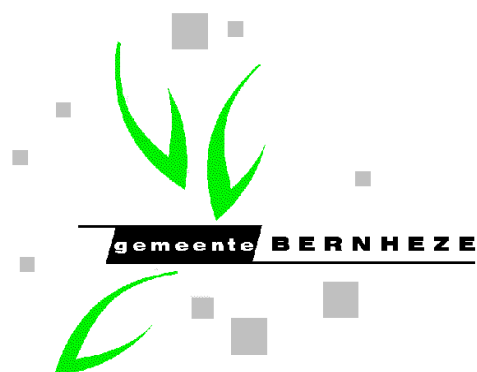




Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan “Hofsteeg (tegenover nr. 3), Nistelrode”

Versie: 2 april 2024

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

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan “Hofsteeg (tegenover nr. 3), Nistelrode”

Deze nota zienswijzen heeft betrekking op ontwerpbestemmingsplan “Hofsteeg (tegenover nr. 3) Nistelrode”. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken, van 22 juni 2023 tot en met 2 augustus 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft iedereen een zienswijze kunnen indienen.

Tevens is het ontwerpplan toegezonden aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant.

Wij ontvingen 2 zienswijzen.

De zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk. Deze zienswijzen zijn in de besluitvorming betrokken. Eén van de reclamanten vulde zijn zienswijze aan. Hoewel deze aanvulling buiten de daarvoor gestelde termijn werd ingediend, en daarmee als niet-ontvankelijk beschouwd zou moeten worden, is de inhoud van de aanvulling toch meegenomen in voorliggende nota van zienswijzen.

In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en beantwoord. In de beantwoording is aangegeven op welke punten het bestemmingsplan wordt aangepast. En op het einde staan de feitelijke aanpassingen opgesomd.

Zienswijze 1 – d.d. 26 juli 2023

Samenvatting

1. Volgens reclamant voldoet het plan niet aan de beleidskaders (artikel 3.79, lid 1, sub b) van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De beoogde ontwikkeling van de ruimte-voor-ruimte woning vindt volgens reclamant niet plaats op een daarvoor aanvaardbare locatie. Reclamant verwijst daarbij naar een ambtelijk overleg van tussen gemeente en de provincie waarin gezamenlijk geconcludeerd zou zijn dat voorliggende planlocatie geen planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie betreft. Ook sluit de beoogde locatie niet aan op een bebouwingsconcentratie.
2. Reclamant wijst in haar zienswijze naar de gemeentelijke gebiedsvisie bebouwingsconcentraties. Hierin komt onderhavige locatie, op basis van een landschappelijke analyse, niet aanmerking voor het toevoegen van nieuwe bebouwing. Reclamant onderschrijft de inzichten zoals opgenomen in de gebiedsvisie.
3. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan artikel 3.79, lid 1, sub b van de IOV. De betreffende Ruimte voor Ruimte titel ontbreekt.

Reactie

1. Initiatiefnemer heeft in 2017 een verzoek ingediend om een (Ruimte voor Ruimte) woning te mogen realiseren op onderhavige locatie. De gemeente was destijds van mening dat het hier om een voor een Ruimte voor Ruimte woning aanvaardbare locatie ging en heeft positief gereageerd op dat verzoek. Op basis daarvan heeft initiatiefnemer het plan uitgewerkt en van onderzoeken voorzien.
De (ambtelijke) gesprekken die in 2020 hebben plaatsgevonden tussen gemeente en provincie over de toentertijd lopende Ruimte voor Ruimte plannen, hebben niet geleid tot een aangepast gemeentelijke (bestuurlijk) standpunt.
Wij zijn (en blijven) van oordeel dat onderhavige locatie is gelegen binnen (of op z'n minst aansluit aan) de bebouwingsconcentratie Donzel en dat er dus sprake is van een aanvaardbare locatie. Wij kunnen geen argumentatie ontdekken in de Omgevingsverordening op basis waarvan we ons eerder ingenomen standpunt hieromtrent zouden moeten wijzigen.
2. Relevant in dit kader is dat onderhavig plan reeds vóór de vaststelling van de gebiedsvisie 'bebouwingsconcentraties Bernheze is beoordeeld. Vervolgens zijn in de gebiedsvisie een aantal bebouwingsconcentraties nader landschappelijk-stedenbouwkundig geanalyseerd. Dat is ook gedaan voor bebouwingsconcentratie Donzel, waar onderhavige planlocatie deel van uitmaakt. In deze gebiedsvisie is niet de conclusie getrokken, zoals reclamant veronderstelt, dat onderhavige locatie niet in aanmerking kan komen voor het toevoegen van een woning. Wél zijn er nadrukkelijke gebiedswaarden aan de orde die meegewogen moeten worden bij de invulling/inrichting van het plan.
3. Ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan werd er inderdaad nog niet voldaan aan de voorwaarden van de toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling. Inmiddels is de vereiste bouwtitel aangekocht en wordt aan die voorwaarden wel voldaan. De bewijsstukken daarvan zijn toegevoegd als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

In de bijlagen bij de toelichting op het bestemmingsplan worden de gevraagde bewijsstukken opgenomen. De zienswijze leidt verder niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2 – d.d. 28 juli 2023, binnengekomen 1 augustus 2023

Samenvatting:

1. Reclamant stelt dat de gemeentelijke Structuurvisie uit 2010 én de gebiedsvisie 'bebouwingsconcentraties Bernheze' uit 2021 aangeven hoe en waar ontwikkelingen plaatsvinden. En dat deze visies bindend zijn voor de gemeente. De visie uit 2021 betreft volgens reclamant een nadere uitwerking van hetgeen in de structuurvisie is opgenomen.

