**Nota zienswijzen**

**Bestemmingsplan Donzel 27 & Hoogbroeksesteeg ong., Nistelrode**

In verband met de AVG zijn de NAW gegevens van indieners van zienswijzen in deze Nota geanonimiseerd.

**Zienswijzefase**
Op 20 december 2023 hebben burgemeesters en wethouders van de gemeente Bernheze bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan ‘Donzel 27 & Hoogbroeksesteeg ong., Nistelrode’ (NL.IMRO.1721.BPDonzel27HgbrNTR-ow01) gedurende zes weken ter inzage komt te liggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 21 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Van deze overlegpartners ontvingen wij binnen deze termijn een reactie van de provincie.

Alle stukken konden gedurende deze periode op afspraak worden ingezien op het gemeentehuis, **evenals** digitaal op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Binnen genoemde termijn heeft een ieder zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

**Zienswijzen**
De gemeente heeft gedurende de inzagetermijn twee zienswijzen ontvangen.

**Ontvankelijkheid zienswijzen**
De ontvangen zienswijzen zijn tijdens de inzagetermijn ingediend en voldoen aan de indieningsvereisten. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk en worden in de besluitvorming betrokken.

**Overzicht ontvangen zienswijzen**

| Zienswijzen | d.d. | ingekomen | Kenmerk |
|---|---|---|---|
| Zienswijze 1 | 3 januari 2024 | 3 januari 2024 | 55581 |
| Zienswijze 2 | 26 januari 2024 | 26 januari 2024 | 57742 |

De zienswijzen hebben betrekking op het bestemmingsplan ‘Donzel 27 & Hoogbroeksesteeg ong., Nistelrode’.

In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. In de beantwoording is aangegeven of er gevolgen voor het vast te stellen bestemmingsplan zijn. De zienswijzen geven aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Zienswijze 1 – d.d. 3 januari 2024, binnengekomen 3 januari 2024,**
**Djuma Nr. 55581**

*Samenvatting*
*Ad 1.* Reclamant wijst op de voorgestelde scheer en kniphagen in de landschappelijke inpassing en dat deze niet als voorwaardelijke verplichting zijn opgenomen. Hierdoor bestaat er volgens de reclamant een kans dat er harde afscheidingen komen in plaats van de voorgestelde scheer en kniphagen. Voorgesteld wordt om de optie voor een verharde afscheiding tegen te gaan, door de knip en scheerhagen te verplichten.

*Ad 2.* Reclamant wijst erop dat de goot- en nokhoogte van de twee te realiseren woningen hoger is dan voor de huidige woningen aan de Hoogbroeksesteeg is toegestaan. De goot- en nokhoogte uit het ontwerpbestemmingsplan passen niet in het straatbeeld van de omgeving en dit gaat ten kosten van het open karakter. Voorgesteld wordt om dezelfde goot- en nokhoogte te hanteren als bij de andere woningen in de omgeving is toegestaan.

*Ad 3.* Reclamant wijst op het overige deel van de kavel achter de ruimte-voor-ruimte kavel. Er wordt gevraagd of deze in de huidige status blijft bestaan of dat het ook een voorbode is voor meer bouw.

*Reactie gemeente*
*Reactie 1.* In de regels van het bestemmingsplan Donzel 27 & Hoogbroeksesteeg ong. is het landschappelijk inpassingsplan als bijlage opgenomen. Hiermee wordt planologisch-juridisch geborgd dat de landschappelijke inpassing zoals in deze bijlage weergegeven, uitgevoerd dient te worden. Het is voor de initiatiefnemer niet mogelijk om hiervan af te wijken en andere soort hagen/ afscheidingen te realiseren.

*Reactie 2.* In het bestemmingsplan ‘Buitengebied Bernheze’ zijn de goot- en nokhoogte vastgelegd voor de overige woningen aan de Hoogbroeksesteeg. De woningen in deze straat zijn aangemerkt met een functieaanduiding ‘Wonen’ op een agrarisch perceel. In de regels van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Bernheze’ staat dat woningen met het functietype ‘Wonen’ een goothoogte mogen hebben van maximaal 6 meter en een bouwhoogte (nokhoogte) van maximaal 10 meter.
Het bestemmingsplan ‘Donzel 27 & Hoogbroeksesteeg ong., Nistelrode’ sluit aan bij de bouwhoogte, maar kent zelfs een lagere goothoogte. De Ruimte-voor-Ruimte woningen mogen een goothoogte van maximaal 4 meter hebben en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. De woningen in de omgeving mogen dus op basis van het geldende bestemmingsplan hoger zijn dan dat zij daadwerkelijk zijn gebouwd.

