Registratienummer: **65324** / 65327

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	26 september 2024
Agendapunt:	17
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Donzel 27 & Hoogbroeksesteeg ongenummerd, Nistelrode
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 7 mei 2024

Inleiding
Op 12 december 2023 stemden wij in met het ontwerpbestemmingsplan "'Donzel 27 & Hoogbroeksesteeg ong., Nistelrode'" voor het bouwen van twee Ruimte-voor-Ruimte woningen aan de Hoogbroeksesteeg ong., kadastraal bekend als gemeente Nistelrode, sectie I, nummer 136. Dit in ruil voor de beëindiging van de intensieve veehouderij en de verkleining van het agrarisch bouwvlak op de locatie Donzel 27 kadastraal bekend gemeente Nistelrode, sectie I nummer 192 en 130 conform de SRV regeling. Daarnaast wordt het perceel kadastraal bekend als gemeente Nistelrode, sectie I, nummer 172 bestemd met de enkelbestemming 'Natuur' ter aansluiting op het Natuurnetwerk Brabant. De paardenhouderij en het akkerbouwbedrijf aan de Donzel 27 blijft behouden.

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 twee zienswijzen over dit plan. Deze zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde nota van zienswijzen.

Het plan wordt gewijzigd voorgesteld, en het vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende stap in de procedure die door de raad genomen moet worden.

Voorstel
1. In te stemmen met de nota van zienswijzen 'Bestemmingsplan Donzel 27 & Hoogbroeksesteeg ong., Nistelrode' en hiermee de zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Donzel 27 & Hoogbroeksesteeg ong., Nistelrode' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPDonzel27Hgbron-vg01 gewijzigd vast te stellen;
3. Voor onder 2. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten
1.1 De zienswijzen zijn ontvankelijk en leiden tot aanpassingen van het plan.
Het plan lag ter inzage van 21 december 2023 tot en met 1 februari 2024. Binnen deze termijn zijn er twee zienswijzen ingediend. Deze voldoen aan de ontvankelijkheidseisen, daarmee zijn de zienswijzen ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde nota van zienswijzen. Het plan wordt gewijzigd voorgesteld op de volgende punten:

- De berekening kwaliteitsverbetering landschap is aangepast van 42,- euro per m^2 naar 25,- euro per m^2 voor de sloop van de stallen aan de Donzel 27. Hierdoor is er een resttitel aangekocht bij de maatschappij Ruimte-voor-Ruimte om de Ruimte-voor-Ruimte woningen te kunnen realiseren;

- Het beheerplan voor de ontwikkeling van natuur is gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan en is daarmee juridisch-planologisch geborgd;
- Er is een landschapsanalyse opgesteld welke onderdeel uitmaakt van de landschappelijke inpassing. Deze landschapsanalyse is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

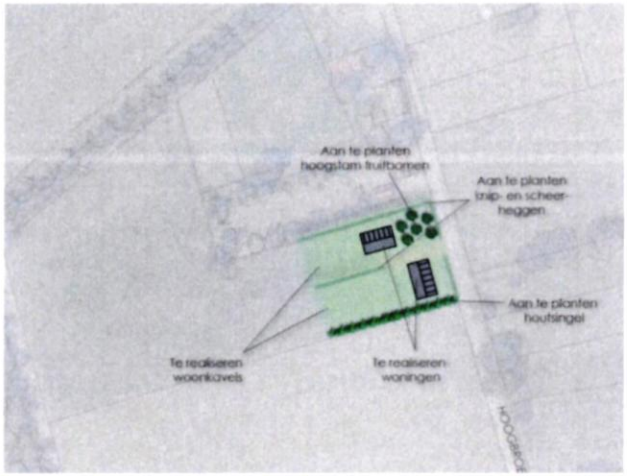
2.1 Het aanpassen van het bestemmingsplan is een vereiste op grond van de Saneringsregeling Varkenshouderijen (SRV)

Eén van de eisen van deelname aan de SRV-regeling betreft het wijzigen van het bestemmingsplan zodat het bedrijfsmatig houden van varkens op de locatie Donzel 27 niet meer mogelijk is. Gelet op de methodiek van het bestemmingsplan Buitengebied Bernheze, betekent dit dat de aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt verwijderd en het agrarisch bouwvlak wordt verkleind. Daar ziet voorliggend bestemmingsplan op toe.