Reactie:

Structuur- en gebiedsvisies geven uiteraard in belangrijke mate aan óf en zo ja hoe de gemeente vindt dat ontwikkelingen passend zijn op haar grondgebied. Ze zijn echter niet juridisch bindend zoals bestemmingsplannen/omgevingsplannen dat zijn. Gebiedsvisies geven ruimte voor afweging en nadere invulling.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Samenvatting:

2. In de toelichting van onderhavig bestemmingsplan wordt volgens reclamant onterecht uitgegaan van de structuurvisie uit 2010 waardoor geformuleerde conclusies vaak onjuist zijn. Reclamant stelt dat er grote waarde aan de inhoud van de gebiedsvisie moet worden gehecht en is van mening dat er in het bestemmingsplan onterecht wordt afgeweken van de gebiedsvisie.

Reactie:

Op het moment dat het verzoek voor één woning aan Hofsteeg (tegenover nr. 3) in Nistelrode aan de gemeente werd voorgelegd (in 2017), lag de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties er nog niet. De positieve houding van de gemeente ten aanzien van dit verzoek is gebaseerd op de structuurvisie 2010, waarin Donzel als bebouwingsconcentratie is aangemerkt. Daarbij is een stedenbouwkundige afweging gemaakt en geoordeeld dat het realiseren van één woning op onderhavige locatie géén afbreuk zou doen aan het karakter van de bebouwingsconcentratie Donzel. Op basis hiervan is de initiatiefnemer zijn plannen nader gaan uitwerken.

In 2021 stelde de gemeente de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bernheze vast. Overigens bleef daarmee de structuurvisie 2010 van kracht.

De gebiedsvisie geeft een nadere (landschappelijke) analyse van de bebouwingsconcentraties die in de Structuurvisie 2010 werden onderscheiden.

Bebouwingsconcentratie Donzel is in deze Gebiedsvisie nader geanalyseerd. Relevant daarbij zijn 2 aspecten:

- a. Onderhavige planlocatie aan Hofsteeg wordt ook in de Gebiedsvisie uit 2021 als onderdeel van de bebouwingsconcentratie Donzel beschouwd. Daarmee voldoet de planlocatie ons insziens aan het criterium van een aanvaardbare locatie op basis van de provinciale Omgevingsverordening;
- b. Ter hoogte van onderhavige planlocatie is in de Gebiedsvisie 2021 een aanduiding 'historische es' opgenomen. Daarbij is aangegeven dat gemeente het belangrijk vindt dat deze historische es vrij blijft van bebouwing.

In de gebiedsvisie 'bebouwingsconcentraties Bernheze' ten aanzien van onderhavige planlocatie is niet expliciet bepaald dat er geen bebouwing (in dit geval 1 woning) kan worden ontwikkeld. De historische es betreft een gebiedswaarde die betrokken dient te worden bij nieuwe ontwikkelingen in dit gebied.

De es manifesteert zich tussen de noordelijke dorpsrand van Nistelrode en de Vinkenstraat en dient op dat schaalniveau te worden gezien. Mede door de aanwezigheid van bebouwde en landschapselementen aan en nabij Hofsteeg 3, zal het toevoegen van een goed ingepaste woning op onderhavige planlocatie, geen onevenredige afbreuk doen aan de historische es.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Reclamant haalt voorts de volgende aspecten aan:

Samenvatting:

3. De gebiedsvisie geeft aan dat er voor gewaakt moet worden dat de bebouwingslinten te sterk verdichten. Met het toevoegen van een woning aan de Hofsteeg zou het lint volgens reclamant juist verder verdicht en uitgebreid worden. Gelet op diverse ontwikkelingen in de bebouwingsconcentratie 'Donzel' is reclamant van mening dat met het toevoegen van een volgende woning (in dit geval aan Hofsteeg) de gemeente haar doel voor deze omgeving voorbij schiet.

Reactie:

Door de beoogde woning te situeren aan de Hofsteeg, en niet aan de Donzel, blijft met deze ontwikkeling het karakteristieke beeld van de Donzel vrijwel onaangetast en is van verdichting van de Donzel, door het toevoegen van één woning op onderhavige locatie, géén sprake.

We willen niet ongebreideld doorgaan met het nader bebouwen van de bebouwingsconcentraties en zijn het eens met reclamant dat het blijven toevoegen van woningen in de bebouwingsconcentraties, het typische/landelijke karakter van deze gebieden kan aantasten. Ten aanzien van nieuwe verzoeken voor het toevoegen van woningen in de bebouwingsconcentraties zijn we inmiddels dan ook zeer terughoudend. Bovendien zijn er in de Gebiedsvisie 2021 zogenoemde landschapsvensters opgenomen, die ervoor moeten zorgen dat de karakteristieke doorkijken behouden blijven. Een dergelijk landschapsvenster is overigens niet aan de orde in relatie tot onderhavige planlocatie aan de Hofsteeg.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Samenvatting:

4. Reclamant is van mening dat door het toevoegen van een woning op onderhavige locatie het karakter van de bebouwingslint wordt verstoord en de karakteristieke doorkijkjes worden aangetast. De beoogde ontwikkeling houdt geen rekening met de kwalificatie 'landschapsvenster' die de gebiedsvisie aan onderhavige planlocatie toekent. De beoogde woning aan de Hofsteeg zou volgens reclamant zo'n landschapsvenster doorbreken. Ook verdwijnt hiermee het kleinschalige karakter van het buurtschap.

