

## Notitie ter informatie voor commissie / raad

|                     |                                                   |           |    |
|---------------------|---------------------------------------------------|-----------|----|
| Onderwerp:          | bestemmingsplan Hofsteeg (tegenover 3) Nistelrode |           |    |
| Portefeuillehouder: | wethouder Edwin Daandels                          | Openbaar: | Ja |

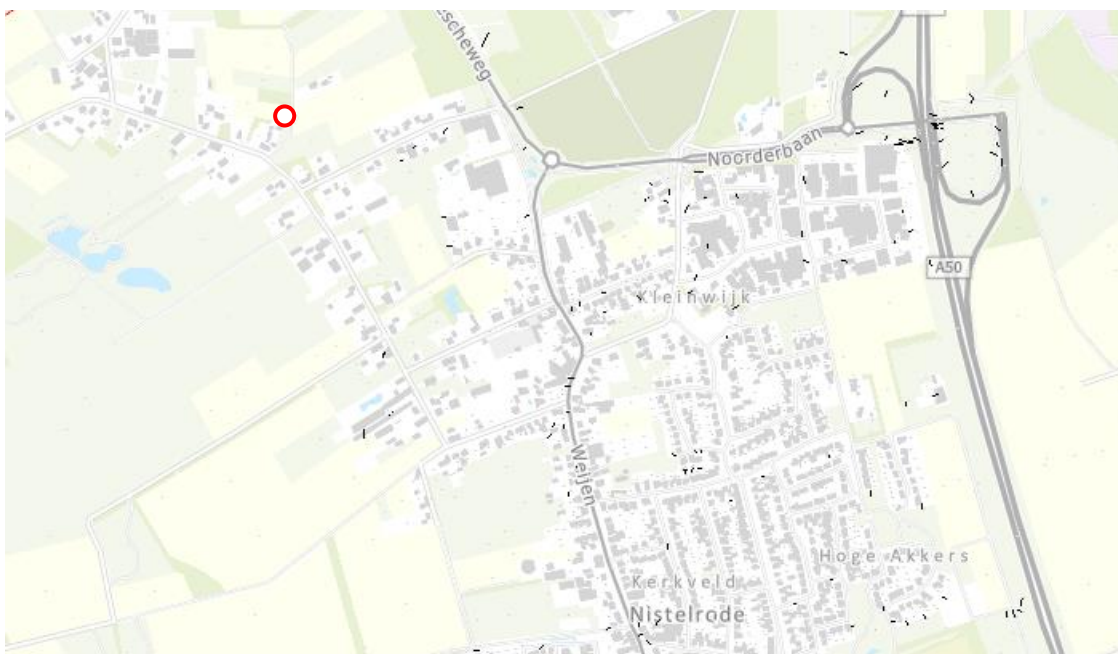
Heesch, 23 mei 2023

### Kennisnemen van:

Het ontwerpbestemmingsplan Hofsteeg (tegenover nr. 3), Nistelrode' waarmee het college heeft ingestemd.

### Inleiding

Het perceel Hofsteeg (tegenover nr. 3), Nistelrode (perceel sectie I nr 813) is momenteel onbebouwd. Met voorliggend bestemmingsplan kan op het perceel één (burger)woning worden gerealiseerd, via aankoop van een Ruimte voor Ruimte bouwtitel bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. De locatie is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Donzel en het realiseren van de beoogde woning is hier landschappelijk-stedenbouwkundig voorstelbaar.





### **Samenvatting/toelichting**

Het vigerende bestemmingsplan betreft “Buitengebied Bernheze” uit 2014. Volgens het bestemmingsplan geldt de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – leefgebied dassen’. Het toevoegen van woningen binnen deze bestemming is niet toegestaan. Een partiële herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de woning met daarbij behorende parkeergelegenheden mogelijk te maken.

Volgens de wet moet een bestemmingsplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Deze toets vindt plaats aan de hand van vastgesteld beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daar waar nodig volgt aanvullend onderzoek. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij het ontwerpplan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.

