



Registratienummer: **51881 / 51884**

Notitie ter informatie voor commissie / raad

Onderwerp:	Ontwerpbestemmingsplan Loo 37 te Nistelrode		
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels	Openbaar:	Ja

Heesch, 12 december 2023

Kennisnemen van:

Het ontwerpbestemmingsplan "Loo 37 in Nistelrode" dat het college ter inzage heeft gelegd.

Inleiding

Bij brief van 16 december 2020 heeft uw college in principe ingestemd met het verzoek van initiatiefnemer, voor het omschakelen van 'intensieve veehouderij' naar 'bedrijf' voor statische opslag, samen met het deels slopen van de bebouwing en het bouwen van een Ruimte-voor-Ruimte woning tussen Loo 37 en 39 in Nistelrode, kadastraal bekend gemeente Nistelrode, sectie L, nummer 1399.

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

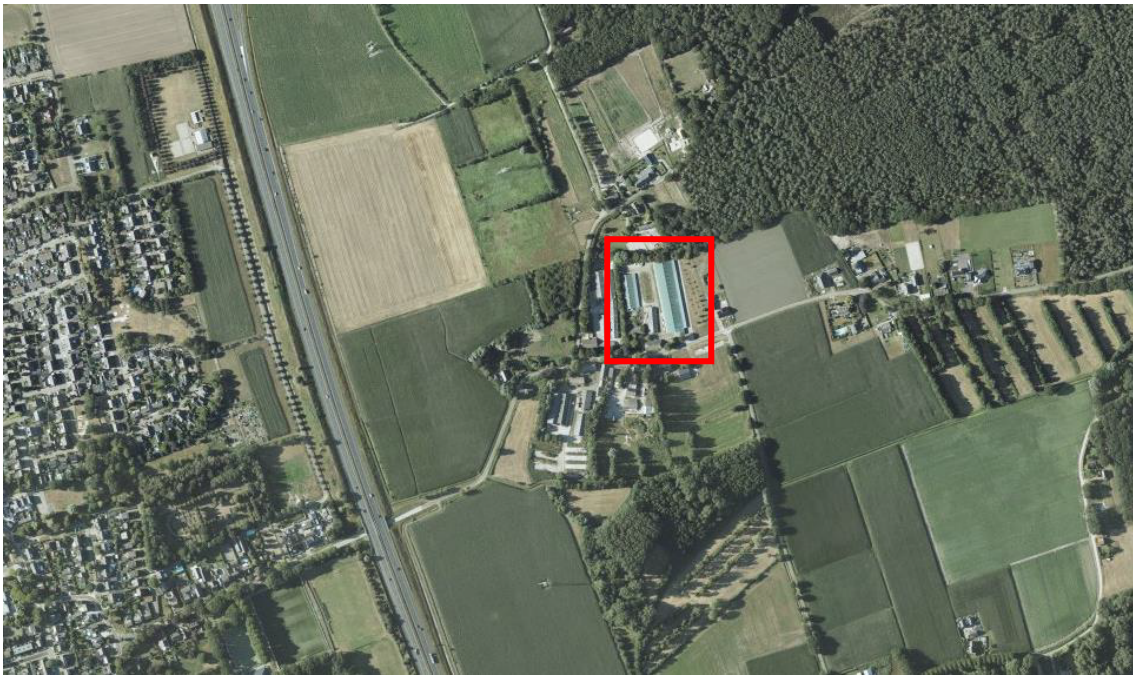
Samenvatting/toelichting

Het plan past binnen gemeentelijke en provinciale beleidskaders

In de omgevingsvisie is aangegeven dat we ook in de toekomst een trotse agrarische gemeente blijven en zoeken naar een balans met andere functies en een realistisch verdienmodel. De nieuwe functie opslag is een nieuw verdienmodel. Met de sanering van een intensieve veehouderij en de sloop van de overtollige bebouwing wordt een aanzienlijke kwaliteitsverbetering en milieuwinst bewerkstelligd.

Het beleid van de provincie, vertaald in de Interim Verordening, stelt in artikel 3.79 dat nieuwe woningen, en in artikel 3.73 dat nieuwe niet-agrarische functies in landelijk gebied onder voorwaarden worden toegestaan. Voorliggend plan past binnen de gestelde eisen van de provincie, onder andere omdat:

- de Ruimte voor Ruimtewoning is gelegen binnen de in de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bernheze aangegeven bebouwingsconcentratie Loo;
- caravanstalling en statische opslag in een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw als activiteit passend is in het buitengebied (bovendien ligt de locatie op relatief korte afstand van de kern Nistelrode).



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. De meest relevante overwegingen zijn:

Landschappelijke inpassing:

De kavel wordt landschappelijk ingepast in de omgeving. Aan de noordzijde blijft een deel van de bomen behouden. Aan de westzijde van het plangebied wordt een nieuw groen doorzicht gecreëerd door de sloop van bebouwing en de landschappelijke inpassing van de strook. Het landschapsplan is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan en planologisch-juridisch in de regels en verbeelding geborgd.

Stedenbouw

De Ruimte voor Ruimte woning wordt op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie gerealiseerd.

Ruimte voor Ruimte regeling

De bouw van een Ruimte voor Ruimte woning is enkel mogelijk als daar voldoende milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst tegenover staat. Aangezien binnen dit plan hierin niet kan worden voorzien door middel van een stoppende veehouderij, heeft de initiatiefnemer een ruimte-voor-ruimte titel aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Het certificaat behorende bij deze titel is als bijlage toegevoegd.

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.

Milieuwinst

Door de aankoop van een Ruimte voor Ruimte titel wordt elders een intensieve veehouderij gesaneerd, bebouwing gesloopt en fosfaatrechten uit de markt genomen. Dit levert een aanzienlijke milieuwinst en ruimtelijke kwaliteitswinst op. Ook de functiewijziging binnen het plangebied van een intensieve veehouderij naar caravanstalling en statische opslag levert een aanzienlijke milieuwinst op.

Stikstof

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.

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.

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

- Ontwerpbestemmingsplan “Loo 37 te Nistelrode” inclusief alle bijlagen;