

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	23 mei 2024
Agendapunt:	10
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Hofsteeg (tegenover nr. 3), Nistelrode
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 2 april 2024

Inleiding

Op 30 mei 2023 stemden wij in met het ontwerpbestemmingsplan 'Hofsteeg (tegenover nr. 3), Nistelrode'. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch planologisch kader voor de bouw van één Ruimte-voor-Ruimte woning op perceel I.813 te Nistelrode.

In voorliggend ontwerpbestemmingsplan is onderbouwd op welke wijze de beoogde nieuwe woning verantwoord en inpasbaar is. Daarnaast regelt het ontwerpbestemmingsplan de (maximale) maatvoeringen van de woning alsook de wijze waarop de woning (landschappelijk) ingepast moet worden (en blijven).

Om de beoogde woning te kunnen realiseren, dient het geldende bestemmingsplan te worden herzien. De herziening past binnen de relevante wettelijke - en beleidskaders. Het ontwerpbestemmingsplan is vóór het in werking treden van de Omgevingswet ter visie gebracht. Derhalve wordt de planologische procedure onder de 'oude' wet Ruimtelijke Ordening afgewikkeld.

Het ontwerpbestemmingsplan is 6 weken ter inzage gelegd (van 22 juni 2023 tot en met 2 augustus 2023). Er zijn tijdens deze periode twee zienswijzen ingediend. Het vaststellen van het bestemmingsplan door uw raad is de volgende stap in de procedure.

Voorstel

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen 'Hofsteeg (tegenover nr. 3), Nistelrode';
2. Het bestemmingsplan 'Hofsteeg (tegenover nr. 3), Nistelrode' met NL.IMRO.1721.BPHofsteegTo3-vg01 gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het onder 2. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1 In de toelichting van het bestemmingsplan is verantwoord dat er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'.

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat een bestemmingsplan moet voldoen aan 'een goede ruimtelijke ordening'. De toelichting en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan tonen aan dat alle relevante aspecten goed zijn onderzocht en gewogen, waardoor de voorgestelde ontwikkeling voldoet aan de te stellen eisen. Er is daarom sprake van een goede ruimtelijke ordening. De belangrijkste aspecten zijn in de Notitie ter informatie d.d. 23 mei 2023 samengevat. Dit document treft u in de bijlage aan. De belangrijkste planaspecten zijn daarin weergegeven.

Ruimte voor Ruimte

Relevant te vermelden is dat onderhavig plan reeds in 2017 is gestart met een verzoek aan de gemeente om ter plekke een Ruimte voor Ruimte woning te realiseren. In die periode werden veel Ruimte voor Ruimte-verzoeken positief beoordeeld (waaronder deze) omdat de gemeente een bijdrage wilde leveren aan de saneringsoperatie van intensieve veehouderijen binnen de provincie. De regeling Ruimte voor Ruimte dateert uit 2001 en is tot stand gekomen om gezondheids- en milieuproblemen in Brabant aan te pakken. Via een zogenoemde voorfinanciering heeft provincie garant gestaan voor het (kunnen) saneren van circa 3.000.000m² aan bedrijfsgebouwen t.b.v. intensieve veehouderij alsook het uit de markt halen van circa 3.500.000 kg fosfaat. Deze voorfinanciering zou moeten worden terugverdiend via het realiseren van (ruime) woningen in het buitengebied van Brabant. Om deze operatie te laten slagen, werd van alle gemeenten verwacht dat ze zich zouden inspannen om tot locaties te komen waar deze Ruimte-voor-Ruimte woningen zouden kunnen worden gerealiseerd. Deze maatschappelijke betrokkenheid heeft bij veel beoordelingen van Ruimte voor Ruimte verzoeken een belangrijke rol gespeeld.

Initiatiefnemer van onderhavig plan is vanaf 2017 zijn plan gaan uitwerken. Gedurende deze periode is provincie kritischer geworden in hun beoordeling of locaties (t.b.v. Ruimte voor Ruimte woningen) planologisch aanvaardbaar zijn. En heeft ze ook negatief geadviseerd over onderhavige locatie aan de Hofsteeg (vooroverlegreactie 2020).

Eind 2021 stelde uw raad de gebiedsvisie 'bebouwingsconcentraties Bernheze' vast. Hierin zijn diverse bebouwingsconcentraties binnen de gemeente landschappelijk geanalyseerd en gewaardeerd. De gebiedsvisie wordt o.a. gehanteerd bij het beoordelen van locaties t.b.v. Ruimte voor Ruimte woningen.

