Registratienummer: XXXX

Notitie ter informatie	
Commissie Ruimtelijke Zaken	
Onderwerp:	Ontwerpbestemmingsplan Donzel 27 & Hoogbroeksesteeg ong., Nistelrode
Portefeuillehouder:	E. Daandels

Heesch, 12 december 2023

Kennisnemen van:
Het ontwerpbestemmingsplan “Donzel 27 & Hoogbroeksesteeg ong., Nistelrode” dat het college ter inzage heeft gelegd.

Inleiding
Bij brief van 6 oktober 2020 heeft het college in principe ingestemd met het verzoek van initiatiefnemer voor het bouwen van één en mogelijk twee woningen op het perceel kadastraal bekend gemeente Nistelrode, sectie I, nummer 136 Hoogbroeksesteeg ong., Nistelrode. Dit in ruil voor de beëindiging van de intensieve veehouderij (SRV-regeling) en de verkleining van het agrarisch bouwvlak op de locatie Donzel 27 kadastraal bekend gemeente Nistelrode, sectie I nummer 192 en 130. 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 op de locatie blijft te behouden.

Naar aanleiding van dit principebesluit heeft de initiatiefnemer een bestemmingsplan ingediend. De initiatiefnemer wil gebruik maken van de mogelijkheid om woonfuncties in het buitengebied toe te voegen door middel van een bijdrage aan kwaliteitsverbetering. Voorheen stond deze regeling bekend als ‘Ruimte voor Ruimte’. Sinds april 2022 wordt daarvoor de beleidsregel ‘maatwerk omgevingskwaliteit’ gebruikt. Door deze nieuwe beleidsregel ‘maatwerk omgevingskwaliteit’ is er veelvoudig overleg geweest met de provincie. Hieruit is naar voren gekomen dat door middel van deze beleidsregel mogelijk twee Ruimte-voor-Ruimte woningen kunnen worden gerealiseerd.

Ten aanzien van de gekozen locatie voor de woningen, aan de Hoogbroeksesteeg ong., is een uitgebreide analyse aan vooraf gegaan. Daarbij is de provincie nadrukkelijk betrokken geweest. Hierbij is rekening gehouden met de ontwikkeling van Weijen-West in de toekomst.

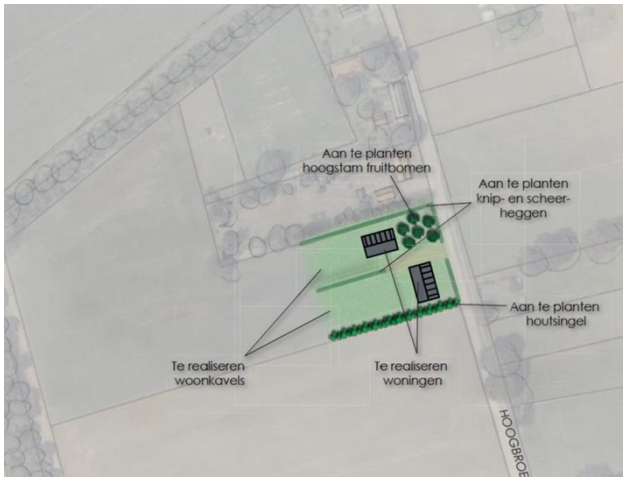
Samenvatting/toelichting
- *Het aanpassen van het bestemmingsplan is een vereiste op grond van de Saneringsregeling Veehouderijen (SRV)*

Eén van de eisen van deelname aan de SRV-regeling is 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 van 0,94 hectare naar 0,38 hectare.

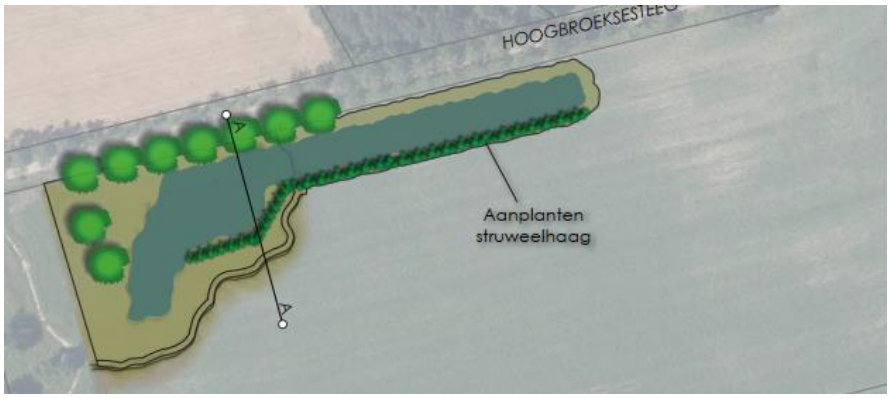


Afbeelding 2: Verkleinen bouwvlak Donzel 27

Daarnaast worden op basis van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit mogelijk twee Ruimte-voor-Ruimte woningen toegevoegd aan de locatie Hoogbroeksesteeg ong. in Nistelrode. Ook wordt er op een ander perceel de bestemming ‘Agrarisch’ gewijzigd naar ‘Natuur’ voor het creëren van een aansluiting op Natuurnetwerk Brabant. Dit wordt tezamen planologisch-juridisch geborgd in voorliggend ontwerpbestemmingsplan.



