



# Heuvelstraat, Nistelrode

Motivering buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)  
Gemeente Bernheze



**sab** adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

#### Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.

De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

#### Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Besluitgebied	3
1.3	Omgevingsplan	4
1.4	Medewerking opheffen strijdigheid	5
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>6</b>
2.1	Ruimtelijke vertaling	6
2.2	Toekomstige situatie	9
2.3	Kaders voor ruimtelijke ontwikkeling	11
<b>3</b>	<b>Voorbereiding</b>	<b>16</b>
3.1	Vooroverleg	16
3.2	Participatie omgeving	16
<b>4</b>	<b>Toetsing aan het omgevingsplan</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>Visie en Beleid</b>	<b>18</b>
5.1	Rijksbeleid	18
5.2	Provinciaal beleid	19
5.3	Gemeentelijk beleid	23
<b>6</b>	<b>Aspecten fysieke leefomgeving</b>	<b>25</b>
6.1	Milieueffectrapportage	25
6.2	Bodem	27
6.3	Geluid	29
6.4	Luchtkwaliteit	32
6.5	Geur	33
6.6	Omgevingsveiligheid	33
6.7	Gezondheid	35
6.8	Water	35
6.9	Natuur	40
6.10	Archeologie	44
6.11	Cultuurhistorie	45
6.12	Mobiliteit en parkeren	46
6.13	Ladder voor duurzame verstedelijking	47
6.14	Omgevingskwaliteit	49

<b>7</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>50</b>
7.1	Economisch	50
7.2	Maatschappelijk	50
<b>8</b>	<b>Evenwichtige toedeling van functies aan locaties</b>	<b>51</b>

## **Bijlagen**

Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2: Verslag omgevingsdialogoog

Bijlage 3: M.e.r.-beoordeling

Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek geluid wegverkeer

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek milieubelastende activiteiten

Bijlage 7: Onderzoek stikstofdepositie

Bijlage 8: Ecologisch veldonderzoeken huismus, gierzwaluw en vleermuizen

Bijlage 9: Beschikking Wet natuurbescherming

Bijlage 10: Ecologisch Werkprotocol

Bijlage 11: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De maatschappelijke en politieke druk om meer woningen te bouwen is groot. Om sneller bij te kunnen dragen aan deze opgave kijkt woningcorporatie Mooiland ook naar de mogelijkheden om binnen de eigen woningportefeuille te verdichten. Aan de Heuvelstraat 4 t/m 14 te Nistelrode bevinden zich 6 grondgebonden sociale huurwoningen die zijn gerealiseerd rond jaren '50 van de vorige eeuw. In combinatie met de vraag om nieuwe woningen te bouwen ziet Mooiland kansen om samen met gemeenten bij te dragen aan sociaal duurzame en klimaatbestendige oplossingen met meer ruimte voor de natuur. Daarom is Mooiland voornemens om de 3 twee-onder-één kap woningen te slopen om plaats te maken voor een appartementencomplex met in totaal 18 appartementen.

De ontwikkeling past niet binnen de juridisch-planologische kaders die ter plaatse gelden op grond van het tijdelijk omgevingsplan. Daarom wordt van het omgevingsplan afgeweken door middel van een omgevingsvergunningaanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Het voorliggend document voorziet in de motivering behorende bij de Bopa.

## 1.2 Besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen naast het centrum van de kern Nistelrode in de gemeente Bernheze. De Poelstraat en de Heuvelstraat vormen respectievelijk de westelijke en zuidelijke grens van het besluitgebied. In het oosten wordt het besluitgebied begrenst door de oprit van de parkeerplaats van de Van Tilburg Sport winkel. De parkeerplaats zelf vormt een deel van de noordelijke begrenzing. De tuin van de Poelstraat 2 sluit het gebied verder in. Kadastraal gezien maakt het besluitgebied deel uit van het kadastrale perceel Nistelrode, sectie C en nummers 3516, 3517 en 3938 en een deel van 3514. De oppervlakte van het besluitgebied is circa 2.600 m<sup>2</sup>. In navolgende afbeelding is het plangebied met een rode ster weergegeven binnen de kern Nistelrode.



Planlocatie binnen de kern Nistelrode (rode ster) (bron: [arcgis.com/mapviewer](https://arcgis.com/mapviewer))

In de navolgende afbeelding is het besluitgebied weergegeven met het rode kader.



Globale begrenzing besluitgebied weergegeven met het rode kader (bron: [arcgis.com/mapviewer](https://arcgis.com/mapviewer))

### 1.3 Omgevingsplan

Op dit moment geldt voor het besluitgebied 'Bestemmingsplan De kommen van Bernheze'. Dit bestemmingsplan is opgenomen in het (tijdelijke) omgevingsplan van gemeente Bernheze en is vastgesteld op 1 juni 2011 door de gemeenteraad. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin', gedeeltelijk de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie -2' en 'Waarde - Archeologie -3'. Het gehele besluitgebied heeft de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. Ter plaatse van de huidige bebouwing ligt een

bouwvlak met de bouwaanduiding 'twee-aaneen' en met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter.

#### *Wonen*

De voor 'Wonen' aangewezen grond zijn bestemd voor het bestaande aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' en aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat per woning maximaal 40% van de vloeroppervlakte mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> met de bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven. Hoofdgebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen een bouwvlak en de afstand aan één zijde van een 'twee-aaneen' gebouwde woning bedraagt minimaal 3 m. Bijgebouwen zijn toegestaan onder voorwaarde dat wordt voldaan aan de omvang beperkende maatregelen specifiek benoemd in de regels. De erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen woningen mogen maximaal 1 m bedragen, achter mogen deze maximaal 2 m bedragen. De bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

#### *Tuin*

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bijgebouwen zijn toegestaan onder voorwaarde dat wordt voldaan aan de omvang beperkende maatregelen specifiek benoemd in de regels. De erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen woningen mogen maximaal 1 m bedragen, achter mogen deze maximaal 2 m bedragen. De bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

#### **Conclusie**

De voorgenomen plannen voor het besluitgebied zijn in strijd met (tijdelijke) omgevingsplan. Er kan niet worden voldaan aan het de bouwaanduiding twee-aaneen en ook de maatvoering van een maximum bouwhoogte van 8 meter en maximum goothoogte van 4 meter wordt niet voldaan.

## **1.4 Medewerking opheffen strijdigheid**

Op 13 maart 2023 heeft de gemeente Bernheze haar principemedewerking kenbaar gemaakt. Hoewel het plan in strijd is met het bestemmingsplan/de ruimtelijke regelgeving is het op basis van de eerste beoordeling voorstelbaar. De gemeente heeft een aantal randvoorwaarden opgesteld voor het oprichten van de 18 sociale huurappartementen.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Ruimtelijke vertaling

#### 2.1.1 Historische ontwikkeling

*1900*

Nistelrode is een dorp, waarvan het centrum ten zuiden van het plangebied ligt. Rond 1900 is de lintbebouwing langs de weg van Uden naar Heesch goed zichtbaar. Deze weg, De Weijen en de Laar, werd in 1858 verhard. Ook de Heuvelstraat is al zichtbaar op de kaart van 1900. Oostelijk van Nistelrode ligt de hoger gelegen Maashorst. Vanaf de Maashorst stromen enkele beken in westelijke richting. Een daarvan ligt parallel aan de Heuvelstraat. Het plangebied in de omgeving kenmerkt zich door een open karakter en kent agrarisch gebruik.

*1960*

Na de Tweede Wereldoorlog is de bebouwing in het plangebied één van de eerste planmatige uitbreidingen van Nistelrode. De twee-onder-één kapwoningen, die zich uitstrekken tot de Weidestraat, zijn gebouwd in 1947-48. Op deze foto zijn de woningen nog niet te zien, maar wel de beoogde verkaveling.

*1990*

Er hebben grootschalige uitbreidingen plaatsgevonden in oostelijke als westelijke richting. Ten zuidwesten van de Heuvelweg is een nieuwe buurt ontwikkeld. Aan de Weijen zijn grotere winkelpanden verrezen, die onderdeel zijn van het centrum van Nistelrode. De bebouwing aan de Heuvelstraat heeft een kleinschaliger karakter dan de panden aan de Weijen en Laar. Ruimtelijk gezien vormen deze grootschalige panden een samenhangend ensemble en markeren de overgang naar het centrum. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een nog open plek in het dorp.

*2022*

Nistelrode heeft zich verder uitgebreid met de woonwijk Weijen ten noorden van het plangebied. De open plek in het dorp is ook ingevuld met woningbouw en een parkeerplaats bij van Tilburg.



*Besluitgebied in oude kaartbeelden*

## 2.1.2 Ruimtelijke analyse

### *Weijen*

Weijen kent een lange historie. De lintbebouwing met verspringende rooilijnen is duidelijk herkenbaar. Ter hoogte van het plangebied maakt de lintbebouwing plaats voor de veel grotere winkelpanden die een afwijkende schaal en maat hebben. De Weijen kent geen continue groenstructuur. Incidenteel is er sprake van bomen langs deze structuurlijn.

### *Groene ruimte Heuvelstraat*

Aan de Weijen ligt een groen plantsoen met een beek. Dit is een welkome groene plek in het centrum van Nistelrode. Deze vormt een zichtas met de Heuvelstraat ten westen van de Laar.

### *Heuvelstraat*

De Heuvelstraat kent een sterk samenhangende rooilijn aan weerszijden van de straat. Aan de noordzijde bevinden zich twee-onder-een-kapwoningen met een regelmatige tussenruimte en ruime voortuinen. Het plangebied markeert de overgang naar de grootschaligere winkelpanden aan de Weijen/Laar. Dit winkelpand van twee lagen met een kap heeft een parkeerplaats op het achterterrein die toegankelijk is vanaf de Heuvelstraat en een uitrit heeft op de Weijen. Aan de zuidzijde is het beeld diverser. Hier wisselt bebouwing met verschillende frontbreedtes en

bouwhoogtes elkaar af. Tegenover het plangebied bevindt zich een grote, maar groen ingerichte parkeerplaats behorende bij de winkelpanden van Van Tilburg. Dit winkelpand heeft een entree aan de parkeerplaats, maar is hoofdzakelijk georiënteerd op Laar. Langs de Heuvelstraat bevinden zich incidenteel bomen, maar deze vormen geen doorgaande structuur.

De Heuvelstraat is een belangrijke straat richting het centrum van Nistelrode, ook voor fietsers (fietsuggestiestroken op de rijbaan).

#### *Poelstraat*

De Poelstraat, een zijstraat van de Heuvelstraat, vormt met volwassen bomen en een watergang een groene oase. Een achterpad dat aansluit op het plangebied sluit aan op de Poelstraat.