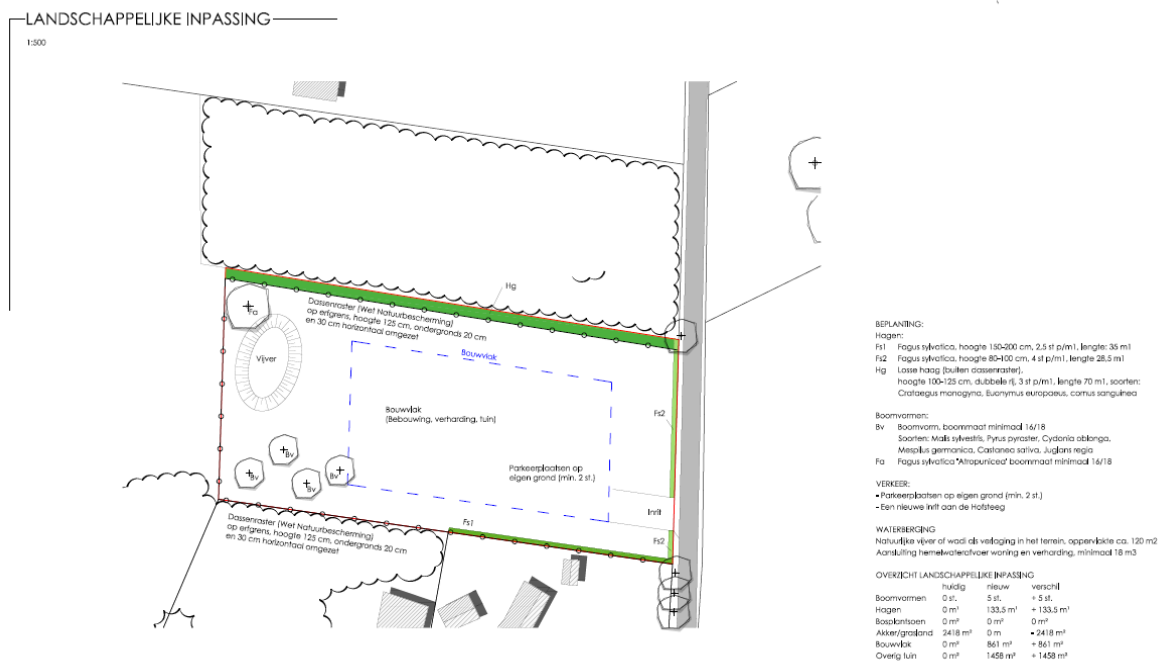
### *Bestaande situatie*

Het plangebied aan de Hofsteeg is gelegen achter de aan Donzel 70 en 72 gelegen woningen. De Hofsteeg betreft een zijweg van de Donzel en ontsluit vooral agrarische percelen en het voormalig agrarisch bedrijf (inmiddels woonbestemming) aan Hofsteeg 3.



## Landschapsplan

Het realiseren van één (Ruimte voor Ruimte) woning ter plaatse is voorstelbaar onder voorwaarde dat het groene karakter van het perceel blijft behouden. Hiertoe is een landschapsplan opgesteld, zie hieronder.



## Ruimte voor Ruimte bouwtitel

Om op onderhavige locatie ruimte te creëren voor de bouw van één (burger)woning, dient een Ruimte voor Ruimte bouwtitel te worden aangekocht door de initiatiefnemer. Dat is inmiddels gebeurd. Voor elke RvR-bouwtitel is, ergens in Noord-Brabant, 1.000m<sup>2</sup> bebouwing t.b.v. intensieve veehouderij gesaneerd en 3500 kg fosfaat doorgehaald (milieuv vergunning).

## Verlopen proces

In 2017 diende initiatiefnemer een principeverzoek in voor het toevoegen van één woning via aankoop van een Ruimte voor Ruimte bouwtitel. In hetzelfde jaar heeft het college een positieve principeuitspraak gedaan ten aanzien van dit verzoek. Initiatiefnemer is op basis hiervan zijn plan gaan uitwerken. Er werd een bestemmingsplan opgesteld en diverse onderzoeken uitgevoerd (waaruit géén belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling volgde). Er zijn door initiatiefnemer veel kosten gemaakt.

Het door initiatiefnemer aangereikte concept-bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg (eind 2020) voorgelegd aan provincie Noord-Brabant. Via een vooroverlegreactie (9 december 2020) geeft de provincie aan dat ze de voorgestelde ontwikkellocatie niet als een aanvaardbare locatie beschouwen. De ontwikkellocatie aan de Hofsteeg zou geen onderdeel uitmaken van de bebouwingsconcentratie Donzel.

In die periode werden meerdere RvR-plannen door provincie Noord-Brabant kritisch beoordeeld en beschouwd als zijnde niet passend binnen de kaders van de Interim Omgevingsverordening (IOV). Hierop volgde een (lange) periode van gesprekken met provincie, het intern afwegen hoe

om te gaan met onderhavig(e) verzoek(en) en het wachten op de aangekondigde verruiming van de IOV op het vlak van Ruimte voor Ruimte.

Wij zijn van mening dat wij de positieve principeuitspraak uit 2017 niet terzijde kunnen leggen. De stedenbouwkundig-landschappelijke visie op de locatie (en haar omgeving) is o.i. niet veranderd.

In april 2022 paste de provincie haar IOV aan, o.a. haar criterium voor een aanvaardbare locatie voor een RvR-woning. Dit houdt in dat een locatie moet zijn gelegen binnen een bebouwing-concentratie of aansluitend hieraan. Daarmee komt de eerder geformuleerde negatieve vooroverlegreactie van de provincie in een ander daglicht te staan.

In november 2022 hebben wij besloten om het bestemmingsplantraject voor onderhavige ontwikkeling door te zetten. Inmiddels is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin (o.a.) expliciet is aangegeven dat de (eventuele) kosten voor een beroepsprocedure op de initiatiefnemer worden verhaald.

### **Kosten en dekking**

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via de 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. Ook plaatsen wij deze op de concept-agenda van de commissie Ruimtelijke Zaken. 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. Belanghebbenden kunnen in deze periode hun mening geven door het indienen van een zienswijze. Daarna wordt het ontwerpplan door aan u aangeboden ter vaststelling. Eventuele zienswijzen en beantwoording daarvan worden samen met het ontwerpplan aangeboden. Het vastgestelde bestemmingsplan leggen we weer zes weken ter inzage. Indieners van een zienswijze kunnen dan beroep instellen bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn wordt het plan onherroepelijk en is er een juridische grondslag om vergunning voor dit plan te verlenen.

### **Vervolg**

**Bij-** De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

**lage(n):**

- Ontwerpbestemmingsplan 'Hofsteeg (tegenover nr. 3), Nistelrode'