Afbeelding 3: Ruimte-voor-Ruimte woningen Hoogbroeksesteeg



Afbeelding 4: Natuurontwikkeling aansluiting NNB

- *Het plan past binnen de kaders voor kwaliteitsverbetering van de provincie.*

Volgens artikelen 3.69 en 3.78 van de provinciale Interim Omgevingsverordening moet er voldoende tegenprestatie worden verricht bij het bouwen van woningen in het kader van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit. Dit gaat gepaard met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het initiatief betreft een categorie 3 berekende kwaliteitsverbetering ontwikkeling waarvoor een berekende maatwerk omgevingskwaliteit is opgesteld. Het plan beoogt ‘meerwaardecreatie’ door twee Ruimte-voor-Ruimte woningen te realiseren op aanvaardbare locatie binnen stedelijk afweegbaar gebied. Een deel van de agrarische opstallen (3.675 m²) zijn gesloopt en de verharding is verwijderd. Daarnaast worden er natuurlijke en landschappelijke elementen aangelegd op beide locaties.

Er is een landschappelijk inpassingsplan met beheersplan opgesteld en als bijlage 1 & 2 bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. De woningen worden landschappelijk ingepast in het landschap en er wordt natuurwaarde toegevoegd aan het verlengde van Natuurnetwerk Brabant middels een bestemming ‘Natuur’. Op basis van de rekenmodule van de provincie Noord-Brabant wordt verwacht dat er géén Ruimte-voor-Ruimte titel aangekocht dient te worden zoals deze nu is ingevuld, zie bijlage 3 & 4 van het ontwerpbestemmingsplan.



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 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. Het ontwerpbestemmingsplan 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. Ook wordt op een apart perceel een amfibieën poel van 3.000 m² met solitaire bomen en struweel gerealiseerd ter verlenging van het Natuurnetwerk Brabant.
Het landschapsplan en beheersplan zijn opgenomen als bijlage 1 & 2 bij het ontwerpbestemmingsplan 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 mogelijk twee Ruimte-voor-Ruimte titels op basis van de rekenmodule maatwerk omgevingskwaliteit. De betreffende woonfuncties kunnen worden ontwikkeld op daartoe aanvaardbare locaties. Derhalve zijn er géén Ruimte-voor-Ruimte titels aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

Er wordt voldaan aan de gemeentelijke beleidsregel omdat de kwaliteitswinst binnen de gemeente plaatsvindt.

Stedenbouw
De Ruimte-voor-Ruimte woningen worden op een planologisch aanvaardbare locatie aan de Hoogbroeksesteeg ong. in een bebouwingsconcentratie gerealiseerd. De Ruimte-voor-Ruimte woningen liggen op een groot perceel en hebben een inhoudsmaat van 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’ kan worden ingezet om de beoogde woonfuncties te realiseren. Dit uitgangspunt is vóór deelname van initiatiefnemer aan de SRV al 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.

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

Werkafspraken
Volgens afspraak ontvangt u deze NTI via raadsnet. Wij stellen voor om deze op de conceptagenda van de commissie Ruimtelijke Zaken te plaatsen. Bij de eerstvolgende agendacommissie bepaalt een meerderheid of de NTI ter bespreking wordt geagendeerd voor de eerstvolgende commissievergadering.

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: De bijlage is digitaal beschikbaar.

- Ontwerpbestemmingsplan “Donzel 27 & Hoogbroeksesteeg ong., Nistelrode” inclusief alle bijlagen.
- 52944 Ontwerp bestemmingsplan 'Donzel 27 & Hoogbroeksesteeg ong., Nistelrode' - Regels
- 52953 Ontwerp bestemmingsplan 'Donzel 27 & Hoogbroeksesteeg ong., Nistelrode' - Toelichting
- 52945 Ontwerp bestemmingsplan 'Donzel 27 & Hoogbroeksesteeg ong., Nistelrode' - Toelichting Bijlage landschappelijke inpassing
- 52946 Ontwerp bestemmingsplan 'Donzel 27 & Hoogbroeksesteeg ong., Nistelrode' - Toelichting Bijlage Beheersplan

- 52947 Ontwerp bestemmingsplan 'Donzel 27 & Hoogbroeksesteeg ong., Nistelrode' - Toelichting Bijlage Kwaliteitswinst berekening + toelichting
- 52948 Ontwerp bestemmingsplan 'Donzel 27 & Hoogbroeksesteeg ong., Nistelrode' - Toelichting Bijlage Geuronderzoek
- 52949 Ontwerp bestemmingsplan 'Donzel 27 & Hoogbroeksesteeg ong., Nistelrode' - Toelichting Bijlage Formulier bodem
- 52955 Ontwerp bestemmingsplan 'Donzel 27 & Hoogbroeksesteeg ong., Nistelrode' - Toelichting Bijlage AERIUS berekening
- 52956 Ontwerp bestemmingsplan 'Donzel 27 & Hoogbroeksesteeg ong., Nistelrode' - Toelichting Bijlage AERIUS sloopbouw
- 52950 Ontwerp bestemmingsplan 'Donzel 27 & Hoogbroeksesteeg ong., Nistelrode' - Toelichting Bijlage Flora & Fauna onderzoek
- 52951 Ontwerp bestemmingsplan 'Donzel 27 & Hoogbroeksesteeg ong., Nistelrode' - Toelichting Bijlage Verslag omgevingsdialoog
- 52952 Ontwerp bestemmingsplan 'Donzel 27 & Hoogbroeksesteeg ong., Nistelrode' - Toelichting Bijlage Hand-Out omgevingsdialoog
- 52954 Ontwerp bestemmingsplan 'Donzel 27 & Hoogbroeksesteeg ong., Nistelrode' - Verbeelding