Reactie:

In 2021 werd de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bernheze vastgesteld. In deze gebiedsvisie is een nadere landschappelijke analyse gegeven van (o.a.) de bebouwingsconcentratie Donzel. Hierin is ter hoogte van de beoogde bouwlocatie een aanduiding 'historische es' opgenomen. Er is géén sprake van een landschapsvenster.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Samenvatting:

5. Reclamant wijst op de aanduiding 'historische es' en is van mening dat de beoogde woning aan de Hofsteeg is geprojecteerd op landbouwgronden die de kern van de historische es vormen. In de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bernheze is aangegeven dat er ten noorden van de Doolhof geen transformatie gewenst is. Reclamant verbindt hieraan de conclusie dat er sprake is van een verbod om onderhavig plan te realiseren.

Reactie:

Als we spreken over een transformatie, dan doelen we op een volledige verandering van een gebied. Met het toevoegen van één woning aan de Hofsteeg is géén sprake van een (volledige) transformatie van hierbedoeld grotere gebied met landbouwgronden. De woning is dusdanig geprojecteerd dat het open karakter van de es blijft behouden.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Samenvatting:

6. De beoogde ontwikkeling dient volgens reclamant geen lokaal publiekelijk doel. De gemeente heeft volgens reclamant ruimschoots aan haar verplichting voldaan met betrekking tot medewerking aan de regeling Ruimte voor Ruimte.

Reactie:

De regeling Ruimte voor Ruimte is erop gericht een kwaliteitsslag te maken in het buitengebied van Noord-Brabant. Met name heeft de regeling als doel (gehad) om intensieve veehouderijen in Brabant gesaneerd te krijgen. Deze (kostbare) saneringen dienen terugverdiend te worden via het realiseren van (ruime) Ruimte voor Ruimte woningen. Voorwaarde is dat dat deze woningen alleen in óf aansluitend aan een bebouwingsconcentratie kunnen worden afgewogen. Veel Brabantse gemeenten hebben met provincie Noord-Brabant de afspraak gemaakt zich optimaal in te spannen om planologische ruimte te creëren voor het kunnen realiseren van de benodigde Ruimte voor Ruimte woningen. Gemeente Bernheze heeft haar verantwoordelijkheid genomen en een positieve grondhouding aangenomen als het gaat om het realiseren van Ruimte voor Ruimte woningen binnen de gemeente. En daarmee een bijdrage te leveren aan de grootschalige saneringsoperatie van intensieve veehouderijen van inmiddels zo'n 20 jaar geleden binnen heel Noord-Brabant.

Onderhavig verzoek om aan Hofsteeg een Ruimte voor Ruimte woning te realiseren dateert uit 2017. Op basis van de destijds geldende kaders en maatschappelijke behoeften, is een positieve houding aangenomen m.b.t. dit verzoek.

Medewerken verlenen aan Ruimte voor Ruimte initiatieven is niet gebaseerd op een (al dan niet afgesproken) verplichting. Het is gebaseerd op maatschappelijke verantwoordelijk om de omgevingskwaliteit van het Brabantse platteland (sterk) te verbeteren. Hier zet Bernheze zich nadrukkelijk voor in, onder andere om voor onze bestaande en nieuwe inwoners een gezonde(re) woon- en leefomgeving te bieden.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Samenvatting:

7. De plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan biedt volgens reclamant de verantwoording van een goede ruimtelijke ordening. Volgens reclamant staan er echter onvolledigheden, onjuistheden en suggestieve afbeeldingen in de toelichting. In paragraaf 2.1.2. zou onterecht zijn aangegeven dat het plangebied aan de Hofsteeg onderdeel uitmaakt van de bebouwingsconcentratie. Dit terwijl de ontwikkeling achter een bestaand bebouwingslint (ofwel 'tweedelijns') is geprojecteerd.

Reactie:

ook in de Gebiedsvisie 2021 is de locatie aan Hofsteeg onderdeel van de bebouwingsconcentratie Donzel. Ook al gaat het hier om een zandweg, de planlocatie ligt direct aan de openbaar toegankelijke Hofsteeg en is daarmee eerstelijns.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Samenvatting:

8. Reclamant is van mening dat in paragraaf 2.2 van de plantoelichting onterecht geen rekening is gehouden met functies van onbebouwde objecten. De gebruikte afbeelding zou suggestief zijn en vervangen kunnen worden met afbeeldingen waar de agrarische functies meer benadrukt worden. Aan de hand van afbeeldingen trekt reclamant de conclusie dat, op de woning aan het bebouwingslint van Donzel na, omliggende gebouwencomplexen juist uitsluitend niet-woningen zouden zijn.

Reactie:

Uiteraard worden i.r.t. de ruimtelijke afweging alle relevante aspecten meegenomen. Zo is rekening gehouden met de landschappelijk-stedenbouwkundige structuur van de omgeving. In paragraaf 2.2. is aangegeven dat het gebied wordt gekenmerkt door 'openheid afgewisseld met hoofdzakelijk burgerwoningen'. Er wordt dus niet

gesuggereerd dat het hier alleen om woonfuncties zou gaan. We zijn van mening dat de plantoelichting voldoende ingaat op de kwaliteiten van het plangebied alsook die van de directe omgeving. Het toevoegen van één woning verandert het karakter van de bebouwingsconcentratie niet. Er blijft ook na realisatie van de woning sprake van een gemengd gebied waar woon- en agrarische functies elkaar afwisselen. De mening van reclamant dat de omgeving zich kenmerkt door vooral niet-woningen, delen we niet. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich juist louter woonfuncties, waaronder die van reclamant.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Samenvatting:

9. Het plangebied ligt volgens reclamant binnen de aanduiding 'halfopen landschap' en dat moet volgens de Structuurvisie (2010) behouden blijven. Reclamant haalt hierover een passage uit de Structuurvisie aan. Reclamant acht de ontwikkeling daarom in strijd met de Structuurvisie.