De afgelopen jaren zijn er in Bernheze ruim 100 Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd. Inmiddels kijken we veel kritischer naar toevoegen van nieuwe RvR-woningen en koppelen we deze aan kwaliteitswinst die binnen Bernheze plaatsvindt.

Voorliggend plan is er nog één uit een periode waarin we anders naar dit soort ontwikkelingen keken. We vinden dat dit plan op basis van de toenmalige toetsingspraktijk dient te worden afgewikkeld.

Landschappelijke inpassing:

De kavel wordt landschappelijk ingepast in de omgeving. Het landschapsplan is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan en planologisch-juridisch in de regels (voorwaardelijke verplichting) en verbeelding geborgd.

Stedenbouw

De Ruimte voor Ruimte woning wordt op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie gerealiseerd. Omdat een Ruimte voor Ruimte woning op een groot perceel ligt en een grote inhoudsmaat heeft (maximaal 1000m³) en in een groene omgeving staat wordt de woning als één van de twee woningtypen gerealiseerd, boerderij of landhuis.

Ruimte voor Ruimte regeling

De bouw van een Ruimte voor Ruimte woning is enkel mogelijk als daar voldoende milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst tegenover staat. Aangezien binnen dit plan hierin niet kan worden voorzien door middel van een stoppende veehouderij, heeft de initiatiefnemer een ruimte-voor-ruimte titel aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Het certificaat behorende bij deze titel is als bijlage toegevoegd.

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.

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. Uit deze berekening blijkt dat er met de uitvoering van dit plan geen stikstofdepositie plaatsvindt op Natura 2000 gebieden.

Omgevingsvisie 2040

Onderhavige locatie is gelegen binnen het gebied 'Peelhorst-landschap'. In dit gebied ligt de nadruk op extensiveren van de landbouw en ontwikkelen van bos en andere natuur.

Voor wat betreft leefbare kernen wordt in de visie onder andere ingezet op meer ruimte voor langzaam verkeer, groen-blauw, circulair, ondernemend centrum, natuur- en klimaatinclusief, toekomstbestendig en wonen. Ook de behoefte aan het op korte termijn voorzien in passende en kwalitatieve woningen voor de groeiende doelgroepen van kleine gezinnen, starters en senioren. Voorliggend plan voorziet in de behoefte aan één woning binnen de gemeente.

De woning wordt gasloos uitgevoerd en voorzien van zonnepanelen en een warmtepomp. Water wordt – conform gemeentelijk beleid – op eigen terrein geïnfiltreerd en de woning wordt landschappelijk ingepast.

Geconcludeerd kan worden dat aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie wordt voldaan.

We stellen voor om, via een ambtshalve wijziging, een passage aan de plantoelichting toe te voegen die ingaat om de Omgevingsvisie 2040.

2.1 De ingekomen zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen

Het ontwerpbestemmingsplan is 6 weken ter inzage gelegd (van 22 juni 2023 tot en met 2 augustus 2023). Er zijn tijdens deze periode twee zienswijzen ingediend. De 2 ingekomen zienswijzen, respectievelijk afkomstig van provincie Noord-Brabant én een omwonende, zijn binnen de daarvoor gestelde termijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

Hierna volgt een korte samenvatting van de zienswijzen alsook ons voorstel voor de beantwoording ervan. In de nota van zienswijzen (zie bijlage) zijn beide zienswijzen gedetailleerder beschreven en van antwoorden voorzien. Tevens is in de nota aangegeven welke zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing/aanscherping van het bestemmingsplan.

1. Zienswijze 1 (Provincie Noord-Brabant): is van oordeel dat de beoogde woning niet wordt voorzien op een planologisch aanvaardbare locatie omdat de locatie niet zou zijn gelegen binnen óf aansluitend aan een bebouwingsconcentratie. Daarbij verwijst de provincie naar de gebiedsvisie 'bebouwingsconcentraties Bernheze' op basis waarvan geconcludeerd zou moeten worden dat de betreffende locatie niet geschikt is voor het realiseren van een woning.
Ook constateert de provincie dat de vereiste bouwtitel Ruimte voor Ruimte ontbreekt.

Reactie: Wij zijn van mening dat het hier wel om een planologisch aanvaardbare locatie gaat en hebben op basis (reeds in 2017) een positief principestandpunt ingenomen ten aanzien van onderhavig plan.

Inmiddels is de vereiste bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht en overgelegd door initiatiefnemer.

