

Gemeente Bernheze
Ruimtelijke onderbouwing
“Laar 76 Nistelrode”

COLOFON:

Opdrachtnemer: **RO Connect in samenwerking met Prophys**

Projectnummer: ROC.B2024.625

IMRO/Plan ID:

Versie: 28 augustus 2024

Inhoud

HOOFDSTUK 1. INLEIDING	4
1.1 Doel	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Omgevingsplan	5
1.4 Het project.....	6
1.4.1. Inleiding	6
1.4.2 Kadastrale situatie	7
1.4.3 Het bouwplan	8
1.4.4 Parkeren en verkeer	8
HOOFDSTUK 2. BESTAANDE SITUATIE.....	10
2.1 Bebouwingsstructuur	10
2.2 Functionele structuur	10
HOOFDSTUK 3. BELEIDSKADER.....	11
3.1 Rijksbeleid.....	11
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	11
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Omgevingsvisie Noord Brabant	11
3.2.2. Omgevingsverordening Noord-Brabant	12
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.3.1 Omgevingsvisie Bernheze 2040.....	13
3.3.2 Woonvisie 2022-2026.....	15
3.3.3 Archeologiebeleid Bernheze	15
3.3.4 Omgevingsvisie Bernheze 2040.....	16
HOOFDSTUK 4. RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN	18
4.1 Milieuaspecten	18
4.1.1 Conclusie quickscan soortenbescherming	18
HOOFDSTUK 5. BEPERKINGENGEBIEDEN	21
HOOFDSTUK 6. UITVOERBAARHEID	22
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	22

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid/procedure	22
--	----

HOOFDSTUK 7. BELANGENAFWEGING EN CONCLUSIE	23
--	----

BIJLAGEN:

1. Haalbaarheidsrapportage milieu, aspecten fysieke leefomgeving Laar 74, Nistelrode. Amitec, kenmerk 24.425-FLM.01, d.d. 16 juni 2024;
2. Quicksan natuurwaarden. Exlan/Agrifirm, projectnummer E.00005683, versie 1, d.d. 28 februari 2024.

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1 Doel

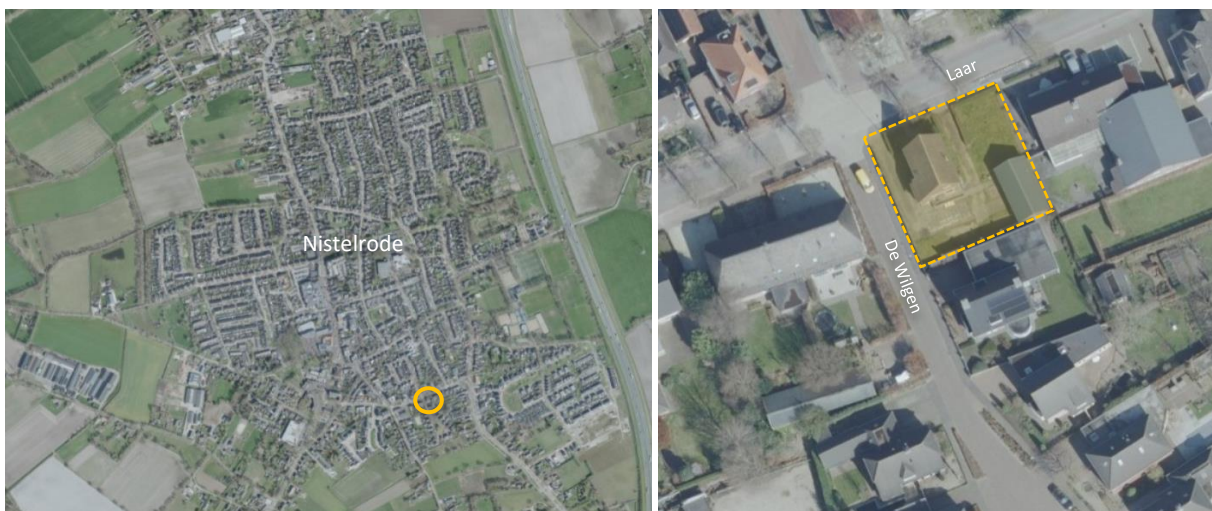
Aan de Laar 74 in Nistelrode, op de hoek met De Wilgen, bevindt zich een vrijstaande woning met bijgebouw. Het voornemen bestaat nu om de kavel te splitsen en een nieuwe twee-onder-een-kapwoning te realiseren. De nieuwe woning wordt tegen de oostelijke zijgevel van de bestaande woning op het perceel aan gebouwd. Ten behoeve van dit plan wordt het vrijstaande bijgebouw achter op het perceel gesloopt.