*Besluitgebied gelegen aan de Heuvelstraat*



*Huidige woningen gezien vanaf de Heuvelstraat*

## 2.2 Toekomstige situatie

Voor onderhavige ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan<sup>1</sup> opgesteld. Met de sloop van zes woningen verdwijnt een deel van de eerste uitbreiding in de wederopbouwperiode. Echter de ligging aan het centrum van Nistelrode en de grotere winkelpanden, maakt dat de schaalsprong in de huidige situatie groot is. Een nieuw complex kan de schaalsprong verzachten en tevens zorgen voor meer wandwerking aan de Heuvestraat ten opzichte van de parkeerplaats. Het sluit aan bij de aanwezige samenhangende rooilijn. Een bouwhoogte van twee lagen met kap is passend om de overgang van centrum naar woongebied te maken. Het parkeren wordt uit het zicht op eigen terrein gerealiseerd met een groene inpassing om hittestress te voorkomen.

### *Appartementen*

- 18 appartementen
- beukmaat appartement: 7,2 m
- diepte appartement: 10.5 m
- bergingen 2 x 3 meter met pad van 1,5 rondom

### *Parkeren*

- 18 x 1,1 = 19,8 parkeerplaatsen benodigd voor de ontwikkeling.
- 20 parkeerplaatsen in parkeerkoffer, waarvan 2 geschikt voor minder validen

### *Toelichting Stedenbouwkundig ontwerp*

- Met de ruimtelijke opzet wordt de rooilijn van de huidige woningen aan de Heuvestraat doorgezet. Daardoor is er ruimte voor groen aan de voorzijde van het appartementencomplex.
- Het appartementencomplex bestaat uit 3 bouwlagen, waarvan de bovenste laag ondergeschikt is aan de eerste twee woonlagen (qua vormgeving dak).
- De appartementen hebben een terras/balkon aan de groenzone aan de zuidzijde.
- Parkeren is uit het zicht gerealiseerd in een parkeerkoffer die via de Heuvestraat te bereiken is. De bewoners kunnen deze parkeerplaatsen eenvoudig via de achterzijde bereiken. Voor de kwetsbare doelgroep zijn korte loopafstanden naar de auto belangrijk. Daarom zijn er twee minder valide parkeerplaatsen gerealiseerd dichtbij de ingang van het appartementencomplex.
- Er zijn 18 bergingen gerealiseerd aan de west- en noordzijde van de gemeenschappelijke tuin op de perceelsgrens. De bergingen zijn via een voetpad te bereiken.
- De collectieve tuin biedt mogelijkheden om water te laten infiltreren, maar ook een ontmoetingsplek voor de bewoners. Bovendien is hier ruimte voor enkele bomen, welke voor schaduw zorgen en een groene uitstraling.

Ambitie is om het geheel zo groen mogelijk in te passen. De collectieve tuin, groene erfafscheidingen, een groenzone aan de voorzijde van de appartementen,

---

<sup>1</sup> SAB (2024). Stedenbouwkundig plan Nistelrode Heuvestraat 4-14 (concept). 230240.01, 10 december 2024

groene daken (op de bergingen) en halfverharding (grasbeton) bij de parkeerplaatsen dragen daaraan bij. De groeninrichting is nader uit te werken in een inrichtingsplan.



*Inrichtingsplan (CIER Architecten)*



*Vooraanzicht impressie (CIER Architecten)*



Achteraanzicht impressie (CIER Architecten)

## 2.3 Kaders voor ruimtelijke ontwikkeling

In het principeakkoord waar in paragraaf 1.4 naar is verwezen zijn een aantal randvoorwaarden gesteld waaraan voldaan moet worden om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken. In onderhavige paragraaf zijn deze voorwaarden weergegeven.

### 2.3.1 Milieu

Uw plan mag de belangen van derden niet onevenredig schaden. Daarnaast moet een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning worden gegarandeerd. De toelichting op het ruimtelijke plan gaat onder andere in op alle gevolgen van uw plan voor de omgeving.

### 2.3.2 Stedenbouw

Het bebouwen van 18 appartementen, na sloop van 6 woningen, is vanuit stedenbouwkundig oogpunt voorstelbaar. Er moet echter rekening gehouden worden met een aantal voorwaarden:

- de rooilijn van het appartementengebouw komt niet verder naar voren t.o.v. de voorgevels van de huidige woningen;
- maximaal 3 lagen, waarvan de bovenste laag een ondergeschikte uiterlijk heeft t.o.v. de eerste twee woonlagen (bijvoorbeeld door een ander materiaalgebruik, iets terug liggende positie en/of vormgegeven als dak (de afbeelding suggereert al zoiets);
- er overleg is geweest met de bewoners van Heuvelstraat 16/18 en Poelstraat 2 t/m 8 over inkijk in de tuinen en indien dit een probleem oplevert voorstellen komen om de inkijk te minimaliseren;

### 2.3.3 Verkeer/parkeren

Er dienen twee parkeerplaatsen per woning is aangehouden volgens de parkeernormennota Bernheze. Voor de indeling van de parkeerplaatsen moet nog onderzocht worden of iedere parkeerplek voldoende manoeuvreerruimte heeft. Dit dient verder

te worden uitgewerkt in de vervolprocedure. De parkeerplaatsen links bovenaan van het plan moet met uitdraaien deels over het groen, dit is niet wenselijk.

#### **2.3.4 Wonen**

Met de vernieuwing van de woningbouw wordt een intensiverings- en verduurzamingslag gemaakt. Het is een volledig sociale huurplan en voorziet in de grote behoefte aan sociale huur- vooral lokaal – maar ook regionaal.

Gezien de bijzondere omstandigheden van dit geval, zijnde het bijzondere acute en urgente belang voor het realiseren van meer sociale huurwoningen, het informeren van de gemeente voorafgaand aan dit proces, het participatieproces rondom de buurt en de juridische inmenging wordt voor deze twee principeverzoeken aanspraak gemaakt op de hardheidsclausule. Dit houdt in dat het zal leiden tot bijzondere hardheid wanneer dit proces verdere vertraging zal oplopen. We adviseren dan ook om ondanks het per 18 oktober 2022 vastgestelde Beleidsregels aanvullende beoordelingscriteria woningbouw Bernheze positief te besluiten op voorliggende twee principeverzoeken.

#### **2.3.5 Groen**

##### **WET NATUURBESCHERMING**

Bij o.a. het verwijderen van houtopstanden, sloopwerkzaamheden en verbouwingen (aanpassingen van gevels en daken) is de Wet Natuurbescherming van toepassing. Ongeacht de locatie van het initiatief. Uitgangspunt: initiatiefnemer moet aannemelijk maken dat zijn plan doorgang kan vinden.

Een quickscan is hiervoor niet altijd noodzakelijk. Als de initiatiefnemer aangeeft dat er geen gevolgen zijn, dan is dat in principe zijn verantwoordelijkheid en kunnen wij hierin meegaan. De risico's zijn ook voor de initiatiefnemer. Echter, als wij aanleiding zien om te twijfelen aan zijn verhaal, dan kunnen we dat natuurlijk delen en een onderbouwing verlangen, al dan niet in de vorm van een quickscan. De term quickscan is feitelijk ook vrij rekbaar, dat hoeft niet altijd een ellenlang rapport te zijn, als maar blijkt dat er geen twijfel meer overblijft.

##### **LEEFOMGEVING**

Uitgangspunt is dat de openbare ruimte (leefomgeving) niet bij ons in beheer komt. Dit blijft eigendom van Mooiland.

#### **2.3.6 Waterbeheer/klimaat**

Er wordt veel verharding aangelegd in het huidige plan. Er zal moeten worden voldaan aan de bergingseis van 60mm berging per m<sup>2</sup> verharding op het eigen perceel. Een groen dak kan hierbij helpen.

##### *Waterhuishouding*

- Sinds 01-11-2021, is de verordening fysieke leefomgeving vastgesteld, in artikel 3.4 zijn vereisten over waterberging opgenomen. Vanaf heden dient dan ook hydrologisch neutraal ontwikkeld te worden. Dit betekent dat voor een plan 60 mm berging per m<sup>2</sup> verharding gerealiseerd moet worden

- Bestaande sloten en watergangen handhaven m.u.v. inritten met duikers. Bestaande sloten mogen niet gebruikt worden voor de benodigde waterberging op eigen terrein.
- Oppervlakkige/bovengrondse waterberging (nieuwe sloten/wadis) mogen alleen met een noodoverstort boven de GHG aangesloten worden op een bestaand watersysteem/(zak)sloot indien gewenst.
- Inrichtingseisen conform PvE gemeente Bernheze.

#### *Riolering*

- Conform PvE gemeente Bernheze
- Riool technisch is vooroverleg nodig met rioolbeheerder. Toename van afvalwater mogelijk knelpunt bij ontwikkeling. Indien er nieuwe riolering moet worden aangelegd zijn de kosten geheel voor de aanvrager.
- Regenwater dakoppervlakken oppervlakkig/bovengronds afvoeren naar bergingsvoorziening. Overstort infiltratie/bergingssysteem mag aangesloten worden op gemeentelijke riolering. Aansluiting afvalwater op gemeentelijk (druk)rioolstelsel afstemmen met rioolbeheerder. Gebruik maken van ringleidingen voor regen- en afvalwater < 0,5m vanuit erfgrens. Overnamepuntlontstopingsstuk gemeente-ontwikkeling realiseren via bovengronds toegankelijkeinspectieput met deksel
- Geen gebruik van uitlogende materialen.

#### *Klimaatadaptatie*

- Toepassing van groen (bijvoorbeeld sedum) op platte daken of daken met maximale helling 35% onderzoeken. Het groene dakoppervlak wordt niet gerekend als verhard oppervlak. Hierdoor hoeft voor het aantal m2 aan groen dak niet aan de bergingseis van 20160mm te worden voldaan. Hiervoor is een subsidie beschikbaar via Subsidie klimaatbestendige maatregelen - Gemeente Bernheze
- Voor de parkeervakken kan halfverharding gebruikt worden om extra waterberging op het terrein te waarborgen. Dit zorgt ook voor 50% minder bergingsopgave van dit oppervlak.
- Bouwpeilhoogte tenminste 20 a 30 cm hoger dan het aanwezige straatpeil. Eventuele ophoging, toename verharding mag geen nadelige gevolgen hebben voor omliggende percelen/buren/gemeentelijke eigendommen. Geen afwenteling van probleem.

Nadere afstemming op het thema waterbeheer / klimaat dient plaats te vinden om de aan de eisen voor waterberging te voldoen.

### **2.3.7 De omgevingswet**

De omgevingswet zal naar verwachting per 1 januari 2024 van toepassing zijn. Ontwerpplannen die na 1 juni 2023 bij ons worden ingediend zullen afgehandeld worden onder het regime van de Omgevingswet.

Het omgevingsplan is een nieuw instrument voor de gemeente Bernheze. Het is nog onbekend hoe de juridische regels en het beleid vorm worden gegeven. Een adviesbureau kan u helpen bij het opstellen van een omgevingsplan.

Momenteel zijn wij ons nog aan het voorbereiden op de omgevingswet. Informatie hierover zullen wij publiceren op de gemeentelijke website.

De algemene minimale indieningsvereisten voor een wijziging omgevingsplan/ omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) kunt u vinden in de bijlage.

