



Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b, Loo 20-22 Nistelrode

Inleiding

Voor plan Loo 20-22 te Nistelrode is een wijziging van het omgevingsplan ingediend. Het plan betreft het beëindigen van de veehouderij, het slopen van overtollige voormalige bedrijfsbebouwing, het wijzigen van de functie van de (monumentale) bedrijfswoning naar een reguliere woning, waarbij deze tevens wordt gesplitst in twee wooneenheden en het toevoegen van een ruimte-voor-ruimtewoning.

Naar aanleiding van de geformuleerde uitgangspunten en het uitgevoerde participatietraject, is het plan uitgewerkt. Het uitgewerkte plan is vervolgens op haalbaarheid beoordeeld op de omgevingstafel(s). Dit heeft geresulteerd in een ontwerp wijziging van het omgevingsplan.

Dit ontwerp TAM-omgevingsplan wordt met dit voorstel aan uw college voorgelegd.

TAM betekent Tijdelijke Alternatieve Maatregel en vormt een alternatieve mogelijkheid voor gemeenten om het omgevingsplan te wijzigen, wanneer zij dat nog niet via de nieuwe technische standaarden kunnen doen.

Advies

1. In te stemmen met het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b, Loo 20-22 Nistelrode' met plan-IDN NL.IMRO.1721.TAM22b-OW01, waarmee de intensieve veehouderij wordt beëindigd, de overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, de functie van de (monumentale) bedrijfswoning naar een reguliere woning, waarbij deze tevens wordt gesplitst in twee wooneenheden en het toevoegen van een ruimte-voor-ruimtewoning.
2. De anterieure overeenkomst voor het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b, Loo 20-22 Nistelrode' aan Loo 20-22 te Nistelrode aan te gaan.

Argumenten

1.1 Het initiatief past binnen onze Omgevingsvisie.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied Peelhorstlandschap op basis van de gemeentelijke Omgevingsvisie. Het plan draagt bij aan de uitgangspunten voor een gezonde leefomgeving omdat met de omgevingsplanwijziging een intensieve veehouderij wordt beëindigd. Daarbij zullen de emissies van geur, fijnstof en ammoniak in zijn geheel komen te vervallen. Daarnaast sluit de landschappelijke inpassing aan op de landschappelijke structuren en het karakter van het gebied.

1.2 Het initiatief past binnen de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het ruimtelijk beleid van de provincie is opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het gebied waarin onderhavige ontwikkeling ligt wordt in de Omgevingsverordening aangeduid als 'Aardkundige waardevol gebied' en als 'Landelijk gebied'. Voor deze ontwikkeling geldt artikel 5.43 uit paragraaf 5.2.6 (Aardkundige, cultuurhistorische en groenblauwe waarden). Daarnaast is artikel 5.77 Wonen van toepassing uit paragraaf 5.6.4 (Niet-agrarische activiteiten). De in deze artikelen genoemde specifieke voorwaarden zijn nader onderbouwd in de motivering van het TAM-omgevingsplan. Daarnaast gelden de algemene regels uit artikel 5.7

t/m 5.11. Ook aan deze artikelen is getoetst. Het plan is gedurende het traject meermaals besproken met de provincie en daarbij is aangegeven dat er geen provinciale belangen in het geding zijn.

1.3 Het participatietraject is goed doorlopen en de opgehaalde input is in de verdere uitwerking meegenomen.

In het kader van het participatietraject is een omgevingsdialoog gevoerd. Voor onderliggend verzoek is vastgesteld dat het voldoende is om de (directe) omwonenden en bedrijven te informeren over het planvoornemen. Het participatietraject is doorlopen en hiervan is in bijlage 2 een participatieverslag aangeleverd. Hieruit zijn geen op- of aanmerkingen naar voren gekomen die van invloed zijn op de voortgang van het plan.

1.4 Het plan toont aan dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Alle bevoegde gezagen moeten handelen “met het oog op de doelen van de wet”. In artikel 1.3 van de Omgevingswet (hierna: Ow) staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Daarmee in samenhang is het andere doel het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften. In artikel 4.2 Ow staat dat het omgevingsplan in ieder geval de regels bevat die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij moet de gemeenteraad in elk geval rekening houden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow).

De begrippen ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ en ‘gezondheid’ kennen geen definitie. Het bevoegd gezag heeft de ruimte er zelf invulling aan te geven. Duidelijk is wel dat een integrale afweging wordt verlangd van het bevoegd gezag.

