

**Notitie ter informatie voor commissie / raad**

Onderwerp:	bestemmingsplan Loosbroekseweg 45, Nistelrode		
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels	Openbaar:	Ja

Heesch, 12 december 2023

Kennisnemen van:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Loosbroekseweg 45, Nistelrode'.

Inleiding

Op het perceel Loosbroekseweg 45 was een agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij) gevestigd. Dit bedrijf is al langere tijd niet meer actief. De vergunning voor de intensieve veehouderij werd reeds ingetrokken in juni 2017. Een (groot) deel van de bedrijfsgebouwen is reeds gesaneerd. Ter plekke is nog 803m³ aan bedrijfsgebouwen aanwezig.

Er wordt door de eigenaar een nieuwe invulling/bestemming voor deze voormalige (agrarische) bedrijfslocatie beoogd, waarvoor de aanduiding 'intensieve veehouderij' moet worden geschrapt en de aanduiding 'bedrijf' moet worden vastgesteld.

Voor u ligt het ontwerpbestemmingsplan "Loosbroekseweg 45, Nistelrode", dat de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk maakt.

Samenvatting/toelichting

De initiatiefnemer wil de 'vrijgekomen' bedrijfslocatie benutten t.b.v. een niet-agrarisch bedrijf dat zich richt op branding, web/app ontwikkeling, online strategie en marketing. Daarnaast bestaan de werkzaamheden onder andere uit opname, productie, onderhoud en bewerken van video's en websites. Het bedrijf is tevens een broedplaats voor de ontwikkeling van startups. Binnen het bedrijf zijn momenteel 4 mensen werkzaam.

Het betreft feitelijk een creatief bedrijf dat voornamelijk via ICT haar producten bouwt. Het is te beschouwen als een atelier waar creativiteit de ruimte krijgt. De bedrijfsgebouwen worden benut als studio en opslag van bedrijfsmateriaal. De initiatiefnemer heeft bewust voor deze buitengebied-locatie gekozen omdat dit de creativiteit ten goede komt.

Deze bedrijfsactiviteiten vallen in maximaal milieucategorie 2. De thans aanwezige bedrijfswoning blijft als zodanig in gebruik.

In 2021 hebben brachten wij al een ontwerpbestemmingsplan voor Loosbroekseweg 45 in procedure. De toenmalige eigenaar wilde ter plekke een bedrijf vestigen dat zich zou gaan richten op reparatie van auto's en motorfietsen alsook statische opslag. U ontving in februari 2021 een Notitie ter Informatie hieromtrent. Na de ter visie legging is het bestemmingsplantraject door de initiatiefnemer stil gezet. Dit gelet op de wens bij initiatiefnemer om het object te verkopen.

In 2022 heeft de verkoop daadwerkelijk plaatsgevonden. De nieuwe eigenaar heeft zich recent bij de gemeente gemeld en het verzoek gedaan om het in 2021 ingezette bestemmingplantraject, af te ronden. Echter, omdat de plannen van de nieuwe

eigenaar anders zijn dan die van de vorige eigenaar, is het ontwerpbestemmingsplan aangepast. In de basis blijft het gaan om de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf op een voormalige (agrarische) bedrijfslocatie.

Omdat de plannen inhoudelijk afwijken van de plannen van de vorige eigenaar, alsook gelet op het feit dat het ontwerpbestemmingsplan reeds in 2021 ter inzage heeft gelegen, zetten de stap van het ontwerpbestemmingsplan opnieuw en leggen het plan (in aangepaste vorm) opnieuw ter visie.

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.

De meest relevante overwegingen zijn:

Transitie landbouw: op onderhavig adres was in het verleden een intensieve veehouderij gevestigd (varkens). Al geruime tijd zijn de varkens weg en is er géén sprake meer van een actief agrarisch bedrijf. De beoogde herbestemming zorgt voor het qua bestemming verdwijnen van een intensieve veehouderij-locatie en geeft daarmee invulling aan de transitie die de landbouw thans doormaakt.

Kwaliteitsverbetering landschap: Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. De initiatiefnemer moet aantonen hoe die kwaliteitsverbetering wordt verzekerd in het plan. Er is volgens de regionale afspraken die zijn gemaakt over de kwaliteitsverbetering landschap sprake van een zogenaamde categorie 3 ontwikkeling, hetgeen betekent dat investering in het landschap moet plaatsvinden ter hoogte van 20% van de waardevermeerdering van de grond als gevolg van het bestemmingsplan. Het landschappelijk inpassingsplan maakt integraal onderdeel uit van het bestemmingsplan. Via een voorwaardelijke verplichting in de planregels moet deze inpassing zijn gerealiseerd alvorens de beoogde nieuwe bedrijfsactiviteiten te kunnen exploiteren.

Ontsluiting en parkeren: Het perceel wordt ontsloten via de drie bestaande uitritten op de Loosbroekseweg. Volgens de parkeernormennota moeten er voor het initiatief 13 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Daarvoor is voldoende ruimte op eigen terrein

Vervolg

We publiceren het plan en deze wordt voor zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen dan hun mening geven door het indienen van een zienswijze. Daarna wordt het ontwerpplan door u aan de raad aangeboden ter vaststelling. Eventuele zienswijzen en beantwoording daarvan worden samen met het ontwerpplan aangeboden. Het vastgestelde bestemmingsplan leggen we weer zes weken ter inzage. Indieners van een zienswijze kunnen dan beroep instellen bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn wordt het plan onherroepelijk en is er een juridische grondslag om vergunning voor dit plan te verlenen.

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

- Ontwerpbestemmingsplan Loosbroekseweg 45 Nistelrode, inclusief bijlagen