### **2.3.8 Procedure**

Wij verzoeken u het ruimtelijk initiatief verder uit te werken op basis van de voorwaarden en uitgangspunten zoals genoemd in deze brief. U dient vervolgens het verder uitgewerkte plan, samen met deze reactiebrief, te sturen naar [prescanberneheze.org](mailto:prescanberneheze.org). Een medewerker van het team ruimtelijke ordening zal hierna contact opnemen en de vervolgstappen met u bespreken.

Het ruimtelijk initiatief zal na een eerste beoordeling vervolgens worden geagendeerd voor de (interne) Omgevingstafel. In deze procedure zal het plan verder worden uitgewerkt en gereed worden gemaakt voor de formele aanvraag. Het is mogelijk dat ook vertegenwoordigers van ketenpartners (provincie, waterschap etc.) en belanghebbenden aanschuiven tijdens een of meerdere omgevingstafel sessies. Onze collega's kunnen u hier te zijner tijd meer over vertellen.

### **2.3.9 Participatie**

Participatie is een belangrijk onderdeel in de procedure behorende bij de totstandkoming van een omgevingsplan/ de Bopa. Belanghebbenden moeten vroegtijdig worden betrokken en geïnformeerd bij de verschillende stappen die moeten worden genomen voor het maken van het omgevingsplan/ de Bopa. Alle stappen die zijn doorlopen om belanghebbenden te informeren en betrekken moeten worden uitgewerkt in een participatieverslag. Indien van toepassing dient er ook te worden aangegeven welke acties er worden uitgevoerd naar aanleiding van de reacties gedurende het participatietraject. Het participatieverslag is vormvrij, u bent vrij om zelf te bepalen hoe het participatieverslag wordt ingestoken. Wij adviseren u om de richtlijnen uit de bijgevoegde "handleiding participatie" in acht te nemen bij het uitvoeren van het participatietraject.

### **2.3.10 Nadeelcompensatie**

Met het vaststellen van een nieuw omgevingsplan/ de Bopa kan er schade ontstaan in de omgeving als gevolg van dit rechtmatig overheidsoptreden. Nadeelcompensatie is een regeling voor het vergoeden van deze schade. Het gaat dan over schade boven het normale maatschappelijke risico die iemand onevenredig zwaar treft. Bijvoorbeeld omdat door vermindering van uitzicht woningen in de directe omgeving in waarde dalen.

Wij verzoeken u met het omgevingsplan/ de Bopa een analyse aan te leveren die ons inzicht geeft in de mogelijke nadeelcompensatie. Een onafhankelijk adviseur, vooraf goedgekeurd door de gemeente, kan deze risicoanalyse nadeelcompensatie voor u opstellen. Op basis hiervan sluiten wij een nadeelcompensatie overeenkomst met u, waarmee u garant staat voor de eventuele nadeelcompensatie. Indien uit de risicoanalyse nadeelcompensatie blijkt dat deze van enige omvang is, dient u ter zekerheid van de betaling een bankgarantie te verstrekken.

### **2.3.11 Openbare ruimte**

Uitgangspunt is dat de inrichting van de openbare ruimte ongewijzigd blijft (wegen, bermen, sloten, bomen enz.) en dat u uw plan aanpast aan deze situatie. Indien u van mening bent dat er wel aanpassingen nodig zijn, kan dit alleen met toestemming van Team Realisatie en Beheer of middels een omgevingsvergunning.

Als voorbeeld: een inrit kan worden geweigerd als daarvoor een gemeentelijke boom moet worden gekapt, of als de inrit te dicht bij een gemeentelijke boom komt te liggen. Denk hier dus al vroeg over na bij uw planvorming en stem uw inrichtingsplannen hierop af. Voor het aanleggen van een nieuwe inrit of het wijzigen van een bestaande inrit dient u omgevingsvergunning aan te vragen via het omgevingsloket: [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Met de keuze om op een plek te gaan wonen, kiest u ook voor de omgeving. Ook in de gebruiksfase houden wij de openbare ruimte in stand zoals die is.

# 3 Voorbereiding

## 3.1 Vooroverleg

De initiatiefnemer heeft op 21 oktober 2022 het verzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders voor het slopen en (her)bouwen van 18 sociale huurappartementen op het perceel Heuvelstraat 4 t/m 14 te Nistelrode. Op 13 maart 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders kenbaar gemaakt dat onder een aantal randvoorwaarden het plan voorstelbaar is.

## 3.2 Participatie omgeving

Voor onderhavig plan is uitvoerig met de buurt geparticipeerd. De 6 huurders van de huidige woningen zijn uitgenodigd voor een bewonersbijeenkomst op 11 april 2022 waarbij de plannen zijn medegedeeld. Daaropvolgend zijn er een vijftal nieuwsbrieven verzonden welke verstuurd zijn in de volgende maanden:

- juli 2022
- december 2022
- december 2023
- februari 2024
- april 2024

De nieuwsbrieven zijn verzonden aan de bewoners, omwonende en de stakeholders. Op 7 maart 2024 heeft er een omgevingsdialoog plaats gevonden.

### *Omgevingsdialoog*

De omgevingsdialoog op 7 maart 2024 is bezocht door 12 omwonende, diverse medewerkers van de initiatiefnemer en een afgevaardigde van de huurdersorganisatie. Tijdens het dialoog is het volgende besproken:

- Projectstand en prognose planning sloop- uitvoering
- Voorlopig stedenbouwkundig ontwerp (situatietekeningen, plattegronden, bouwvlakken, volumes, doorsneden en 3d tekeningen)
- Informatie over de BOPA-procedure

De reacties in de vorm van vragen, opmerkingen en zorgen zijn opgehaald en vastgelegd in het verslag omgevingsdialoog<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Mooiland (2024). Verslag omgevingsdialoog wijziging omgevingsplan 'de kommen van Bernheze'. Locaties Heuvelstraat 4 t/m 14 te Nistelrode.

## 4 Toetsing aan het omgevingsplan

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan het Omgevingsplan gemeente Bernheze. De functie wonen is reeds toegestaan op de locatie en is zodanig niet strijdig met de bruidsschat en andere verordeningen. Echter is de beoogde bebouwing niet passend in het vigerende planologisch regime.

Het plan is enkel in strijd met het bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze' dat is opgenomen in het omgevingsplan. De strijdigheid vindt plaats in artikel 18.2.2a: de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel van vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebruik bedraagt voor de bestemmingen "tuin" en "wonen" tezamen maximaal 70m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is.

Daarnaast wordt de maximum bouw- en goothoogte van 8 meter en 4 meter overschreden.

# 5 Visie en Beleid

## 5.1 Rijksbeleid

### 5.1.1 De Nationale Omgevingsvisie

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;  
duurzaam economisch groeipotentieel;  
sterke en gezonde steden en regio's;  
toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

#### Toetsing

Het onderhavig plan voorziet in de realisatie van een appartementencomplex met 18 wooneenheden. Hiervoor worden 6 verouderde grondgebonden woningen gesloopt. De woningen voldoen niet aan de huidige standaard op het gebied van duurzaamheid en het gasverbruik binnen de woningen is hoog. Het nieuwe appartementencomplex zal duurzaam worden ingericht en zal indien mogelijk worden voorzien van een bodem warmte pompinstallatie. Het dak van de berging zal groen worden ingericht en ook het dak van het appartementencomplex zal benut worden door de aanbreng van zonnepanelen of een groen dak. Bij het stedenbouwkundig ontwerp is aandacht besteed aan het karakter van de woningen en het landschap in de omgeving, zodat de identiteit van het gebied niet wordt aangetast. De voorliggende ontwikkeling is daarmee in lijn met de doelstellingen van de NOVI.

### 5.1.1 Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Besluit

kwaliteit leefomgeving is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet.

In het besluit staan:

- instructieregels voor programma's, omgevingsplannen, omgevingsverordeningen, waterschapsverordeningen en projectbesluiten: het betreft onder meer normen en regels voor geluid en geur van bedrijfsmatige activiteiten, externe veiligheid en erfgoed, maar ook inhoudelijke randvoorwaarden voor de programma's voor de kwaliteit van de buitenlucht, de waterprogramma's, de actieplannen geluid en de beheerplannen voor Natura 2000-gebieden.
- omgevingswaarden: het Bkl bevat o.a. omgevingswaarden voor luchtkwaliteit en de kwaliteit van oppervlaktewater, grondwater en zwemwater.
- regels voor omgevingsvergunningen: dit betreft de regels die het bevoegd gezag hanteert bij het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning, het opnemen van voorschriften in een omgevingsvergunning en het wijzigen van voorschriften of intrekken van een omgevingsvergunning.
- monitoring en informatie: dit gaat over de regels over monitoring, gegevensverzameling, gegevensbeheer, toegang tot gegevens, kaarten en verslagen over de toestand van de fysieke leefomgeving.

### Toetsing

In voorliggende situatie raakt dit project geen van de nationale belangen die in de instructieregels van het Bkl zijn opgenomen. Een nadere beschouwing van deze instructieregels is daarom niet vereist. In hoofdstuk 6 wordt nader stilgestaan bij de verder relevante instructieregels voor voorliggende ontwikkeling.

## 5.2 Provinciaal beleid

### 5.2.1 Brabantse Omgevingsvisie: De kwaliteit van Brabant, visie op de Brabantse leefomgeving

Op 14 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

De visie beschrijft de strategische hoofdpogaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid en concurrerende duurzame economie. Voor deze opgaven wordt aangegeven wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de Omgevingsvisie de provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie vervangen.

De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Om deze basisopgave te verwezenlijken zijn er vier hoofdogaven gesteld:

#### Werken aan de Brabantse energietransitie

Door de grote invloed van klimaatverandering nu en in de toekomst, werkt de provincie aan een energietransitie met als einddoel om in 2050 100% duurzame energie op te wekken. Door aan te sluiten bij de Nationale Energieagenda wordt het landelijk beleid gevolgd. Vervolgens wordt een heldere koers opgesteld met regio en gemeentes. Participatie zal een essentieel onderdeel vormen voor verdere planvorming.

#### Werken aan een 'klimaatproof' Brabant

Door de alsmaar groter wordende impact van klimaatverandering op ons dagelijks leven dient Brabant hier maatregelen voor te nemen. Er zal een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting worden ontwikkeld. Dit houdt in dat het beeklandschap wordt aangepast om wateroverlast te voorkomen. Om schade aan de landbouwsector te voorkomen wordt innovatie van deze sector, om in te spelen op klimaatverandering, gestimuleerd. Het einddoel is dat Brabant in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht.