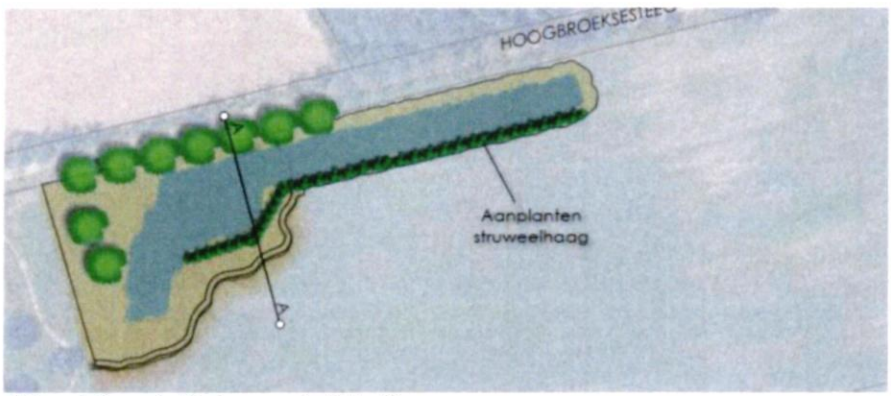


Afbeelding 2: Verkleinen bouwvlak Donzel 27

Daarnaast worden op basis van de provinciale beleidsregel "Maatwerk omgevingskwaliteit" twee Ruimte-voor-Ruimte woningen toegevoegd aan de locatie Hoogbroeksesteeg ong. in Nistelrode. Ook wordt er op een nabijgelegen perceel de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Natuur' voor het creëren van een aansluiting op Natuurnetwerk Brabant. Dit wordt tezamen planologisch-juridisch geborgd in voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding 3: Ruimte-voor-Ruimte woningen Hoogbroeksesteeg



Afbeelding 4: Natuurontwikkeling

2.2 Het plan past binnen de Omgevingsvisie Bernheze 2040
De planlocatie is gelegen in een gebied dat is aangewezen als zoekgebied voor wonen, natuur, recreatie, groen en klimaat. Het plan betreft het realiseren van twee Ruimte-voor-Ruimte woningen en met de aanschaf van een resttitel via de ontwikkelingsmaatschappij wordt een bijdrage geleverd aan een vitalere gemeente. Daarbij wordt in de Omgevingsvisie gesteld dat intensieve veehouderijen in de nabijheid van de dorpskernen worden uitgefaseerd. Uitbreiding is in deze zones niet meer mogelijk op basis van provinciaal beleid. Sanering van de varkenshouderij aan de Donzel 27, Nistelrode sluit hierbij aan.

2.3 Het plan past binnen de kaders voor kwaliteitsverbetering.
Conform artikel 5.1.3 OV moeten ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit beleid vindt zijn uitwerking in het gemeentelijk beleid.

2.4 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 bestemmingsplan 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:
De kavels worden landschappelijk ingepast in de omgeving en er wordt natuurwaarde toegevoegd. Een deel van de agrarische opstallen (3.675 m²) zijn gesloopt en verharding is verwijderd. Daarnaast worden er diverse natuurlijke en landschappelijke elementen aangelegd op beide locaties. Op een nabijgelegen perceel wordt natuur aangelegd met onder andere een amfibieën poel van 3.000 m² met solitaire bomen en struweel ter verlenging van het Natuurnetwerk Brabant. Het landschapsplan en beheersplan zijn opgenomen als bijlage 1 & 2 bij het bestemmingsplan en planologisch-juridisch in de regels en verbeelding geborgd.

Ruimte voor Ruimte regeling
Op basis van de beleidsregel 'Ruimte voor Ruimte Bernheze (2021)' is het toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied afweegbaar als de daarvoor noodzakelijke kwaliteitswinst binnen Bernheze plaatsvindt. Dit plan voorziet in 3.675 m² sloopmeters, verkleining van het agrarisch bouwvlak en de realisatie van 'Natuur' ter verlenging van Natuurnetwerk Brabant. Daarmee vindt een kwaliteitsverbetering plaats ter waarde van twee Ruimte-voor-Ruimte titels op basis van de rekenmodule maatwerk omgevingskwaliteit. Hiervoor wordt deels een Ruimte-voor-Ruimte titel aangekocht bij de ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte. De betreffende woonfuncties kunnen worden ontwikkeld op daartoe aanvaardbare locaties.