De ontwikkeling is volgens reclamant voorts in strijd met de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant. De provincie kiest in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in deze structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. Onderhavige ontwikkeling is hiermee in strijd.

Reactie:

De door reclamant aangehaalde gebiedsaanduiding/waarde 'halfopen landschap' heeft betrekking om een groter gebied/omgeving. Het halfopen landschap wordt niet (onevenredig) aangetast door het toevoegen van één (goed landschappelijk ingepaste) woning op onderhavige planlocatie.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Samenvatting:

10. Reclamant acht het ontwerpbestemmingsplan in strijd met de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant (lov). Volgens de Omgevingsverordening kan, onder voorwaarden, worden voorzien in één of meer Ruimte voor Ruimte woningen. Reclamant stelt zich op het standpunt dat aan die voorwaarden niet wordt voldaan, omdat niet inzichtelijk is gemaakt of sprake is van de benodigde kwaliteitsverbetering. Als er toch sprake is van Ruimte voor Ruimte, dan is er in de ogen van reclamant geen sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit, omdat het halfopen landschap verdwijnt.

Reactie:

De (interim) Omgevingsverordening geeft in artikel 3.79 aan dat het gaat om in het verleden behaalde winst van de kwaliteitswinst. Hiermee wordt bedoeld op het gegeven dat elke Ruimte voor Ruimte bouwtitel is gegenereerd via het saneren van een intensieve veehouderij (binnen provincie Noord-Brabant). Aangezien initiatiefnemer de bouwtitel aankoopt via de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte, is geborgd dat hierbedoelde kwaliteitswinst ook daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Met het toevoegen van één woning op onderhavige planlocatie wordt het halfopen landschap in een veel bredere omgeving, niet (onevenredig aangetast)

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Samenvatting:

11. Reclamant is van mening dat m.b.t. de Hofsteeg géén sprake is van lintbebouwing. Er staat slechts 1 voormalige woonboerderij. De afbeeldingen in de plantoelichting zouden een incorrect beeld geven.

Reactie:

In de plantoelichting wordt niet gesteld dat er aan de Hofsteeg sprake is van lintbebouwing. Wél is aangegeven dat de Donzel het historische lint betreft en dat op verschillende plekken (waaronder bij de Hofsteeg) sprake van haaks op de Donzel aanwezige wegen waaraan bebouwing is ontwikkeld (ook is dat aan de Hofsteeg in beperkte mate). Hofsteeg is wel onderdeel van de 'bebouwingsconcentratie' Donzel aan de noord-west zijde van Nistelrode. De gebruikte beelden in de plantoelichting zijn bedoeld om een globale structuur aan te geven om de tekstuele onderbouwing te ondersteunen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Samenvatting:

12. Reclamant plaatst vraagtekens bij de omschrijving zoals die in de toelichting van het bestemmingsplan is gegeven van de planlocatie en de landschappelijke relatie ervan met haar omgeving. De wijze waarop de beoogde ontwikkeling (bouw woning én realisatie landschapsplan) een versterking kan zijn voor de ruimtelijke structuur is volgens reclamant onvoldoende onderbouwd. Reclamant is van mening dat met onderhavig plan juist een onduidelijke en onlogische kernrand ontstaat door lintbebouwing in de Hofsteeg toe te staan en spreekt over een 'tweede-lijns' woning.

Reactie:

Zoals eerder aangegeven is de positieve grondhouding van de gemeente ten aanzien van het realiseren van 1 Ruimte voor Ruimte woning op onderhavige locatie bepaald/gevormd in 2017. Gemeente voelde een grote verantwoordelijkheid als het gaat om het verbeteren van de omgevingskwaliteit van het buitengebied en is positief-kritisch geweest ten aanzien van potentiële ontwikkellocatie binnen haar grondgebied. Hoewel inmiddels relatief veel Ruimte-voor-Ruimte woningen binnen Bernheze zijn gerealiseerd en de mogelijkheden om de omgevingskwaliteit zijn veranderd/verruimd, kunnen we reeds ingezette trajecten niet ongemotiveerd stopzetten. Met het toevoegen van één woning op onderhavige locatie wordt het landschap ten noorden van Nistelrode niet onevenredig aangetast en is juist gekozen voor een locatie die geen afbreuk doet aan de stedenbouwkundige-landschappelijke structuur ter plekke. Er ontstaat met het toevoegen van één woning géén bebouwingslint en er is géén sprake van 2e lijns bebouwing aangezien de nieuw woning direct aan de Hofsteeg is geprojecteerd.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Samenvatting:

13. Reclamant is van mening dat het aanwezige bosperceel juist goed ecologisch functioneert nu het vrij ligt en is omringd door agrarische gronden. Hiermee sluit deze structuur aan op wat de kenmerkende structuur van de Donzel, waaraan landbouwgronden worden afgewisseld met natuur-elementen. Met de realisatie van een woning alhier wordt een eeuwenoud landschapspatroon aangetast.