#### Werken aan de slimme netwerkstad

Duurzame verstedelijking draagt bij aan de ontwikkeling van steden die voorbereid zijn op de toekomst. Steden worden beter met elkaar verbonden. Mensen moeten zich makkelijker kunnen verplaatsen. Ook wordt de bereikbaarheid van nabije voorzieningen gestimuleerd. Hierdoor wordt het aantal verkeersbewegingen met de auto teruggedrongen en wordt deze van de fiets bijvoorbeeld gestimuleerd. Onder-tussen wordt de mobiliteit gestimuleerd door het openbaar vervoer toekomstbestendig te maken, wordt innovatie van zelfrijdende auto's gestimuleerd en wordt de mobiliteit van bedrijven vergroot. Met als doel: dat in 2050 het stedelijk netwerk van Brabant als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen functioneert, als onderdeel van de Noordwest-Europese metropool.

#### Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Een concurrerende, duurzame economie bestaat uit verschillende onderdelen. Het stimuleren van een circulaire economie zorgt voor een toekomstbestendige

economie. Innovatie wordt hierdoor gestimuleerd en de productencyclus wordt efficiënter. Hiernaast is een verdergaande digitalisering een ontwikkeling die moet worden gestimuleerd en waaruit vele voordelen kunnen worden gehaald. Het kan bijdragen aan de aantrekkelijkheid van bedrijven in de provincie waarmee het vestigingsklimaat wordt gestimuleerd. Met al deze ontwikkelingen dient echter de sociale impact altijd in ogenschouw te worden genomen. Door het benadrukken van de sociale impact van al deze veranderingen worden de inwoners van Brabant betrokken en zullen zij uiteindelijk het meest profijt van de ontwikkelingen hebben. Met als einddoel: in 2050 is Brabant de top kennis- en innovatieregio in Europa.

### **Toetsing**

De Brabantse Omgevingsvisie legt een grote focus op duurzaamheid en klimaat. Voorliggend plan voorziet in appartementen die aan de huidige (BENG-)normen voldoen en indien mogelijk wordt op de locatie een bodem warmtepomp in gebruik genomen. Daarnaast worden de daken binnen het plangebied benut door het aanbrengen van zonnepanelen of een groen dak. Ook wordt binnen het plan zoveel mogelijk aandacht besteed aan het behoud van groen voor het plaatselijk infiltreren van water en tegengaan van hittestress. Dit helpt bij het creëren van een klimaatadaptief ontwerp.

### **5.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant**

De Omgevingsverordening Noord-Brabant is een uitvoeringsinstrument voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de Interim omgevingsverordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik moeten toepassen. Hiermee wordt beoogd de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag op het buitengebied af te remmen. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat de realisering van woningbouw, bedrijventerreinen, overige stedelijke voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden (bestaand stedelijk gebied van de grotere kernen). Nieuw ruimtebeslag buiten deze gebieden kan slechts als inbreiding of herstructurering in bestaand stedelijk gebied niet tot de mogelijkheden behoren.

In de omgevingsverordening wordt aandacht gevraagd voor de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking zoals deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Daarnaast zijn in relatie tot het principe 'meer aandacht voor de onderste lagen' ook water en archeologie van belang. In hoofdstuk 6 wordt aan deze aspecten aandacht besteed.

## Toetsing

In hoofdstuk 3 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn voor de volgende thema's rechtstreekse regels opgenomen: grondwater (-bescherming en -onttrekking), stortplaatsen, ontgrondingen, ontgrondingen, stiltegebied, natuur, varend ontgassen en provinciale wegen. De meeste van deze regels waren voorheen opgenomen in de Provinciale milieuverordening, de Verordening wegen, de Verordening ontgrondingen en de Verordening natuurbescherming.

### *Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling*

*Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

*Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving, bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden en geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie. Daarnaast houdt het rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water, geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit en draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

Onderhavige locatie voor wonen is gelegen in stedelijk gebied en onderhavige toelichting voorziet in de onderbouwing dat er sprake is van een duurzame ontwikkeling.

### *Artikel 5.18 Prognoses*

*Gedeputeerde Staten stellen in overleg met de regio's ten minste eens per bestuursperiode relevante prognoses en analyses op, zoals in ieder geval een bevolkings- en woningbehoefteprognose, die richting gevend zijn voor de gezamenlijk te maken afspraken. De prognoses en analyses houden rekening met het principe van concentratie van verstedelijking.*

In paragraaf 6.13 heeft reeds een toetsing plaatsgevonden met het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking waarin getoetst is of voldaan wordt aan de bevolkings- en woningbouwbehoefteprognose.

### *Artikel 4.2 Norm wateroverlast Stedelijk gebied*

*Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt binnen Stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor het doeleinde bebouwing. De norm betreft een inspanningsverplichting.*

In paragraaf 6.8 is de verantwoording voor het aspect water opgenomen.

## 5.3 Gemeentelijk beleid

### 5.3.1 Omgevingsvisie Bernheze 2040

De Omgevingsvisie Bernheze 2040 is de integrale visie op de fysieke leefomgeving van de gemeente. De kern van de omgevingsvisie bestaat uit de uitwerking in vijf strategische thema's. In deze uitwerking worden de opgaven naar ambities en doelen vertaald. De vijf thema's zijn:

- 1 Gezonde leefomgeving
- 2 Leefbare kernen
- 3 Klimaatadaptatie en herstel biodiversiteit
- 4 Vitale en duurzame landbouw en economie
- 5 Kwaliteit landschap en erfgoed

#### Toetsing

Met de beoogde herontwikkeling wordt ingespeeld op het thema 'leefbare kernen'. De gemeente wil leefbare kernen creëren, waar het fijn wonen is met een goede leeftijd mix aan mensen. De gemeente wil dit doen door innovatief, groen en compact te bouwen en te ondernemen. De kernen staan voor een forse opgave en om in het grote woningtekort te voorzien, heeft de gemeente in de woondeal een enorme bouwopgave afgesproken. Betaalbare en duurzame woningen zijn de uitdaging, zeker met het oog op dat meer huishoudens uit minder personen bestaan. Tegelijkertijd moet worden geanticipeerd op demografische veranderingen, zoals de sterke vergrijzing in de plattelandsgebieden. De gemeente wil daarnaast ook de identiteit en het groene karakter van de kernen versterken. Veranderingen moeten hieraan bijdragen. De gemeente wil voor woningbouwopgaven inbreiden, maar niet ten koste van de identiteit en het groen. Daar waar niet voldoende tempo gemaakt kan worden in het bouwen, wordt uitgeweken naar de kernranden. Gezondheid, groen, klimaat, landschap, bodem en water zijn sturend voor het bepalen van de locatie en de inrichting.

Met de beoogde herontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een inbreidingslocatie. Ingespeeld wordt op de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte. Daarmee wordt bijgedragen aan de ambities en doelen zoals gesteld in de gemeentelijke omgevingsvisie.

### 5.3.2 Woonvisie 2022-2026

De gemeenteraad van de gemeente Bernheze heeft op 16 december 2021 de Woonvisie 2022-2026 vastgesteld. Met deze visie werkt de gemeente aan de ambitie dat iedereen goed moet kunnen wonen binnen de gemeente. 'Samen door' speelt hierbij een belangrijke rol, dit betekent dat in het algemeen de gemeente haar doelen samen met de gemeenteraad, burgers, ondernemers en maatschappelijke partners wil bereiken.

Specifiek voor het wonen betekent dat onder andere:

- woningbouw betaalbaar, duurzaam, genoeg en passend bij de vraag;
- voortzetten actief woningbouwbeleid;
- blijven bouwen in alle kernen;
- speciale aandacht voor senioren op de woningmarkt, door bestaande woningen levensloopgeschikt te maken;
- inzetten op de realisatie van betaalbare en ook levensloopbestendige huur- en koopwoningen. Betaalbaarheid van woningen is één van de belangrijkste aandachtspunten. Hiermee bedienen we starters, jonge gezinnen en senioren;
- gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de leefomgeving en bewust zijn van de mogelijkheden tot verduurzaming (en de eventuele mogelijkheden tot subsidie op dat gebied);
- bestaande woningvoorraad verduurzamen;
- ruimte voor andere en vernieuwende woningbouwconcepten en woonvormen ('tiny houses', flexwoningen, inzet vrijkomende agrarische bestemmingen (VAB's) of maatschappelijk vastgoed, projecten met vernieuwende aanpak zoals een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) gericht op duurzaamheid, voor ouderen en/of jongeren);
- (CPO) en Individueel Particulier Opdrachtgeverschap (IPO) blijven prominent op de agenda;
- ruimte voor inbreidings- en uitbreidingslocaties met aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie;
- aandacht voor bijzondere doelgroepen. We moeten oplossingen vinden voor mensen die echt in de knel zitten en met spoed een woning zoeken.
- beschermd wonen en wonen met zorg blijft een belangrijk aandachtspunt, waarbij we ons beleid in overleg met sociale en maatschappelijke partners nader vorm gaan geven.

In de komende 10 jaar wil de gemeente Bernheze 1.800 woningen realiseren. Voor Nistelrode betekent dit een woningopgave van 232 woningen waarvan 54 op inbreidingslocaties. Minimaal 25% procent van deze woningen moet onder de sociale huurgrens vallen.

### **Toetsing**

Met het onderhavig project worden 18 levensloopbestendige woningen gecreëerd binnen de sociale huursector. Door de locatie nabij het centrum zijn de woningen uitermate geschikt voor senioren, als ook ander kwetsbare bevolkingsgroepen. Het appartementencomplex wordt duurzaam en klimaatadaptief ingericht, met indien mogelijk een bodemwarmte pompinstallatie en voldoende groen in de vorm van onder andere groene daken voor het bergen van water en het tegengaan van hitte stress. De nieuwe woningen zullen voldoen aan de BENG-richtlijnen, in tegenstelling tot de woningen die gesloopt worden waar het gasverbruik erg hoog is. Dit maakt dat het plan in zijn geheel voldoet aan de ambities van de gemeente die gesteld zijn de Woonvisie 2022-2026.

# 6 Aspecten fysieke leefomgeving

## 6.1 Milieueffectrapportage

### 6.1.1 Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen en programma's die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.- (beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

### 6.1.2 Motivering

Onderhavige ontwikkeling vormt een project dat in bijlage V van het Omgevingsbesluit is opgenomen. Het is volgens artikel 16.36 noodzakelijk te beoordelen of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Zodoende is een m.e.r.-beoordeling<sup>3</sup> opgesteld. Deze kan tevens worden gebruikt als aanmeldingsnotitie. Op basis van deze aanmeldingsnotitie kan het bevoegd gezag de gevolgen beoordelen van het project en de beslissing nemen of er een milieueffectrapport noodzakelijk is in het kader van dit project.

---

<sup>3</sup> SAB (2024). M.e.r.-beoordeling Woningbouwontwikkeling Heuvelstraat 4 – 14, Nistelrode. 230240.01, 6 december 2024

De navolgende tabel geeft een overzicht van de beoordeelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies weer, zoals deze in de m.e.r.-beoordeling aan bod zijn gekomen.