Er is waar nodig nader (aanvullend) onderzoek gedaan. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij de ontwerp wijziging van het omgevingsplan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de motivering verwerkt. Het ontwerp TAM-omgevingsplan is opgenomen in de bijlage. De meest relevante overwegingen zijn:

Landschappelijke inpassing

De splitsing van de monumentale boerderij en het toevoegen van een ruimte-voor-ruimte woning vallen aan te merken als een categorie 1 ontwikkeling. De beëindiging van de intensieve veehouderij en de omschakeling naar woonfunctie vallen aan te merken als een categorie 2 ontwikkeling. Dit houdt in dat een voor de ontwikkeling een goede landschappelijke inpassing dient plaats te vinden op basis van een goedgekeurd landschapsplan. In het plan wordt op het perceel een landschappelijke inpassing ingericht. Het plan voor Loo 20-22 draagt bij aan de landschappelijke kwaliteit van het gebied. De bestaande singels en landschapsbomen blijven behouden. Daarnaast wordt er een nieuwe watergang met begeleidende knotwilgen aangelegd. De natuurlijke hoogteverschillen die kenmerkend zijn voor de wijstgronden worden binnen het plan-gebied bewust zichtbaar gehouden.

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. De beëindiging van de intensieve veehouderij zal leiden tot een aanzienlijke afname van de uitstoot van ammoniak.

Kwaliteitswinst - intrekken milieuvergunning

In de planregels is opgenomen dat de vigerende milieuvergunning van 14-07-2008 met de omgevingsplanwijziging wordt ingetrokken. Hiermee vervallen de rechten voor het houden van 141 melkkoeien en 100 stuks jongvee en 2.286 kg ammoniak (N-emmissie).

2.1 Met het aangaan van de anterieure overeenkomst wordt voldaan aan de in de Omgevingswet gestelde eis dat de kosten worden verhaald bij de initiatiefnemer.

Op grond van artikel 13.11 (Ow) is de gemeente verplicht om kosten te verhalen voor gronden waarop een zogenaamd aangewezen bouwplan wordt gerealiseerd. In artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit (hierna: Ob) worden deze bouwplannen genoemd. De TAM-omgevingsplanwijziging aan Loo 20-22 wordt aangemerkt als een bouwplan in de zin van artikel 8.13 Ob. Dit betekent dat kostenverhaal verplicht is, langs de publiekrechtelijke of privaatrechtelijke weg. Er is inmiddels, onder voorbehoud van goedkeuring door uw college, met de initiatiefnemers overeenstemming bereikt over de inhoud van de overeenkomst over kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 13.13 Ow. Wanneer u besluit deze overeenkomst aan te gaan, worden de kosten verhaald via de privaatrechtelijke weg, zoals bedoeld in artikel 13.13 Ow, waardoor kostenverhaal langs de publiekrechtelijke weg niet aan de orde is.

2.2 Kosten verhalen via een anterieure overeenkomst heeft de voorkeur.

Op 25 januari 2024 heeft de gemeenteraad de nota grondbeleid 2024-2027 vastgesteld. Hierbij werd onder meer als beslispunt opgenomen dat het de voorkeur heeft om kosten te verhalen via de privaatrechtelijke weg, waarvoor onder meer het algemene uitgangspunt geldt dat de gemeente geen financiële risico's neemt. Uw college is bevoegd deze overeenkomst aan te gaan. Wanneer dit besluit echter ingrijpende (maatschappelijke en/of financiële) consequenties voor de gemeente zou hebben, dient u toepassing te geven aan art. 169 lid 4 Gemeentewet. Dit wil kort samengevat zeggen dat u voordat u het besluit neemt, de gemeenteraad in de gelegenheid moet stellen bedenkingen kenbaar te maken. In dit geval zijn geen ingrijpende gevolgen te voorzien, zodat u tot het aangaan van de overeenkomst kunt besluiten, zonder dat de gemeenteraad vooraf in kennis te stellen.

Risico's

Niet van toepassing

Kosten en dekking

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

Vervolg

Wanneer uw college instemt met de ontwerp wijziging van het omgevingsplan, start de formele procedure. We publiceren het plan en leggen het voor zes weken ter inzage.

Iedereen kan in deze procedure een zienswijze indienen. Nadat de inzagetermijn van het ontwerp TAM-omgevingsplan afloopt, wordt het plan (met daarin eventuele ingekomen zienswijzen) aan uw gemeenteraad aangeboden ter vaststelling.

Notitie ter informatie (NTI)

Aan het eind van het lopende kwartaal worden alle TAM-omgevingsplannen die ter inzage zijn gelegd gebundeld in één NTI voor de gemeenteraad. Vandaar dat er bij dit collegebesluit geen NTI is bijgevoegd.

Evaluatie

De nieuwe werkwijze onder de Omgevingswet wordt halfjaarlijks geëvalueerd.

Bijlage(n):

- De bijlagen bij onderhavig collegevoorstel zijn gepubliceerd op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>