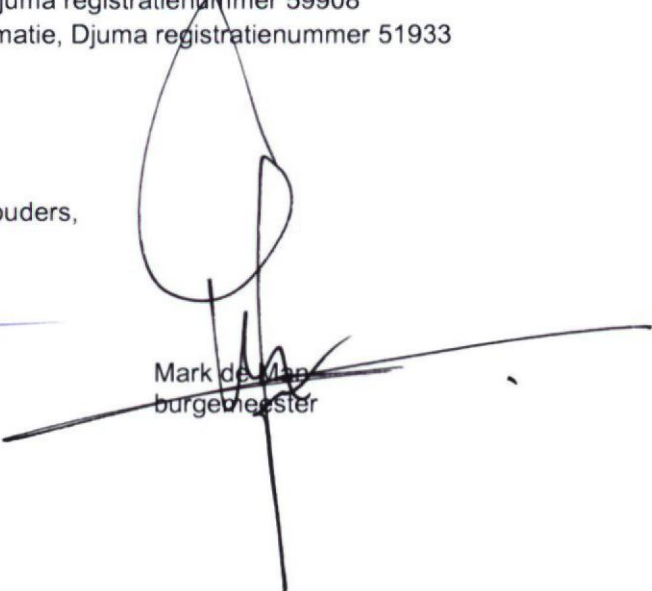
Bijlagen: De bijlagen zijn digitaal beschikbaar.

- Bestemmingsplan 'Langstraat 21, Nistelrode' (inclusief bijlagen)
- Raadsbesluit Djuma registratienummer 59908
- Notitie ter informatie, Djuma registratienummer 51933

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Mark de Man
burgemeester