Aspect	Beoordeling milieueffecten
Natuur (gebiedsbescherming)	Op grond van het stikstofonderzoek kunnen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstof worden uitgesloten. Van een negatief milieueffect op dit aspect is hierdoor geen sprake.
Natuur (soortenbescherming)	Uit de verkennende fase (quickscan) bleek dat de gebouwen potentiële verblijfplaatsen van huismus, gierzwaluw en vleermuizen bevat. Hierop volgend is in het seizoen van 2021 protocollair huismus-, gierzwaluw- en vleermuisonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn in de te slopen woningen in totaal 1 zomerverblijfplaats en 2 paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Om de werkzaamheden mogelijk te maken is bij de provincie Noord-Brabant ontheffing aangevraagd op artikel 3.5, tweede en vierde lid, voor respectievelijk het opzettelijk verstoren van, en het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Deze ontheffing, met kenmerk Z/212485-373696, is verleend per 5 februari 2024. Het opgestelde ecologisch werkprotocol vormt een verdere uitwerking van de voorschriften welke genoemd zijn in de ontheffing. Ervan uitgaande dat de benodigde maatregelen worden getroffen, zal er ten hoogste sprake zijn van een beperkt negatief effect. Op basis van voorgaande worden significant negatieve milieueffecten op het gebied van natuur in ieder geval uitgesloten.
Verkeer	De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeersaantrekkende werking die heel beperkt toeneemt. Er is geen nadelig milieueffect te verwachten.
Geluid	Als gevolg van de ontwikkeling zal er sprake zijn van een verkeersaantrekkende werking. De toename van het verkeer blijft echter ruim onder de 40% waardoor geen sprake zal zijn van een merkbare geluidstoename bij de omliggende woningen. Er wordt geen belangrijk negatief milieueffect verwacht.
Luchtkwaliteit	Er zijn geen nadelige gevolgen te verwachten. Het project draagt Niet in Betekenende Mate bij aan een

---

verslechtering van de luchtkwaliteit en gezien de bestaande achtergrondconcentraties is geen sprake van een wezenlijke verslechtering.
--

---

De uitkomst van de in m.e.r.-beoordeling uitgevoerde toets is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het opstellen van een MER is daarom niet nodig.

### 6.1.3 Conclusie

Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

## 6.2 Bodem

### 6.2.1 Algemeen

Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, dient op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.89i en 5.89j) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

### 6.2.2 Motivering

Vanwege onderhavig plan is op de locatie verkennend bodemonderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd. De aanleiding tot het bodemonderzoek wordt gevormd door de voorgenomen sloop- en bouwactiviteiten op de locatie. Doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie en nagaan of er mogelijke gebruiksbepalingen bestaan in relatie tot het beoogde gebruik.

---

<sup>4</sup> De Klinker (2024). Verkennend bodemonderzoek, Heuvelstraat 4-14 Nistelrode. K240295, 17 december 2024

### *Conclusies*

Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- de bodem op de locatie bestaat uit zandlagen;
- het zand is variërend van zeer fijn tot matig fijn, zwak tot matig siltig en zwak tot sterk humeus;
- tijdens de veldwerkzaamheden is op zintuiglijke wijze een bijmenging met baksteen waargenomen;
- op het maaiveld alsmede in de bodem is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

### *Voormalige boomgaard*

Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- in de bovengrond (bodemiaag 0,0-0,3 m-mv) geen verhoogde gehalten aan OCB's zijn gemeten;
- de hypothese 'de locatie is verdacht op de aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen' kan daarmee verworpen worden. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

### *Onderzoekslocatie*

Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- in de bovengrond is plaatselijk een verhoogd gehalte aan zink en PAK (10 VROM) gemeten. De grond wordt geclassificeerd als bodemklasse Landbouw/natuur;
- in de baksteenhoudende ondergrond is een verhoogd gehalte aan zware metalen (lood en zink) aangetoond. Desondanks wordt de grond geclassificeerd als bodemklasse Landbouw/natuur;
- in de overige ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. De grond wordt geclassificeerd als bodemklasse Landbouw/natuur;
- het grondwater bevat een verhoogd gehalte aan barium;
- de hypothese 'de onderzoekslocatie is onverdacht op de aanwezigheid van verontreinigingen' dient formeel verworpen te worden;
- de aangetroffen gehalten in de grond en het grondwater geven geen aanleiding tot een nader onderzoek.

### *Algemeen*

Ten behoeve van de verwerking van vrijkomende grond op een locatie buiten de onderzoekslocatie wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Besluit Activiteiten Leefomgeving (Ba). De conclusies hebben uitsluitend betrekking op de geselecteerde deellocaties en de geanalyseerde componenten. Gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

## **6.2.3 Conclusie**

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect bodem.

## 6.3 Geluid

### 6.3.1 Algemeen

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds.

#### *Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen*

De mate waarin het geluid van (spoor)wegen en industrieterreinen omliggende geluidgevoelige functies mag belasten is geregeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Daarin zijn instructieregels opgenomen die erop zijn gericht het geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein te beheersen (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt daarbij onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (GPP) en bronnen met een basisgeluidemissie (BGE). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Daarom moet bij nieuwe ontwikkelingen gelegen binnen het geluidaanachtsgebied van de voornoemde bronnen, het geluid van deze bronnen op geluidgevoelige gebouwen moet altijd beoordeeld worden (artikel 3.20 Bkl).

#### *Geluid door activiteiten*

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dient – naast het geluid afkomstig van (spoor)wegen en industrieterreinen – ook het geluid van overige activiteiten in de fysieke leefomgeving beoordeeld te worden. Bij een aanpassing van het omgevingsplan houdt de gemeente rekening met het geluid door activiteiten met gebruiksruimte op geluidgevoelige gebouwen. Het gaat hierbij om het geluid van alle activiteiten tezamen. In de afweging betreft de gemeente de specifieke plaatselijke situatie en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten voor de gezondheid van haar burgers en het milieu. Rekening houden met geluid werkt twee kanten op, het gaat om het toelaten van:

- 1 activiteiten met gebruiksruimte nabij geluidgevoelige gebouwen;
- 2 geluidgevoelige gebouwen nabij bestaande activiteiten met gebruiksruimte.

Dit wijzigingsbesluit maakt de realisatie van een geluidveroorzakende functie mogelijk. Beoordeeld moet worden of de nieuwe functies mogelijk geluidhinder veroorzaken op omliggende hindergevoelige gebouwen.

Voorafgaand de inwerkingtreding van de Omgevingswet werd gewerkt met de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009'. Hierin is een lijst van inrichtingen opgenomen waarbij de inrichtingen op grond van de hinder die zij veroorzaken, zijn opgedeeld in 6 categorieën. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat een inrichting uit categorie 1 relatief weinig hinder veroorzaakt en een inrichting uit categorie 6 bijzonder veel hinder veroorzaakt. In de Omgevingswet wordt niet langer gewerkt met de term inrichting en wordt gesproken over milieubelastende activiteiten. Omdat in voorliggende situatie het gemeentebrede omgevingsplan nog niet gereed is en daarmee de bestemmingsplannen nog onderdeel uitmaken van omgevingsplan,

is het kader van de VNG-publicatie nog wel relevant. Onder de Omgevingswet worden echter alleen nog de aspecten geluid en geur meegenomen in de afweging evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 6.3.2 Motivering

#### Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen

In het kader van deze procedure is onderzoek noodzakelijk naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer<sup>5</sup>. Dit rapport is een uitwerking van dit onderzoek naar geluid. Onderstaande afbeelding laat de vertaling zien naar het akoestisch rekenmodel.



Op basis van dit onderzoek, waarbij is getoetst op de randen van het bouwplan kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

#### *Gemeentewegen*

Als gevolg van de omliggende gemeente- en waterschapswegen tezamen wordt de standaardwaarde van 53 dB  $L_{den}$  niet overschreden. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 53 dB  $L_{den}$ , op de zuidgevel.

#### **Geluid door activiteiten**

Er wordt een geluidgevoelig gebouw mogelijk gemaakt nabij vestigingen van detailhandel. Zodoende is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting als gevolg van deze milieubelastende activiteiten<sup>6</sup>. Onderhavige rapportage is

<sup>5</sup> SAB (2024). Akoestisch onderzoek geluid wegverkeer. Nistelrode, Heuvelstraat. 230240.01 8 november 2024

<sup>6</sup> SAB (2024). Akoestisch onderzoek milieubelastende activiteiten. Heuvelstraat 4-14, Nistelrode. 230240.01, 11 november 2024

een uitwerking van dat onderzoek. Onderstaande afbeelding laat de vertaling zien naar het akoestisch rekenmodel.



Uit dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

#### *Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau*

Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau uit het Bkl en het tijdelijk omgevingsplan. Dit aspect vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### *Maximaal geluidniveau*

Er wordt niet voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het maximaal geluidniveau uit het tijdelijk omgevingsplan in de avondperiode. Er wordt wel voldaan aan het Bkl. De hoogste geluidbelasting bedraagt 69 dB(A). Deze overschrijding komt voor door het aandrijfgeluid van de automotoren.

Enkel op de oostgevel kan een overschrijding ontstaan bij het aandrijfgeluid van automotoren. Het gaat om 11 autobewegingen (worstcase uitgaande dat er geen elektrische auto's tussen zitten) tussen 19 en 21 uur. De tijdsbek is echter nog korter doordat de uitrit van de parkeerruimte zich niet langs de beoogde bebouwing

bevindt. Er kan derhalve redelijkerwijs worden gesteld dat de beperkte hinder om 20u30 stopt. Daarnaast beschikken de woningen aan de oostkant over minstens 2 andere gevels (zuid- en noordgevels) waar geen overschrijdingen voorkomen. Er wordt aan deze zijden van de woning volledig aan de Bruidsschat voldaan. Een dergelijke geluidbelasting behoort tot een normaal omgevingsgeluid en vindt alleen plaats op de oostelijke gevel, waardoor het akoestisch klimaat gewaarborgd kan zijn. Tot slot wordt tevens voldaan aan het Bkl. De geluidbelasting wordt ook zonder maatregelen acceptabel geacht.

### 6.3.3 Conclusie

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect geluid.

## 6.4 Luchtkwaliteit

### 6.4.1 Algemeen

Indien een ontwikkeling niet is gelegen in of in de nabijheid van een aandachtsgebied, hoeft de luchtkwaliteit in de meeste gevallen niet beoordeeld te worden. Net als onder de voormalige Wet milieubeheer is er namelijk een uitzondering voor activiteiten die maar weinig bijdragen aan de luchtvervuiling, oftewel: niet in betekende mate (NIBM). In een aantal situaties moet de luchtkwaliteit wel beoordeeld worden:

- 1 bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (als bedoeld in het Bal);
- 2 bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter in lengte toeneemt;
- 3 bij de aanleg van een auto(snel)weg.

### 6.4.2 Motivering

De categorie woningbouw is opgenomen in bijlage 3A van de Regeling NIBM. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2) is  $\leq 1.500$  (netto) woningen met één ontsluitingsweg. Het voorgenomen plan zal de NIBM-grens uit de regeling niet overschrijden en derhalve niet in betekende mate bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

Met behulp van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) is beoordeeld of er ter hoogte van het plan sprake is van een (dreigende) overschrijding van luchtverontreinigende stoffen. In de volgende tabel zijn voor de jaren 2021 en 2030 voor de relevante stoffen de concentraties en de grenswaarden weergegeven.