*Reactie 3*. In de verbeelding van het bestemmingsplan staat, op het perceel gelegen aan de Hoogbroeksesteeg ong., door middel van bouwvlakken aangegeven binnen welke kaders de twee Ruimte-voor-Ruimte woningen gerealiseerd moeten worden. Dit is enkel mogelijk binnen de beoogde bouwvlakken en de afmetingen zoals deze in de regels zijn opgenomen. Het is niet mogelijk om met dit bestemmingsplan aan de achterzijde van het perceel woningen toe te voegen.

*Gevolgen voor het bestemmingsplan*
Deze zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan, bovenstaande reacties lichten dit besluit toe.

**Zienswijze 2 – d.d. 26 januari 2024, binnengekomen 26 januari 2024,**
**Djuma Nr. 57742**

*Samenvatting*
*Ad 1.* De reclamant wijst erop dat de berekening ‘Maatwerk voor omgevingskwaliteit’ onjuist is gebruikt. Voor de sloop van de stallen is volgens de reclamant een subsidie in het kader van de sanering veehouderijen ontvangen. In de geldende beleidsregel is opgenomen dat de sloop van stallen waarvoor reeds subsidie is ontvangen, niet ingezet kunnen worden in het kader van maatwerk voor omgevingskwaliteit. Dit plan loopt al langere tijd en nog voordat het voorbehoud van sloop expliciet in de beleidsregel was opgenomen. Om die reden is in overleg afgestemd dat de sloop van de gebouwen deels ingebracht mag worden (namelijk als voorzieningen/ € 25 per m². Dit betreft voor dit concrete plan gelet op de looptijd en gesprekken een expliciete uitzondering van de beleidsregel.

De reclamant constateert dat in het ontwerpbestemmingsplan gerekend is met het volwaardige bedrag van sloop van bedrijfsgebouwen. Hier gaat de reclamant niet mee akkoord en zij verzoeken om een aanpassing van de berekening.

*Ad 2.* De reclamant geeft aan dat in het kader van de beleidsregel de ontwikkeling van een natuurgebied wordt ingezet. Hiervoor is een beheerplan opgesteld. Om de natuurwaarden duurzaam in stand te houden, is het wenselijk dat dit beheerplan wordt gekoppeld aan de bestemming ‘Natuur’ en hierbinnen ook geborgd wordt.

*Ad. 3* De reclamant geeft aan dat bij het plan een landschappelijke inpassing is opgenomen en geborgd. Voor deze inpassing missen zij de landschapsanalyse waarop deze inpassing gebaseerd is. De reclamant verzoekt het plan hierop aan te vullen.

*Reactie gemeente*
*Reactie 1.* Reclamant is juist in zijn beredenering. Na meerdere gesprekken tussen de twee partijen zijn we overeen gekomen om het bedrag voor de sloop van de stallen van 42,- euro naar 25,- euro per m² te wijzigen. Het bedrag van 25,- euro voor het invoeren van sloopkosten is gebaseerd op het feit dat het agrarisch bedrijf niet volledig wordt stopgezet. Hier is mee ingestemd en de berekening is aangepast. Er is een resttitel aangekocht voor het overige bedrag bij de Maatschappij Ruimte voor Ruimte.

*Reactie 2.* Reclamant is juist in zijn beredenering. Het beheerplan voor de ontwikkeling van een natuurgebied is gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan en is daarmee planologisch-juridisch geborgd.

*Reactie 3.* Reclamant is juist in zijn beredenering. Er is een landschapsanalyse opgenomen als onderbouwing van de landschappelijke inpassing. Deze landschapsanalyse is verwerkt in de toelichting van voorliggend bestemmingsplan.

*Gevolgen voor het bestemmingsplan*
1. De berekening voor maatwerk omgevingskwaliteit (kwaliteitsverbetering van het landschap) is aangepast naar 25,- euro per m² voor de sloop van de stallen. Er is een resttitel aangekocht om de Ruimte-voor-Ruimte woningen te kunnen realiseren. Deze is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.
2. Het beheerplan voor de ontwikkeling van natuur is gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan.

3. Er is een landschapsanalyse opgesteld welke onderdeel uitmaakt van de landschappelijke inpassing. De landschapsanalyse is verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.