Reactie:

Een stedenbouwkundig-landschappelijke structuur alsook het ecologisch functioneren van een gebied dient op een hoger abstractieniveau te worden gezien dat wat reclamant in zijn betoog omschrijft. Reclamant rechtvaardigt haar zienswijze door gebiedskenmerken en waarden te gebruiken om vervolgens om kavelniveau conclusies te trekken over of het beoogde plan passend is en/of de gebiedswaarden aantast. Wanneer we op een hoger abstractieniveau naar het beoogde plan kijken, zal het toevoegen van één woning op onderhavige locatie geen inbreuk geven op de stedenbouwkundige-landschappelijke structuur. De woning vindt haar aansluiting bij reeds bestaande elementen in een verder open agrarisch landschap, namelijk het bouselement én de woning aan Hofsteeg nr. 3. Door het toevoegen van de woning alhier zal het bouselement haar (ecologische) functie niet verliezen, zeker gelet op de maatregelen die zijn beoogd om de aanwezige soorten te beschermen. De afwisseling van agrarische gronden en natuurelementen blijft bestaan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Samenvatting:

14. Reclamant wijst erop dat de planlocatie de enkelbestemming 'agrarijch met waarden – laafgebied dassen' kent en geeft aan dat er ook daadwerkelijk dassen leven en zijn waargenomen. Het door initiatiefnemer uitgevoerde onderzoek is niet recent (meer dan 4 jaar geleden uitgevoerd). Volgens reclamant is er wél sprake van verstoring van het leefgebied van de das. Daarom dient er een ontheffing te worden aangevraagd. Reclamant heeft zijn zienswijze op dit punt aangevuld met fotomateriaal waarop sporen zijn te zien die volgens reclamant bewijzen zijn dat ter plekke dassen aanwezig zijn.

Reactie:

In het (ontwerp)bestemmingsplan wordt expliciet onderkend dat er diersoorten nabij het plangebied aanwezig zijn waarvoor maatregelen worden voorgesteld. Initiatiefnemer heeft een actualisatie laten uitvoeren van het ecologisch onderzoek (oktober 2023) waarin de eerder getrokken conclusies over aanwezigheid van soorten, alsook de voorgestelde maatregelen in het mitigatieplan, zijn bevestigd. Deze actualisatie is getoetst via de OmgevingsDienst Brabant Noord (ODBN) en akkoord bevonden.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Samenvatting:

15. Het onderzoek gaat ervan uit dat er onderscheid gemaakt kan worden tussen een kraamburcht en verblijfsburcht. Dit is volgens reclamant niet juist. Volgens Das & Boom geldt dat elke (hoofd)burcht als kraamburcht gebruikt kan worden en dienen de eisen worden gehanteerd zoals die gelden voor alle (hoofd)burchten.

Reactie:

Wij gaan uit van de inventarisatie die is gedaan door een daartoe gespecialiseerd en gecertificeerd bureau en de conclusies & aanbevelingen die daaruit voortvloeien. Deze rapportages en voorstellen zijn gecheckt en getoetst door specialisten (via ODBN) en akkoord bevonden. Daarmee trekken wij de conclusie dat voorliggend plan én het daarmee behorende mitigatieplan voor voldoende en gepaste bescherming van de aanwezige dassen zorgen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Samenvatting:

16. Volgens reclamant is in de mitigerende maatregelen niet opgenomen hoe het verlies aan foerageergebied wordt gecompenseerd.

Reactie:

Dit verlies zal worden gecompenseerd door een struweelhaag aan te planten met plantsoorten die voor voedsel van de das zorgen. Deze haag wordt aan de buitenkant van het dassenraster geplaatst. Dit is op deze manier opgenomen in het landschapsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Samenvatting:

17. Reclamant veronderstelt dat er onjuiste conclusies zijn getrokken over de aanwezigheid van dassen. Reclamant heeft zelf de aanwezigheid van deze diersoort waargenomen. Daarbij wordt verwezen naar een mailwisseling van reclamant met Das&Boom.

Reactie:

Er wordt in het plan niet geconcludeerd dat er geen dassen in het gebied aanwezig zijn en/of van het gebied 'gebruik' maken. Die aanwezigheid van soorten wordt juist onderkend middels de uitgevoerde ecologische inventarisatie. En daarom is het mitigatieplan opgesteld. Via een actualisatie van de ecologische quickscan (oktober 2023) zijn de eerder getrokken conclusies bevestigd alsook de aanbevelingen in het mitigatieplan. Invullen

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Samenvatting:

18. In tegenstelling tot wat in de plantoelichting is beschreven, mogen bepaalde werkzaamheden op het beoogde woonperceel niet uitgevoerd worden in de periode december tot en met mei. Dit geldt o.a. voor het plaatsen van een dassenraster, aangezien deze op minder dan 20 meter van de burcht wordt geplaatst.

Reactie:

Conform kennisdocument das (BIJ12), dienen werkzaamheden die binnen een straal van 20 meter van de dichtstbijzijnde ingang van de burcht plaatvinden, enkel uitgevoerd te worden tussen zonsopgang en zonsondergang, of niet later dan 19:00, om verstoring van dassen te minimaliseren. Daarnaast stelt het kennisdocument dat er geen grondberijdende voertuigen binnen een straal van 20 meter gebruikt dienen te worden, ingangen en wissels intact gelaten dienen te worden (o.a. zorg dragen dat deze niet door materiaal geblokkeerd raken) en dienen dergelijke werkzaamheden bij voorkeur tussen juli en augustus uitgevoerd te worden. Echter kan gesteld worden dat, op basis van het nader dassenonderzoek van Econsultancy, de burcht een functie heeft als bijburcht in het najaar, waardoor werkzaamheden idealiter in de periode januari t/m augustus plaatsvinden. In deze tijd is de burcht immers niet in gebruik en is verstoring derhalve minimaal. Versturende werkzaamheden, waaronder het aanleggen van het dassenraster, dient in deze periode te gebeuren, zoals aangegeven in het mitigatieplan. Aangezien de resultaten van het nader dassenonderzoek specifiek gelden voor de burcht nabij het plangebied, weegt de inschatting uit dit onderzoek en het bijbehorende mitigatieplan zwaarder dan de algemene bepalingen uit het kennisdocument.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Samenvatting:

19. In tegenstelling tot de conclusie in de plantoelichting concludeert reclamant dat er wél sprake is van een verstoring van het woongebied van de das en dient er een ontheffing te worden aangevraagd. Dit is volgens reclamant ook terug te lezen in de bij het bestemmingsplan behorende ecologische quickscan flora en fauna.