Stoffen	Grenswaarde	2022	2030
NO <sub>2</sub> concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>	10 – 16 µg/m <sup>3</sup>	10 – 15 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>10</sub> concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>	18 – 20 µg/m <sup>3</sup>	14 – 16 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>2,5</sub> concentratie	25 µg/m <sup>3</sup>	9 – 10 µg/m <sup>3</sup>	6 – 8 µg/m <sup>3</sup>

Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) normoverschrijding. Voor de concentraties verontreinigende stoffen ter plekke van de te realiseren woningen wordt ruim voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

#### **6.4.3 Conclusie**

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect luchtkwaliteit.

### **6.5 Geur**

#### **6.5.1 Algemeen**

Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en (andere) milieubelastende activiteiten. De gemeente moet bij de vaststelling van (een wijziging van) het omgevingsplan rekening houden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen.

Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- 1 bij het mogelijk maken van activiteiten met gebruiksruimte in de buurt van geurgevoelige gebouwen;
- 2 bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande activiteiten met gebruiksruimte (geurveroorzakende bedrijven).

#### *Aanvaardbare geurhinder*

De geur van een activiteit (met gebruiksruimte) op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Gemeenten bepalen zelf welke mate van geurhinder zij aanvaardbaar vinden. De gemeente legt in het omgevingsplan vast wat de plaats is waar waarden voor geur gelden. Ook kennen sommige activiteiten afstandsregels. Dit zijn minimumafstanden tussen een geurgevoelig gebouw en een geurveroorzakende activiteit.

#### **6.5.2 Motivering**

In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen geurveroorzakende activiteiten. Ook voorziet de ontwikkeling niet in nieuwe geurveroorzakende activiteiten. Een nadere beschouwing van dit aspect is dan ook niet noodzakelijk.

#### **6.5.3 Conclusie**

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect geur.

### **6.6 Omgevingsveiligheid**

#### **6.6.1 Algemeen**

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke

slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

In hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn alle activiteiten opgenomen waarbij een vaste norm van toepassing is en voor welke activiteiten een berekening van PR-contour en aandachtsgebied vereist is.

#### *Groepsrisico*

Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Onder de Omgevingswet is gekozen voor een nieuwe benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden laten zien op welke locaties extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen gevaren uit de omgeving. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Via de aandachtsgebieden worden deze gevaren zichtbaar op de kaart, zodat direct duidelijk is welke gevaren waar op kunnen treden. Daardoor heeft het bevoegd gezag bij het nemen van besluiten over ruimtelijke ordening de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Zo kan het bevoegd gezag ze al aan het begin van het planproces meenemen. Aandachtsgebieden zijn er voor brandgevaar, explosiegevaar en gifwolken.

### **6.6.2 Motivering**

Het project betreft de realisatie van een appartementencomplex. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in risicovolle activiteiten die van invloed kunnen zijn op het aspect omgevingsveiligheid. De locatie is niet gelegen in een aandachtsgebied en er zijn geen activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving.

Daarnaast wordt uitgegaan dat in de huidige situatie de locatie reeds geschikt is in het kader van omgevingsveiligheid en dat verder toetsing niet noodzakelijk is.

### **6.6.3 Conclusie**

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect omgevingsveiligheid.

## **6.7 Gezondheid**

### **6.7.1 Algemeen**

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet (artikel 1.3, sub a, Omgevingswet). Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in de voorgaande paragrafen gemotiveerd, echter ligt het voor de hand om hier te schetsen op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de besluitvorming omtrent het vaststellen van het wijzigingsbesluit omgevingsplan is meegenomen. Gemeenten kunnen hun gezondheidsambities tevens vastleggen in de omgevingsvisie, een programma en/of omgevingsplan.

### **6.7.2 Motivering**

Uit de toetsing op afzonderlijke relevante thema's blijkt dat er sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Op de locatie is er bij voorbaat geen sprake van hinder door geur en trillingen en in voorgaande paragrafen zijn de aspecten geluid, kwaliteit buitenlucht en bodem nader onderbouwd. Daarnaast is er sprake van gezondheidsbevordering. Door de aanleg van een woongebouw met sociale huurwoningen wordt de sociale cohesie in de kern van Nistelrode versterkt wat bijdraagt aan een goede gezondheid.

### **6.7.3 Conclusie**

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect gezondheid.

## **6.8 Water**

### **6.8.1 Algemeen**

Het waterbeleid in Nederland is vastgelegd in verschillende nationale, provinciale en gemeentelijke beleidstukken. Dit zal hieronder nader worden toegelicht.

#### ***Rijksbeleid - Nationaal Waterprogramma 2022-2027***

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO<sub>2</sub>-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

- 1 een veilige en klimaatbestendige delta;
- 2 een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- 3 een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, het herstel van de natuur en de landbouwtransitie is ook noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

1. Klimaatadaptatie;
2. Waterveiligheid;
3. Zoetwater;
4. Grondwater;
5. Scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de RijnMaasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

In het coalitieakkoord van eind 2021 is aangegeven dat de komende jaren structureel meer budget wordt uitgetrokken voor instandhouding van wegen, spoor, hoofdwatersysteem en vaarwegen. Het structureel extra budget loopt op via een

geleidelijk ingroeimodel. De budgettaire kaders voor instandhouding zijn daarmee verruimd. Voor het Hoofdwatersysteem en het Hoofdvaarwegennet zal lenW binnen deze budgettaire kaders nog aanvullende keuzes moeten maken om de instandhoudingsopgaven op termijn beheersbaar te houden.

### **Regionaal Waterprogramma Noord-Brabant 2022-2027**

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2022 – 2027 Provincie Noord-Brabant treedt op 22 december 2021 in werking. In het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Noord-Brabant.

Het Waterplan is onderverdeeld in vijf deelprogramma's:

1. Voldoende water: de provincie creëert beleidsinstrumenten en uitgangspunten voor een goed peilbeheer. Het tegengaan van de verzilting en voldoende water voor natuur vormen andere speerpunten.
2. Schoon water: Zowel het afvalwater als het grond- en oppervlaktewater moeten zonder schadelijke stoffen (her)gebruikt kunnen worden. De provincie wil in het bijzonder aandacht besteden aan natuurgebieden en grondwaterbeschermingszones.
3. Veilig water: het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
4. Vitale bodem: De sponswerking van de bodem is de laatste jaren afgenomen door verdichting. De provincie wil meer natuurinclusievere ruimtelijke ontwikkelingen faciliteren
5. Klimaatadaptatie: de provincie zet zich scherp in op een klimaatbestendige en waterrobuuste provincie. Deze constatering vertaalt zich in het aanpassen van ons handelen op deze verandering, bijvoorbeeld het beperken van de hittestress en de aanpassing van ruimtelijke ontwikkelingen aan hevige buien.

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Noord-Brabant.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van het waterschap.

### **Waterschapsbeleid – Waterbeheerplan 2022-2027 Waterschap Aa en Maas**

Op 19 november 2021 is het waterbeheerplan (WBP) van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het

plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. *Waterveiligheid*: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. *Klimaatbestendig en gezond watersysteem*: Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. *Schoon Water*: In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

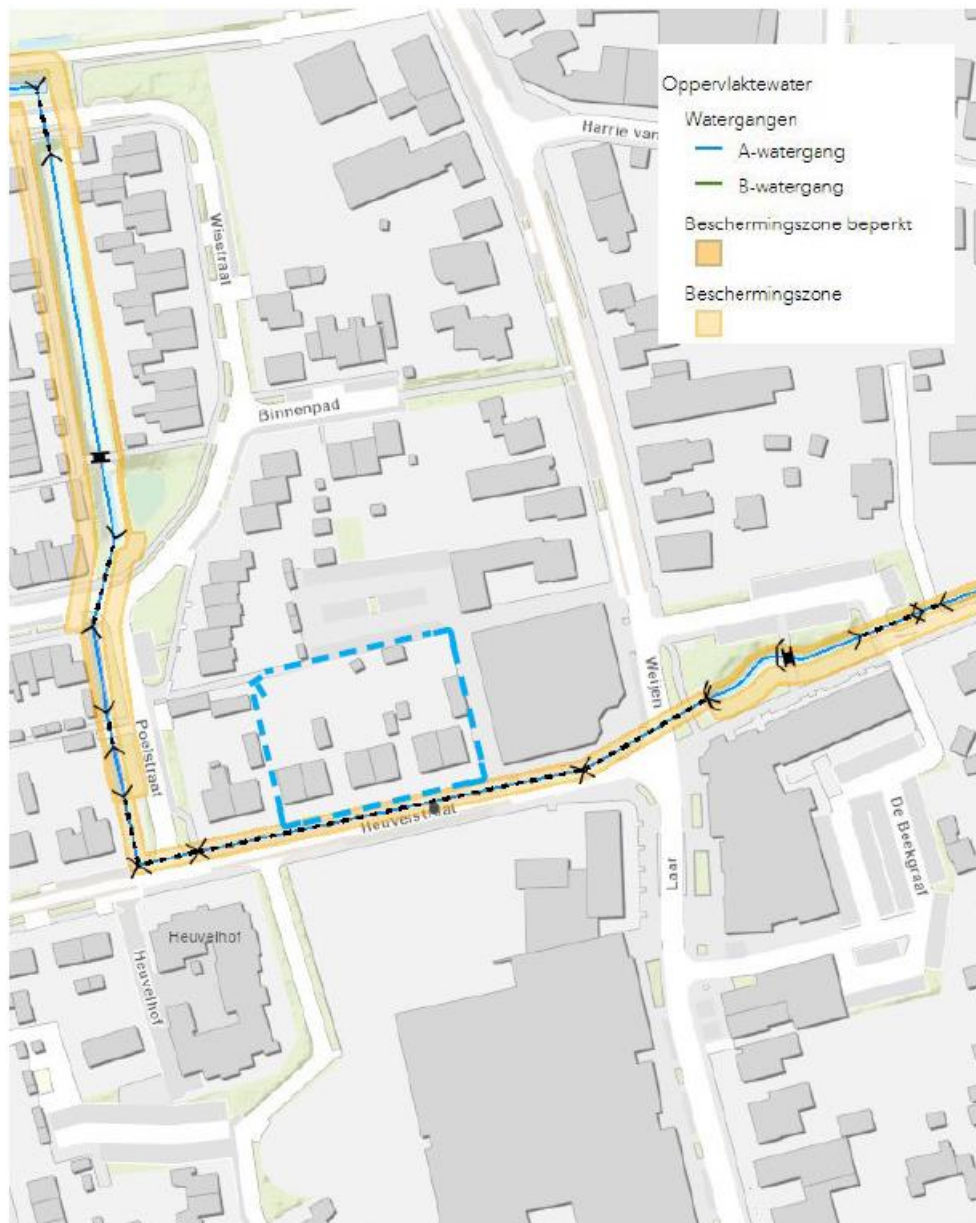
Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

### **6.8.2 Motivering**

Om de belangen van het watersysteem in de planvorming te borgen en invulling te geven aan een duurzame waterhuishouding is navolgende waterparagraaf als watoets opgesteld.

