

Gemeente Bernheze
Postbus 19
5384 ZG HEESCH

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'HOFSTEEG ONG (TEGENOVER 3)
NISTELRODE'

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'HOFSTEEG ONG (TEGENOVER 3)
NISTELRODE' ligt tot en met 2 augustus 2023 ter inzage. Op grond van artikel
3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit
bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp-bestemmingsplan 'HOFSTEEG ONG (TEGENOVER 3)
NISTELRODE' voorziet in de wijziging van een deel van de vigerende
gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden-Leefgebied dassen' naar 'Agrarisch
met waarden-Leefgebied dassen' met een bouwvlak de functie-aanduidingen
'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' en 'specifieke vorm
van wonen - ruimte voor ruimte'.

Dit ten behoeve van de realisatie van een ruimte voor ruimte woning.

Vooroverleg

Bij brief van 9 december 2020, kenmerk C2271146/4804516, heeft ons Team
uitvoering Wro gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie
hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag. Daarnaast is er in de
periode tussen onze reactie op het voorontwerp en het opstellen van de
zienswijze ambtelijk contact geweest omtrent de planvorming.

Datum

26 juli 2023

Ons kenmerk

C2317803/5307224

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

C.C. (Coen) Oomens

Telefoon

(06) 15 82 64 54

Email

coomens@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Datum

26 juli 2023

Ons kenmerk

C2317803/5307224

Inhoudelijk standpunt

Ruimte voor ruimte kavel

Ingevolge artikel 3.79 IOV kan een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied voorzien in de realisatie van een of meerdere ruimte-voor-ruimte woningen, mits is voldaan aan de in dat artikel gestelde voorwaarden.

Op basis van artikel 3.79, lid 1, sub a IOV dient de realisatie van ruimte-voor-ruimte woningen door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaats te vinden, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit. Het is in verband hiermee mogelijk om een titel voor een ruimte-voor-ruimte kavel bij ontwikkelingsmaatschappij te kopen. De ontwikkelingsmaatschappij geeft daarvoor certificaten uit.

Daarnaast dient op basis van artikel 3.79, lid 1, sub b IOV de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning op een aanvaardbare locatie plaats te vinden.

Er is sprake van een aanvaardbare locatie als:

- de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.

Beoordeling

Aanvaardbare locatie

Wij hebben beoordeeld dat de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woning, zoals met voorliggend plan wordt beoogd, niet op een aanvaardbare locatie plaatsvindt. Reeds in de vooroverlegreactie van 9 december 2020 hebben wij dit aangegeven. Dit mede op basis van een ambtelijk overleg van 27 oktober 2020 tussen uw gemeente en de provincie Noord-Brabant, waarin gezamenlijk is geconcludeerd dat voorliggende planlocatie geen planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie betreft. Desondanks hebben wij de locatie opnieuw zorgvuldig in ogenschouw genomen. Dit mede vanwege de per 15 april 2022 in de IOV ietwat gewijzigde formulering ten aanzien van de aanvaardbaarheid van locaties voor ruimte-voor-ruimte woningen. Tevens is in de tussentijd op 13 september 2021 door uw gemeente een nieuwe gebiedsvisie voor de bebouwingsconcentraties vastgesteld. Wij hebben deze visie bij onze beoordeling betrokken.

Datum

26 juli 2023

Ons kenmerk

C2317803/5307224

En bebouwingsconcentratie betreft een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster.

Eerder in de vooroverlegreactie gaven wij aan dat wij aan de weg De Donzel een lint herkennen, maar dat aan de weg Hofsteeg de bebouwingsstructuur te extensief is om nog te spreken van een bebouwingsconcentratie. Daarbij hebben wij nu geoordeeld dat er ook geen sprake is van een logische afronding van een bebouwingsconcentratie, aangezien er geen bebouwing is waar op aangesloten kan worden. Er is slechts één erf gelegen, te weten Hofsteeg 3. Het feit dat er een weg is, maakt niet dat er een (bebouwing)structuur is waar met de ontwikkeling binnen gebleven of aangesloten wordt.