Reactie:

De mitigerende maatregelen in het mitigatieplan dienen uitgevoerd te worden om verstoring van de das tijdens de werkzaamheden en de toekomstige realisatie te voorkomen. Ditzelfde geldt voor de maatregelen voor de steenuil en kleine marterachtigen. Als de werkzaamheden en de realisatie van de woning volgens het mitigatieplan worden uitgevoerd, wordt verstoring van de das, steenuil en kleine marterachtigen voorkomen en is een ontheffing niet nodig.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Samenvatting:

20. Reclamant stelt een aantal vragen over mitigatieplan:

- a. Welke 'overige werkzaamheden' vóór het plaatsen van het dassenraster worden bedoeld?

Reactie:

Met 'overige werkzaamheden' worden alle werkzaamheden bedoeld behalve eventuele heiwerkzaamheden en werkzaamheden die vallen onder de noemer 'maatregelen' (betreffende: het ongeschikt maken van de marterverblijfplaats en het aanleggen van het dassenraster), en zover deze worden uitgevoerd conform de eisen zoals gesteld in het Kennisdocument das (BIJ12).

- b. Zodra het dassenraster is geplaatst, is het gebied niet meer toegankelijk voor de marter. Is het de bedoeling dat het ongeschikt maken voor marters na het plaatsen van het dassenraster plaatsvindt?

Reactie:

Een dassenraster vormt geen goede barrière tegen marters, daar deze dieren klim- en springvaardigheden hebben die bij dassen ontbreken. Desondanks is het aanbevolen het plangebied ongeschikt te maken voor marters, conform het mitigatieplan, om verstoring minimaal te houden. Voor kleine marterachtigen en steenmarter geldt dat het ongeschikt maken van verblijfplaatsen niet plaats dient te vinden tijdens de kwetsbare voortplantingsperiode. Zoals weergegeven in het mitigatieplan.

- c. Hoeveel marterhopen worden er aangelegd en waar worden deze aangelegd? In de quickscan flora & fauna staat dat voor de marterachtige én specifiek voor de steenmarter nieuwe verblijfplaatsen buiten de kwetsbare periode worden aangeboden. In de plantoelichting leest reclamant dat maar één marterhoop wordt gerealiseerd.

Reactie:

De ecologische quickscan van Econsultancy spreekt van steenmarter en van 'kleine marterachtigen'. Met kleine marterachtigen worden wezel, bunzing en hermelijn bedoeld. In het conclusieoverzicht wordt bij de kolom soortgroep enkel 'marterachtigen' gebruikt, maar in het bijbehorende kolom 'bijzonderheden/opmerking' wordt gesteld dat het hierbij gaat om bunzing, wezel en/of hermelijn. Aangezien steenmarters en kleine marterachtigen geen verblijfplaatsen zullen delen, dienen voor volledige mitigatie twee marterhopen gerealiseerd te worden.

- d. Wie bepaalt wat een geschikt gebied is voor de marterhopen?

Reactie:

De begeleidend ecooloog kan bepalen welke locaties geschikt zijn, waarbij het kennisdocument kleine marterachtigen (BIJ12) en de Handreiking Kleine Marters in relatie tot soortbescherming (Bouwens, 2021) als leidraad kunnen worden gebruikt. Conform het mitigatieplan zullen de marterhopen worden gerealiseerd in de bosrand van één van de nabijgelegen kleinschalige bospercelen.

- e. Hoe wordt geborgd dat het juiste aantal marterhopen op de juiste wijze en op de juiste locatie wordt gerealiseerd?

Reactie:

De begeleidend ecooloog kan controleren of de realisatie van marterhopen op de juiste wijze en op de juiste locaties heeft plaatsgevonden.

- f. Hoe wordt de onderhoud van de marterhopen uitgevoerd?

Reactie:

Onderhoud aan marterhopen kan verschillen afhankelijk van welke methode is gebruikt. Het kennisdocument Kleine Marterachtigen (BIJ12), geeft voor steenhopen geen limiet hoe lang deze functioneel blijft, maar aangenomen kan worden dat een goed opgebouwde stenenhoop zeer duurzaam is. Een takkenhoop dient enkele vijf jaar aangevuld te worden met nieuw materiaal.

- g. Als de grond, waar de nieuwe marterhopen worden gerealiseerd, wordt verkocht, wie is dan verantwoordelijk voor de instandhouding van de marterhopen?

Reactie:

Het bestemmingsplan kent een voorwaardelijke verplichting op basis waarvan het landschapsplan moet worden uitgevoerd en in stand moet blijven. Gebeurt dit niet, dan kan de beoogde woning niet als zodanig (blijven) worden gebruikt. Deze voorwaardelijke verplichting wordt uitgebreid door ook de uitvoering van het mitigatieplan in het bestemmingsplan te borgen.

- h. Reclamant geeft aan dat in de quickscan flora & fauna staat dat ten aanzien van de bunzing, steenmarter, hermelijn en wezel wordt geadviseerd om met behulp van een ecologisch werkprotocol in combinatie met ecologische begeleiding te werken. Reclamant vraagt zich af wat dit inhoudt aangezien hier in de plantoelichting niets staat vermeld.