#### *Legger Waterschap Aa en Maas*

De legger van het waterschap laat zien dat er een A-watgang langs het plangebied loopt. Deze is grotendeels onzichtbaar (duiker). Alleen ten westen van Laar is deze oorspronkelijke beek vanaf de Maashorst zichtbaar. Ook in de Poelstraat komt deze watgang gedeeltelijk aan het oppervlak.



#### *Verharding en waterberging*

Het projectgebied is in de huidige situatie al voor een deel verhard vanwege de aanwezigheid van de bestaande woningen. Met de voorgenomen ontwikkeling zal het verhard oppervlak toenemen. De toename in (erf)verharding wordt binnen het plangebied gecompenseerd met infiltratievoorzieningen.

#### *Oppervlaktewater*

Het project veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor het oppervlaktewatersysteem in de omgeving. Raadpleging van de legger van het Waterschap Aa en Maas wijst uit dat in en direct rondom het projectgebied geen oppervlaktewater aanwezig is.

#### *Afvalwater*

Het vuilwater wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het water- en rioleringsysteem zal in een nader uit te werken ontwerp gedetailleerd worden.

#### *Waterwingebied/grondwaterbescherming*

Raadpleging van de provinciale viewer wijst uit dat onderhavig projectgebied niet ligt in een waterwin- of grondwaterbeschermingsgebied. Gelet op de beoogde activiteiten wordt aangenomen dat er geen activiteiten een plek zullen krijgen die van negatieve invloed zullen zijn op de kwaliteit van het grondwater.

#### *Waterkering*

Raadpleging van de legger van het Waterschap Aa en Maas wijst uit dat onderhavig projectgebied niet is gelegen in de beschermingszone van een waterkering. Dit project heeft tevens geen invloed op overige waterstaatkundige elementen.

### **6.8.3 Conclusie**

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect water.

## **6.9 Natuur**

### **6.9.1 Algemeen**

#### **6.9.1.1 Soortenbescherming**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. De Omgevingswet beschermt bepaalde plant- en diersoorten. Het gaat hoofdzakelijk om soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. Daarnaast betreft het bepaalde soorten van nationaal belang. In principe zijn provincies verantwoordelijk voor de bescherming van soorten (artikel 2.18, lid 1, sub f). Echter kunnen ook andere overheden actief beleid voeren. Zo is het vaststellen van een programma voor soortenbescherming een mogelijkheid.

Soortenbescherming is in de Omgevingswet vooral gericht op het reguleren van *flora-en fauna-activiteiten*. Een flora en fauna-activiteit is een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of:

- 1 er soorten aanwezig zijn;
- 2 welke soorten dat zijn.

Voordat een flora en fauna-activiteit mag worden verricht, moet gecontroleerd worden of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de directe nabijheid bepaalde beschermde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat deze aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor diersoorten te voorkomen. Voor schadelijke handelingen geldt in de meeste gevallen een vergunningplicht. In een aantal gevallen is echter ook sprake van een vrijstelling.



### *Gebruiksfase*

Uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

#### **6.9.2.2 Soorten bescherming**

Uit een verkennende fase bleek dat de gebouwen potentiële verblijfplaatsen van huismus, gierwaluw en vleermuizen bevat. Hierop volgend is in het seizoen van 2021 protocollair huismus-, gierwaluw- en vleermuisonderzoek<sup>8</sup> uitgevoerd. Hierbij zijn in de te slopen woningen in totaal 1 zomerverblijfplaats en 2 paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Om de werkzaamheden mogelijk te maken is bij de provincie Noord-Brabant, via de Omgevingsdienst Brabant Noord, ontheffing aangevraagd op artikel 3.5, tweede en vierde lid, voor respectievelijk het opzettelijk verstoren van, en het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Deze ontheffing, met kenmerk Z/212485-373696<sup>9</sup>, is verleend per 5 februari 2024.

Het ecologisch werkprotocol<sup>10</sup> is opgezet in verband met de aanwezigheid van verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis in de woningen binnen complex 3402 te Nistelrode.

Bij de werkzaamheden worden drie fasen van te nemen maatregelen onderscheiden:

- 1 maatregelen die tijdig voorafgaand aan de werkzaamheden genomen moeten worden om de te beschermen soorten een al dan niet tijdelijke voorziening te bieden voor de duur van de werkzaamheden;
- 2 maatregelen die tijdens de werkzaamheden genomen moeten worden;
- 3 maatregelen die na afloop van de werkzaamheden moeten zijn gerealiseerd als vervangende voorziening.

Maatregelen die tijdig voorafgaand aan de werkzaamheden genomen moeten worden om de te beschermen soorten een al dan niet tijdelijke voorziening te bieden voor de duur van de werkzaamheden:

1. Tijdelijke voorzieningen (vleermuiskasten) zijn op 12-13 februari 2024 geplaatst conform bijlage 1 van het besluit.
2. De ontheffinghouder dient uiterlijk 2 weken voor aanvang van de activiteiten de startmelding (bijlage 3 bij het besluit) volledig in te vullen en samen met dit ecologisch werkprotocol op te sturen.
3. De bebouwing wordt in september 2024 tijdens gunstige weersomstandigheden met behulp van exclusion flaps en rugvulling ongeschikt gemaakt

---

<sup>8</sup> BRO (2022). Ecologisch veldonderzoeken huismus, gierwaluw en vleermuizen 2021. P03077, 6 januari 2022

<sup>9</sup> Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (2024). Beschikking Wet natuurbescherming Heuvelstraat 4, 6, 8, 10, 12 en 14 te Nistelrode. Z/212485-373696, 5 februari 2024

<sup>10</sup> BRO (2024). Ecologisch Werkprotocol, Energetische renovatie Mooiland woningen complex 3402 te Nistelrode. P06913, 28 februari 2024

voor gewone dwergvleermuis. De weersomstandigheden moeten zodanig zijn dat in de 3 opvolgende dagen de temperatuur bij zonsondergang minimaal 8 °C is, zonder regen of harde wind. De afstand tussen twee exclusion flaps is maximaal 2 meter.

4. Minimaal 3 dagen na het ontoegankelijk maken wordt een controleronde uitgevoerd op de aanwezigheid van vleermuizen. De controle wordt uitgevoerd bij geschikte weersomstandigheden. Deze vindt plaats om de werking van de maatregelen te controleren.
5. Indien bij de controleronde vleermuizen worden aangetroffen dan dient in overleg met een ter zake kundige op het gebied van vleermuizen te worden bepaald hoe het betreffende gebouw beter gedicht kan worden. Na het aanbrengen van een dergelijke constructie dient na enkele dagen bij een nieuwe controleronde te worden bepaald of het pand vleermuisvrij is.

Maatregelen die tijdens de werkzaamheden genomen moeten worden:

6. Sloopwerkzaamheden van de woningen kan starten na het vleermuisvrij verklaren van de gebouwen.
7. Gedurende de werkzaamheden dient de ontheffing, het ecologisch werkprotocol en het logboek aanwezig te zijn op de bouwplaats.
8. Indien tijdens de werkzaamheden vleermuizen of andere dieren worden aangetroffen dient contact te worden opgenomen met de begeleidend ecooloog.
9. Tijdens de werkzaamheden worden de gebouwen geschikt gemaakt voor vleermuizen. Dit betreft het creëren van permanente verblijfplaatsen binnen de spouwen van de kopgevels (zie paragraaf 3.1)
10. Handelingen en maatregelen worden verwerkt in een logboek, met duidelijke foto's van de werkzaamheden en de voorzieningen.

Maatregelen die na afloop van de werkzaamheden moeten zijn gerealiseerd als vervangende voorziening:

11. Alle voorzieningen dienen tijdens en/of na realisatie te worden gecontroleerd door ter zake kundige ecooloog. De resultaten dienen in het logboek opgenomen te worden.
12. De tijdelijke mitigerende voorzieningen (vleermuiskasten in de omgeving) dienen na afronding van de renovatie minimaal 6 maanden in de periode februari t/m oktober aanwezig te zijn. Verwijderen dient buiten de gevoelige perioden en in overleg met een ter zake kundige ecooloog te worden uitgevoerd.

### 6.9.3 Conclusie

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect natuur.

## 6.10 Archeologie

### 6.10.1 Algemeen

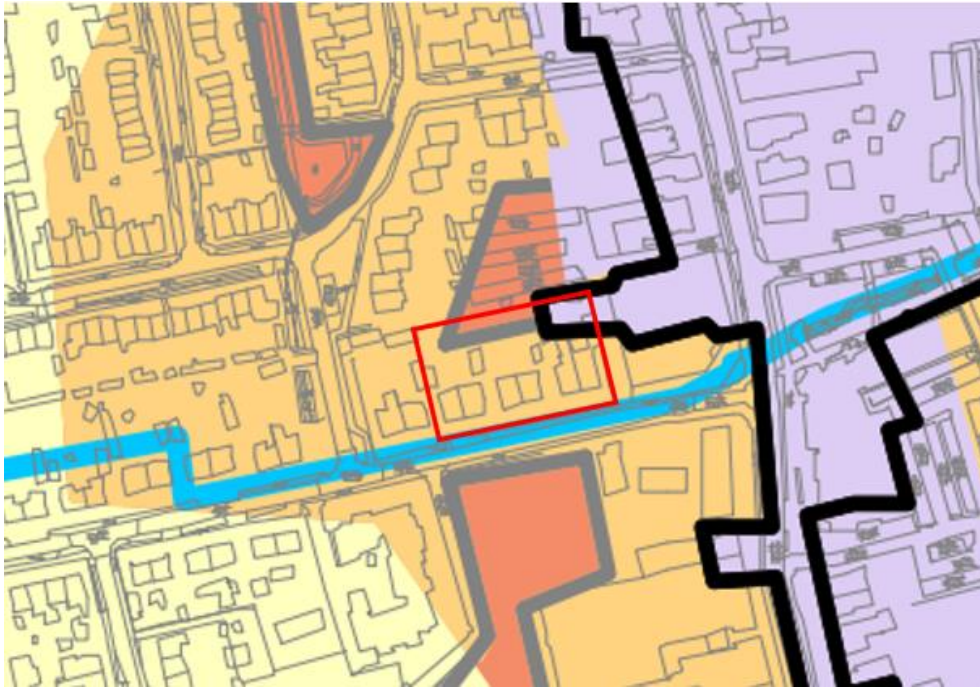
Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met archeologische waarden. De omgevingswet schrijft voor dat het aspect archeologie een plek heeft in het omgevingsplan. In het omgevingsplan is vastgesteld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. In beginsel moet de gemeente aan projecten kleiner dan 100 m<sup>2</sup> vrijstelling verlenen van de verplichting tot archeologisch onderzoek (artikel 5.130 lid 4 Bkl). Met een inhoudelijke onderbouwing kan de gemeente echter afwijken van deze vrijstellingsgrens.