Er wordt voldaan aan de gemeentelijke beleidsregel "Ruimte voor Ruimte Bernheze" omdat de kwaliteitswinst binnen de gemeente plaatsvindt.

Stedenbouw
De Ruimte-voor-Ruimte woningen worden op een planologisch aanvaardbare locatie aan de Hoogbroeksesteeg ong. in de bebouwingsconcentratie 'Het Broek' gerealiseerd. De Ruimte-voor-Ruimte woningen liggen op een groot perceel en hebben een inhoudsmaat conform het Ruimte voor Ruimte beleid (maximaal 1.000 m³). Daarnaast staan de woningen in een erfcompositie en hebben deze beiden een eigen bouwvlak. De woningen zijn georiënteerd op de Hoogbroeksesteeg.

Aan de locatie Donzel 27 wordt het agrarisch bouwvlak verkleind om de agrarische bedrijfsvoering te beperken. Dit verdient in stedenbouwkundig opzicht de voorkeur, omdat er dan meer 'lucht' ontstaat in het buitengebied.

Berekening maatwerk omgevingskwaliteit
Na deelname aan de Saneringsregeling veehouderijen blijft er nog een deel van de saneringskosten (namelijk de sloopkosten) over die niet vanuit de regeling zijn gedekt. In overleg met provincie is geconcludeerd dat deze 'ruimte' deels kan worden ingezet (middels 25,- euro per m²) om de beoogde woonfuncties te rechtvaardigen. Dit uitgangspunt is vóór deelname van initiatiefnemer aan de SRV reeds bepaald en was voor de initiatiefnemer bepalend om daadwerkelijk deel te nemen aan de regeling. Naast de sloopkosten is daarvoor natuurontwikkeling ingebracht ter verlenging van Natuurnetwerk Brabant.

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. Verder richt de SRV zich op het terugdringen van geuroverlast en vindt er dus door de beëindiging van de intensieve veehouderijtak, een verbetering plaats met betrekking tot het aspect geur.

Stikstof

Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak geoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De bouwvrijstelling hield in dat er bij de aanleg- en bouwactiviteiten geen Aeriusberekening aangeleverd hoefde te worden. Door de uitspraak is hier verandering in gekomen en is de vrijstelling komen te vervallen. Voor dit plan is een Aeriusberekening opgesteld om de gevolgen van uitstoot van stikstof in kaart te brengen. Gezien de behoorlijke afname van emissies bij voorliggend plan, kan worden geconcludeerd worden dat geen significante negatieve effecten worden verwacht op Natura 2000-gebieden. Uit deze berekening blijkt dat er met de uitvoering van dit plan geen stikstofdepositie plaatsvindt op Natura 2000 gebieden.

2.5 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. Daarbij is van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied, dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat er bestaande verouderde bedrijfsbebouwing gesaneerd wordt.

3.1 Hiermee wordt voldaan aan de in de Grondexploitatiewet gestelde eis dat de kosten worden verhaald
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. Door het realiseren van twee Ruimte-voor-Ruimte woningen aan de Donzel 27 & Hoogbroeksesteeg ong. te Nistelrode wordt het aangemerkt als een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 Bro. Dit betekent dat de gemeenteraad 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 met de initiatiefnemer overeenstemming bereikt over de inhoud van de anterieure overeenkomst. Er wordt voldaan aan de in de Grondexploitatiewet gestelde eis dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd en er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Kosten en dekking
Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via een anterieure overeenkomst. Planschadeverhaal is in een overeenkomst geregeld.

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.

Evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlagen: De bijlagen zijn digitaal beschikbaar.

- Bestemmingsplan 'Donzel 27 & Hoogbroeksesteeg ong., Nistelrode' inclusief bijlagen;
- Notitie ter informatie 'Donzel 27 & Hoogbroeksesteeg ong., Nistelrode';
- Raadsbesluit 'Donzel 27 & Hoogbroeksesteeg ong., Nistelrode';
- Nota van zienswijze 'Donzel 27 & Hoogbroeksesteeg ong., Nistelrode'

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Mark de Man
burgemeester