Met betrekking tot de gebiedsvisie merken wij het volgende op. De gebiedsvisie is volgens ons zorgvuldig tot stand gekomen en geeft inzicht in de kenmerken en (te versterken) kwaliteiten van de verschillende bebouwingsconcentraties in uw gemeente. In de gebiedsvisie worden ook duidelijke uitspraken gedaan waar wel, maar ook waar nieuwe bebouwing niet wenselijk is. Over de onderhavige locatie is de visie ons inziens heel helder: hier is geen nieuwe bebouwing wenselijk.

In de gebiedsvisie wordt Donzel beschreven als *"een voormalig agrarisch lint, is nu een landelijke woonstraat die door het groene karakter en haar cultuurhistorische betekenis veel kwaliteit heeft."* Donzel heeft in de gebiedsvisie ook nog een verdere beschrijving, waar het gebied van de planlocatie aan de Hofsteeg ook onderdeel van is.

Op de visiekaart is op te maken dat de locatie aan een zandweg en op (de rand van) een historische es ligt. Over beide doet de visie duidelijke uitspraken. In de beschreven bouwsteen 'zandwegen en zandpaden' worden de nog aanwezige zandwegen hoog gewaardeerd, en lezen wij met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen: *"Voorkom nieuwe bebouwing aan het zandpad. Dat is beter voor zowel het landschap en de natuur als voor de recreant en de aanwonende. Woonontwikkelingen liggen op ruime afstand van het zandpad en de bijbehorende beplanting."*

In de bouwsteen 'reliëf' blijkt de hoge waardering voor de cultuurhistorische essen en akkers. Deze dienen goed beschermd te worden. Toevoegen van bebouwing op de historische essen en akkers wordt vanwege de aardkundige en cultuurhistorische waarden onwenselijk geacht.

Wij onderschrijven de hiervoor genoemde inzichten zoals opgenomen in de gebiedsvisie.

Bij de uitwerking van deelgebied Donzel wordt dit gekarakteriseerd als lintbebouwing op de overgang van landschapstypen. *"Voor de beleving van die overgang vinden we het belangrijk dat de historische es nabij de Hofsteeg en de Vinkenstraat vrij blijft van bebouwing als belangrijke schakel richting de drogere gronden met bossen en heide van de Maashorst."* Dit wordt even later nogmaals

onderstreept: "Tussen het oostwest georiënteerde deel van de weg de Donzel en Doolhof vergroeien deze twee linten daardoor aan elkaar. Waar nu nog een kwalitatief verarmde tussenruimte is, is een mogelijkheid om een transformatie te realiseren. Ten noorden van Doolhof is dit niet wenselijk. Hier is het landschap minder aangetast, zijn de overgangen van de landschapstypen goed leesbaar en bevindt zich bovendien een historische es."

Datum

26 juli 2023

Ons kenmerk

C2317803/5307224

Wat ons betreft is de visie dan ook helder en eenduidig: het toevoegen van een woning op voorliggende planlocatie is niet gewenst en doet afbreuk aan de omgevingskwaliteit. Wij onderschrijven de analyse en de conclusie van de gebiedsvisie. Er is geen sprake van een aanvaardbare locatie. Het plan is niet in overeenstemming met artikel 3.79, lid 1, sub b IOV.

Certificaat ruimte-voor-ruimte

Wij hebben los van het vorenstaande geconstateerd dat de titel niet aanwezig is en het certificaat ontbreekt dan ook bij voorliggend plan. Het plan is niet in overeenstemming met artikel 3.79, lid 1, sub a IOV.

Gelet op het vorenstaande achten wij het plan in strijd met artikel 3.79 IOV.

Conclusie

Wij blijven bij onze conclusie dat geen sprake is van een aanvaardbare locatie, zoals eerder verwoord in de provinciale vooroverlegreactie ten aanzien van voorliggend plan. Het plan is niet in overeenstemming met de IOV. Gezien de aard van de afwijking van de IOV verzoeken wij u het plan niet verder in procedure te brengen en van de beoogde ontwikkeling af te zien. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij uiteraard bereid tot nader overleg.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.