De instructieregels voor de omgang met archeologie in het omgevingsplan zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130, eerste lid). Uitgangspunt is dat bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. De archeologische verwachtingswaarde en de omgang daarmee legt de gemeente vast in het omgevingsplan (artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 Bkl). Wanneer er een archeologische verwachtingswaarde is voor het projectgebied moet er een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden conform de door de gemeente gestelde voorwaarden. De uitkomsten van het onderzoek bepalen of vervolgonderzoek nodig is en of de bodemroerende werkzaamheden kunnen plaatsvinden.

### 6.10.2 Motivering

Voor het aspect archeologie is de Archeologische beleidskaart Bernheze geraadpleegd. De bebouwing van onderhavig plan vindt plaats in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting, waarbij een onderzoeksplicht geldt bij verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup>. De oppervlakte wordt niet meer dan 2.500 m<sup>2</sup> dus voor dit gedeelte geldt geen onderzoeksplicht. Daarnaast is een klein gedeelte van het besluitgebied gelegen in gebied met hoge archeologische waarde en gebied met hoge archeologische verwachting, waarvoor beide een onderzoeksplicht geldt bij verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup>. In deze gedeeltes van de projectlocatie wordt de verstoringsoppervlakte eveneens niet overschreden.

In navolgende afbeelding is een uitsnede van de archeologische beleidskaart van Bernheze weergegeven, waarbij het besluitgebied rood is omkaderd.



*Uitsnede archeologische beleidskaart Bernheze, besluitgebied is rood omkaderd.*

De drempelwaarden van de onderzoeksplicht wordt met onderhavig plan niet overschreden, zodoende hoeft er geen archeologisch onderzoek verricht te worden.

### **6.10.3 Conclusie**

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect archeologie.

## **6.11 Cultuurhistorie**

### **6.11.1 Algemeen**

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Uit Europees beleid volgt dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130, eerste lid) zijn instructieregels opgenomen die zich richten op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, (voorbeschermd) Rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van Rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

### **6.11.2 Motivering**

In voorliggende situatie is sprake van de sloop van een 6-tal woningen in de kern van Nistelrode en de realisatie van een appartementengebouw. De woningen hebben geen cultuurhistorische waarde. Daarnaast is de cultuurhistorische

waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Het besluitgebied kent geen cultuurhistorische waarde vanuit de provinciale waardenkaart.

### 6.11.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

## 6.12 Mobiliteit en parkeren

### 6.12.1 Algemeen

#### 6.12.1.1 Mobiliteit

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot mobiliteit en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom).

#### 6.12.1.2 Parkeren

Bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving dient aangetoond te worden dat voorzien wordt in de aanleg en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid. De gemeente Bernheze heeft voor het aspect parkeren gemeentelijk beleid vastgesteld in de vorm van de 'Nota Parkeerbeleid Gemeente Bernheze'.

### 6.12.2 Motivering

#### 6.12.2.1 Mobiliteit

Gemeente Bernheze wordt volgens de adressendichtheid volledig gezien als weinig stedelijk gebied, daarnaast is het besluitgebied gelegen in rest bebouwde kom. De woningen in het appartementencomplex zijn op te delen in twee categorieën, namelijk in categorie < 75 m<sup>2</sup> en categorie 75 – 100 m<sup>2</sup>. In navolgende tabel zijn de woningen ingedeeld, waarbij direct de norm en verkeersgeneratie is weergegeven.

Categorie	Aantal woningen	Max. norm	Verkeersgeneratie
< 75 m <sup>2</sup>	12	3,7	44,4
75 – 100 m <sup>2</sup>	6	3,8	22,8
Totaal			67,2

Met onderhavig initiatief worden eveneens 6 huurwoningen gesloopt, voor deze huurwoningen geldt een verkeersgeneratie van 5,2 per woning, totaal (5,2 x 6) 31,2 verkeersbewegingen. De toename in verkeersbewegingen vanwege onderhavig plan komt zodoende uit op 67,2 – 31,2 = 36 verkeersbewegingen. Dit hele geringe aantal kan opgenomen worden in het heersende verkeersbeeld.

#### 6.12.2.2 Parkeren

Uit de nota parkeerbeleid gemeente Bernheze komt naar voren dat er 1,1 parkeerplaatsen per sociale huur appartement moet worden gerealiseerd. Met onderhavig

plan worden 18 sociale huur appartementen gerealiseerd en zodoende dienen er  $1,1 \times 18 = 19,8$  (20) parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

In het plan worden 20 parkeerplaatsen in een parkeerbox gerealiseerd, waarvan 2 geschikt voor minder validen.

### 6.12.3 Conclusie

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect mobiliteit en parkeren.

## 6.13 Ladder voor duurzame verstedelijking

### 6.13.1 Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.129g Bkl) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de Ladder is vereist.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling 'buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als *'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.'* Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

### 6.13.2 Motivering

Het voornemen bestaat om 6 wooneenheden te slopen en in totaal 18 nieuwe wooneenheden te realiseren. Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling binnen het besluitgebied aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld

in artikel 5.129g Bkl. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking<sup>11</sup> doorlopen.

### **Verzorgingsgebied**

Wanneer de verhuisbewegingen voor de gemeente Bernheze worden geanalyseerd, blijkt uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) dat bijna 40% van alle gevestigde personen in Bernheze uit de gemeente zelf afkomstig is. Er zijn vooral verhuisrelaties aanwezig met de gemeenten uit de omgeving, zoals de gemeenten Oss, 's-Hertogenbosch, Meierijstad en Maashorst. Zodoende wordt gesteld dat het verzorgingsgebied zich primair richt op de gemeente Bernheze. Het voorliggende project voorziet niet in de toevoeging van woningen, waarvan een dusdanige aantrekkingskracht uit gaat, dat dit een significante hoeveelheid bewoners van buiten de gemeente zal trekken. Mede op basis van de kenmerken van het project is daarom met betrekking tot het verzorgingsgebied ook geen noemenswaardig grotere reikwijdte te verwachten dan de gemeente Bernheze.

### **Behoeft**

De herontwikkeling van het projectgebied ten behoeve van 18 sociale huurwoningen sluit aan op de woningbehoefte in de regio Noordoost-Brabant en de gemeente Bernheze en anticipeert op de demografische ontwikkelingen door onder andere in te zetten op woningen, gericht op kleinere huishoudensgroepen. De woningen in voorliggend project zijn levensloopbestendig, waardoor deze aansluiten bij de toenemende vraag naar seniorenwoningen. Daarbij komt dat de ontwikkeling aansluit bij het ruimtelijk beleid van de regio. Ook wordt met dit plan rekening gehouden met de kwaliteiten van de gemeente Bernheze door te kiezen voor inbreiding. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het projectgebied voorziet in een behoefte van het marktgebied.

### **Bestaand stedelijk gebied**

De voorliggende ontwikkeling is voorzien binnen stedelijk gebied. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkeling op deze locatie past. De geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt dan ook gerealiseerd in stedelijk gebied.

### **Conclusie**

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte die binnen stedelijk gebied kan worden voorzien. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling als haalbaar geacht wordt voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.

#### **6.13.3 Conclusie**

De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

---

<sup>11</sup> SAB (2024). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking Nistelrode, Appartementencomplex Heuvelstraat. 230240.01, 6 december 2024

## 6.14 Omgevingskwaliteit

### 6.14.1 Algemeen

Een goede omgevingskwaliteit is een van de centrale doelstellingen van de omgevingswet (artikel 1.3). De omgevingswet legt zowel initiatiefnemers als overheden een zorgplicht op voor verbetering van de omgevingskwaliteit. Om de omgevingskwaliteit te waarborgen zijn gemeenten verplicht dit aspect op te nemen in het omgevingsplan. Initiatiefnemers moeten het aspect opnemen bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Er is geen heldere definitie van het begrip omgevingskwaliteit. Onderdelen die bijdragen aan een goede omgevingskwaliteit zijn het stedenbouwkundige plan architectuur, natuur en landschap. Wanneer deze losse aspecten kwaliteit hebben leidt dat tot 'omgevingskwaliteit'. De gemeente is op basis van de artikelen 2.4 en 4.2 van de omgevingswet verplicht dit aspect mee te nemen bij de évenwichtige toedeling van functies aan locaties' (etfal). De gemeente is vrij om dit te doen door middel van beleid of door regels. Of het aspect omgevingskwaliteit getoetst moet worden aan het omgevingsplan of aan de omgevingsvisie is daarom afhankelijk van de keuze van de gemeente.

### 6.14.2 Motivering

In voorliggende situatie worden 6 verouderde huurwoningen gesloopt om ruimte te maken voor een appartementengebouw met 18 woningen. Door de realisatie van het gebouw wordt aangesloten bij de grotere winkelpanden in het centrum van Nistelrode waardoor de schaa sprong naar de omliggende woningen wordt verkleind. Ook de bouwhoogte van twee lagen met kap is passend om de overgang van centrum naar woongebied te maken. Door aan de voorzijde bomen of heesters te planten wordt de groenverbinding met het plantsoen aan de Weijen versterkt. Op die manier draagt voorliggend project op een positieve manier bij aan de omgevingskwaliteit ter plaatse.

### 6.14.3 Conclusie

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect omgevingskwaliteit.

# 7 Uitvoerbaarheid

## 7.1 Economisch

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten;
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen.

Het overzicht van kostenverhaalplichtige activiteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

De voorliggende ontwikkeling wordt gerealiseerd op initiatief van een private partij. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling ten aanzien van het kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking. De economische uitvoerbaarheid van dit project is hiermee voldoende aangetoond.

## 7.2 Maatschappelijk

Het ontwerpbesluit zal te zijner tijd voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage liggen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij deze motivering zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

## 8 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In het kader van de Omgevingswet wordt gestreefd naar een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn enkele algemene doelen geformuleerd in artikel 1.3 Omgevingswet. Hierin staat dat de bepalingen in de wet gericht zijn op het volgende:

- het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur.
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In de voorliggende motivering is de realisatie van 18 woningen in een appartementencomplex getoetst aan uiteenlopende aspecten en thema's van de fysieke leefomgeving. Het voorliggend project is niet in strijd met het landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en voorziet in de lokale woningbehoefte.

Landschappelijke en archeologische waarden worden niet aangetast. Het voorliggend project voldoet aan de wettelijke kaders van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. De woonfunctie zal de omliggende functies niet belemmeren en daarnaast vormen de omliggende functies geen belemmeringen voor de nieuwe ontwikkeling. Er is sprake van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Daarom kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte.



**sab** adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling  
info@sab.nl - www.sab.nl

**sab** Arnhem  
Frombergdwarsstraat 54  
6814 DZ Arnhem

**sab** Amsterdam  
Jacob Bontiusplaats 9  
1018 LL Amsterdam