Reactie:

In een ecologisch werkprotocol worden de mitigerende en compenserende maatregelen, zoals deze naar voren zijn gekomen vanuit oriënterende en verdiepende onderzoeken, samengevat in een concreet plan. In een ecologisch werkprotocol worden zaken genoemd zoals periodes van uitvoering, afschermen van werklocaties, toepassing van (bouw)verlichting, en andere maatregelen om verstoring te minimaliseren. Ecologische begeleiding heeft als primaire functie te voldoen aan de Algemene Zorgplicht. De aanwezige ecooloog kan instructies geven of toezicht houden op het uitvoeren van maatregelen om te voorkomen dat de Wet natuurbescherming overtreden wordt. Voorbeelden zijn het controleren of ongeschikt gemaakte verblijfplaatsen daadwerkelijk ongeschikt en leeg zijn, controles voor aanwezige broedvogels of controle of genomen maatregelen functioneel zijn. In het geval van kleine marterachtigen en steenmarter kan dit de vorm aannemen van controle van ongeschikt gemaakte verblijfplaatsen of bepalen van functionaliteit van nieuw ingerichte verblijfplaatsen. Onderhavig mitigatieplan functioneert als een ecologisch werkprotocol, aangezien hier de maatregelen zijn samengevat en de perioden van uitvoering zijn geschreven.

- i. In de quickscan flora & fauna staat dat i.v.m. vleermuisroutes rekening gehouden dient te worden met de verlichting tijdens de realisatie en bij ingebruikname van het perceel. Reclamant vraagt zich af welke maatregelen dit zijn.

Reactie:

Omdat vleermuizen verstoord kunnen worden door onjuist toegepaste verlichting, is het voor deze dieren van belang dat belichting convergerend is, gericht op het plangebied (in tegenstelling tot het verlichten van de gehele omgeving), uitstraling naar bomenrijen/houtopstanden wordt vermeden en/of toegepaste verlichting vleermuisvriendelijk is (rood/amberkleurig).

- j. De realisatie, instandhouding en het onderhoud van de mitigerende maatregelen dient geborgd te worden in het plan en periodiek gecontroleerd te worden door een onafhankelijke instantie die hiervoor rapporteert aan het bevoegd gezag.

Reactie:

Dergelijke controles kunnen opgenomen worden in het ecologisch werkprotocol en gecontroleerd worden in het kader van ecologische begeleiding. De uitvoering van het mitigatieplan zal via een voorwaardelijke verplichting worden geborgd in het bestemmingsplan.

- k. De conclusie in de plantoelichting 'indien de werkzaamheden en de realisatie van de Ruimte-voor-Ruimte woning conform het mitigatieplan worden uitgevoerd, wordt verstoring ten opzichte van de das, steenuil en kleine marterachtigen voorkomen en wordt een ontheffing niet noodzakelijk geacht. Het aspect natuur vormt alsdan geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling' wordt niet onderschreven door reclamant. Het mitigatieplan is volgens reclamant vaag en onvolledig. Er is wel sprake van verstoring ten opzichte van de das, de uil, kleine marterachtigen en de steenmarter. In het huidige mitigatieplan wordt onvoldoende duidelijk gemaakt hoe dit kan worden beperkt. Voor de verstoring t.o.v. de das is een ontheffing wel noodzakelijk.

Reactie:

Voor elk van de soort(groep)en met jaarrond beschermde habitatelementen, betreffende kleine marterachtigen (bunzing, wezel, hermelijn), steenmarter, steenuil en das, worden in het mitigatieplan maatregelen genoemd om verlies van functioneel leefgebied en verstoring te minimaliseren. Voor steenuil zal geen vaste nestplaats of essentieel foerageergebied verloren gaan, waardoor het voldoende is

zorg te dragen dat de vogels niet tijdens de kwetsbare broedperiode verstoord worden. Voor steenmarter en kleine marterachtigen gaat een enkele verblijfplaats verloren, maar omdat deze soorten veelal meerdere verblijfplaatsen bezetten, kan door middel van het compenseren van de verloren gaande verblijfplaatsen, aantasting van functioneel leefgebied gecompenseerd worden. Voor deze soorten voorziet de huidige akker niet in functionele of essentiële habitateisen. Ten slotte zullen voor das geen verblijfplaatsen verloren gaan, en is het met name van belang mitigerende maatregelen te treffen zodat verstoring geminimaliseerd wordt. Tevens gaat er een klein oppervlakte foerageergebied verloren, dat door compenserende maatregelen geen significante effecten zal hebben op de functionele leefomgeving van de aanwezige dassen. Doordat de verstoring geminimaliseerd wordt en er geen permanent verlies van functionele leefomgevingen plaatsvindt, is een ontheffingsaanvraag niet noodzakelijk.

Op basis van de reactie van het ODBN op de aangeleverde actualisatie uit 2023 dienen enkele maatregelen te worden genomen als aanvulling op het bestaande mitigatieplan. Mits aan deze aanvulling wordt voldaan, wordt de aangeleverde actualisatie als akkoord beschouwd. De aanvullende maatregelen betreffen twee categorieën.