2. Zienswijze 2 (geanonimiseerd): Is van oordeel dat het plan op meerdere fronten niet voldoet aan goede ruimtelijke ordening. Belangrijkste argument van reclamant is dat de woning niet aansluit bij de gebiedsvisie 'bebouwingsconcentraties Bernheze'. Onder andere aangezien in de gebiedsvisie de beoogde woonlocatie is aangemerkt als 'historische es'. Het toevoegen van een woning zou voorts niet aansluiten bij de (stedenbouwkundige) structuur van de omgeving. Ook zou het gebied ecologische waarden kennen (met name vanwege aanwezigheid dassen) die door toevoegen van een woning worden verstoord.

Reactie: De gebiedsvisie 'bebouwingsconcentraties Bernheze' sluit de bouw van onderhavige woning niet uit. De historische es heeft betrekking op een groter gebied en het toevoegen van één woning op onderhavige locatie zorgt niet voor een (onevenredige) aantasting van deze gebiedskwaliteit.

De stedenbouwkundige structuur van de bebouwingsconcentratie 'Donzel' blijft juist in tact door onderhavige woning niet aan de Donzel te plaatsen.

De ecologische waarden van het gebied (en omgeving) zijn in beeld gebracht en onderkend. Er is een mitigatieplan opgesteld (en akkoord bevonden) die ervoor moet zorgen dat negatieve effecten op deze waarden binnen wat we beleidsmatig en wettelijk acceptabel achten.

We stellen voor het bestemmingsplan te wijzigen door in de planregels een voorwaardelijke verplichting op te nemen die er op toeziet dat (het naleven van) het mitigatieplan is geborgd.

3.1 Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd

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. Onderhavig plan wordt aangemerkt als een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 Bro. Dit betekent dat het college 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 in de ontwerpfase een overeenkomst gesloten. Er wordt hiermee voldaan aan de in de Grondexploitatiewet gestelde eis dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Risico's

Nvt

Kosten en dekking

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via de anterieure overeenkomst. Ook planschade is in deze 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.

Het bouwrijp maken van het plangebied respectievelijk de start bouw woningen vindt niet eerder plaats dan nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Een eventueel verzoek om voorlopige voorziening vertraagt het proces.

Evaluatie

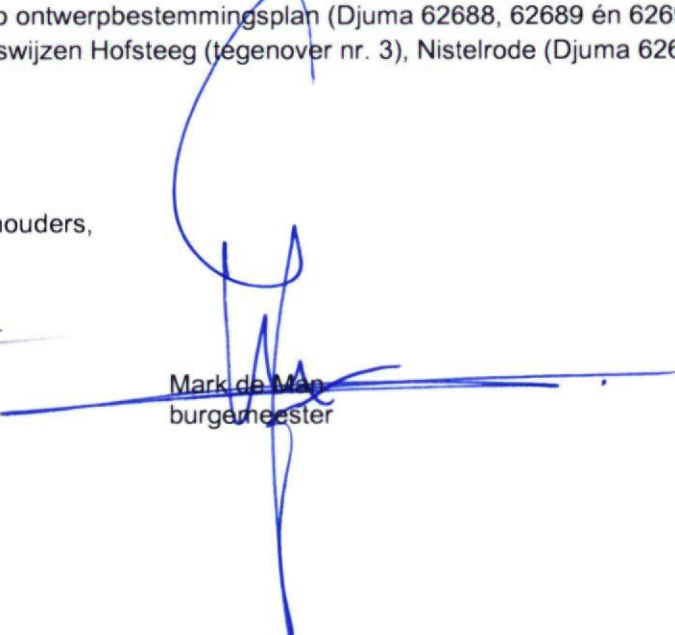
Nvt

Bijlage(n) De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

- Bestemmingsplan Hofsteeg (tegenover nr. 3), Nistelrode (inclusief bijlagen). Toelichting Djuma 62992, Planregels Djuma 62993, 62997 en 62995, Verbeelding Djuma 63054, bijlagen 63003, 63013, 63010, 63005, 63011, 63012, 63009, 63014, 63006, 63007, 63001, 63000, 62999, 62998, 63008, 63002, 62996
- Raadsbesluit Bestemmingsplan Hofsteeg (tegenover nr. 3), Nistelrode (Djuma 62687)
- NTI ontwerpbestemmingsplan Hofsteeg (tegenover nr. 3), Nistelrode (Djuma: 62691)
- Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan (Djuma 62688, 62689 én 62690)
- Nota van zienswijzen Hofsteeg (tegenover nr. 3), Nistelrode (Djuma 62692).

Burgemeester en wethouders,


Peggy Hurkmans
secretaris


Mark de Man
burgemeester