1. Het realiseren van een struweelhaag van voor dassen eetbare planten (bijvoorbeeld: bes- of vruchtdragende inheemse struiken) aan de buitenzijde van het dassenraster.
2. Bij de werkzaamheden dienen de aanbevelingen uit het kennisdocument dat in acht genomen te worden, betreffende:
 - a. Werkzaamheden in de nabijheid van de burcht zo kort mogelijk laten duren;
 - b. Geen (extra) werkverlichting plaatsen en uitstraling richting het perceel met de burcht voorkomen;
 - c. Eventueel de burcht, of de straal van 20 meter rondom de burcht, bij de werkzaamheden visueel markeren, om onbedoelde verstoring te voorkomen;
 - d. Vegetatiestructuur en bodem zo veel mogelijk ontzien bij de werkzaamheden;
 - e. Menselijke activiteit afronden voor zonsondergang of voor 19:00, en opstarten na zonsopkomst;
 - f. Werkzaamheden binnen een straal van 20 meter van de burcht dienen alleen uitgevoerd te worden in de periode juli t/m november, of wanneer de dassen niet aanwezig in;
 - g. Ingangen van dassenburchten en wissels mogen niet beschadigd raken.

Via een voorwaardelijke verplichting wordt (de uitvoering van) het mitigatieplan in het bestemmingsplan geborgd.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

De zienswijze leidt tot wijziging van het bestemmingsplan. Via een voorwaardelijke verplichting (in de planregels) wordt de uitvoering van het mitigatieplan in het bestemmingsplan geborgd.

Samenvatting:

21. Reclamant constateert dat in het archeologisch rapport wordt geconcludeerd dat de archeologische verwachting behouden blijft. De kans blijft reëel dat archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn. Er is archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk. Reclamant is van mening dat de gemeente moet vasthouden aan dit advies en acht een aanvullende rapportage nodig.

Reclamant acht het advies van Monumentenhuis Brabant, dat het uitvoeren van een nader onderzoek een te zware belasting voor de ontwikkeling van één woonhuis zou zijn, niet steekhoudend.

Reactie:

Het plangebied is vrijgegeven op advies van de archeoloog van Monumentenhuis Brabant. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is desondanks toch in het bestemmingsplan opgenomen voor eventuele toekomstige grootschaliger ontwikkelingen. Monumentenhuis Brabant adviseert, in het gemeentelijk selectiebesluit op te nemen, dat de voorziene planontwikkeling mag plaatsvinden onder voorwaarden. Bij eventuele toevalsvondsten dient hiervan melding te worden gedaan conform art. 5.10 van de Erfgoedwet, die vanaf 1 juli 2016 van kracht is. Hiermee is archeologie geborgd in het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Samenvatting:

22. Reclamant is van mening dat het plan niet voldoet aan de richtafstand van 200 meter m.b.t. geur.

Reactie:

Op basis van het uitgevoerde geuronderzoek ligt het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf op circa 200 meter afstand van de ontwikkellocatie. De geurbelasting zal op de nieuwe woning niet de norm van 8 ouE/m³ overschrijden, waarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Samenvatting:

23. Reclamant is van mening dat er een verkeersonderzoek dient plaats te vinden omdat de verkeersintensiteit zal toenemen als gevolg van de beoogde ontwikkeling van de beoogde woning. Reclamant vreest voor onveilige verkeerssituaties daar waar de Hofsteeg (zandpad) aansluit op de Donzel.

Reactie:

Met het toevoegen van één woning neemt de verkeersintensiteit zeer beperkt toe en is verkeersonderzoek niet nodig.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Samenvatting:

24. Reclamant is het niet eens met de conclusie in paragraaf 7.2 van de plantoelichting (omgevingsdialoog), dat er geen bezwaren zijn geuit ten aanzien van de beoogde ontwikkeling. Reclamant onderstreept dit met een bericht van hem aan initiatiefnemer waarin hij aangeeft niet positief te zijn over de beoogde ontwikkeling.

Reactie:

Volgens initiatiefnemer waren er tijdens de eerste contacten van de omgevingsdialoog geen overwegende bezwaren, wel waren er vragen. Gedurende de afronding van het ontwerpbestemmingsplan werd inderdaad duidelijk dat er wel sprake was van bezwaar. Het ontwerpplan was toen echter al ingediend bij de gemeente. De plantoelichting wordt hierop aangepast

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

De zienswijze leidt tot aanscherping van de plantoelichting.

Overzicht van wijzigingen ingevolge zienswijze(n) Hofsteeg (tegenover nr. 3), Nistelrode.

Planregels :

- Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen op basis waarvan de uitvoering en toepassing van het opgestelde mitigatieplan, is geborgd.

Plantoelichting:

- Paragraaf 5.2 wordt aangevuld met resultaten van uitgevoerde actualisatie ecologische quickscan alsook de aanvulling op het mitigatieplan;
- Paragraaf 7.2: de resultaten van de gehouden omgevingsdialog worden aangescherpt.

Bijlagen:

- De actualisatie ecologische quickscan (Eceau, Ecologisch Adviesbureau, d.d. 11 oktober 2023, kenmerk ROC-1AC230919), wordt al bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan;
- De memo m.b.t. mitigerende en compenserende maatregelen voor beschermde fauna in het kader van het realiseren van nieuwbouw aan de Hofsteeg te Nistelrode (Eceau, d.d. 22 maart 2024, kenmerk ROC-1ME240322) wordt toegevoegd aan het mitigatieplan en vormt daarmee een bijlage van het bestemmingsplan;
- De bouwtitel Ruimte voor Ruimte wordt als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan;
- De nota van zienswijzen wordt als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen:

Plantoelichting:

- Aangezien de Omgevingsvisie Bernheze 2040 inmiddels is vastgesteld, wordt dit document in de plantoelichting aangehaald. Paragraaf 3.3.5. is toegevoegd;
- In paragraaf 4.2.1 wordt toegevoegd dat initiatiefnemer zich realiseert dat zijn plan wordt ontwikkeld aan een onverharde weg en dat deze vanuit cultuurhistorisch-landschappelijk oogpunt niet voor verharding in aanmerking komt