Dit plan past niet binnen de woonbestemming die het perceel heeft op basis van het (tijdelijk) omgevingsplan van gemeente Bernheze. Hierbinnen is enkel het bestaande aantal woningen toegestaan terwijl voorliggend plan voorziet in het toevoegen van een tweede woning. Hoewel dit verzoek in strijd is met de geldende bestemming, is de gemeente onder voorwaarden bereid om medewerking aan deze ontwikkeling te verlenen middels de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 18.5 van het voormalige bestemmingsplan.

Om dit plan mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (opa) aangevraagd. Als onderdeel van de aanvraag van deze omgevingsvergunning moet een onderbouwing van de fysieke leefomgeving worden opgesteld om aan te tonen dat het initiatief bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In deze onderbouwing wordt ook getoetst aan de voorwaarden die verbonden zijn aan de wijzigingsbevoegdheid uit het voormalige bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

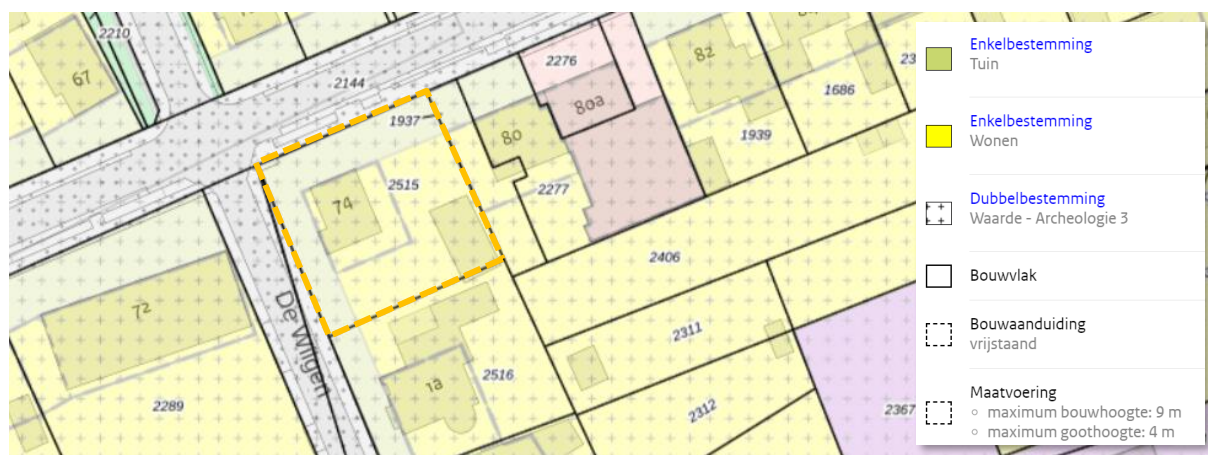
Het plangebied is gelegen op de hoek van de Laar en De Wilgen in het zuiden van Nistelrode. Onderstaande afbeeldingen tonen de ligging van de locatie.



Ligging locatie

1.3 Omgevingsplan

Op basis van het 'Bestemmingsplan De kommen van Bernheze' (vastgesteld op 1 juni 2011) – welke onderdeel uitmaakt van het (tijdelijk) omgevingsplan van gemeente Bernheze – kent onderhavig perceel de bestemming 'Wonen' met bouwvlak, bouwaanduiding 'vrijstaand' en maatvoeringen 'maximum bouwhoogte: 9 m' en 'maximum goothoogte: 4 m'. De westelijke en noordelijke rand van het perceel aan respectievelijk De Wilgen en de Laar hebben de bestemming 'Tuin'. Verder heeft het gehele perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan, perceel oranje omlijnd

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het bestaande aantal woningen (in dit geval één). Omdat onderhavig plan voorziet in de toevoeging van een woning waarmee het bestaande aantal woningen toeneemt, is sprake van strijd met het (tijdelijk) omgevingsplan.

Op basis van artikel 18.5 zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen voor het toestaan van maximaal twee extra woningen, met dien verstande dat:

- a) de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan wordt aangetoond;
- b) de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- c) er geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
- d) het toevoegen van een nieuwe woning in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
- e) het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen;
- f) er een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten;
- g) er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- h) geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden;
- i) de woning een inhoud heeft van minimaal 350 m³, waarbij in geval van woningsplitsing, beide woningen een inhoud hebben van minimaal 350 m³;
- j) de nieuwe woning is gelegen aan de openbare weg;

- k) een nieuwe woning niet is toegestaan in een hoeksituatie;
- l) aansluiting wordt gezocht bij de (bouw)regels van de bestemming zoals opgenomen in dit bestemmingsplan

Op basis van artikel 22.32 van de bruidsschat kan er binnenplans een omgevingsvergunning worden verleend op basis van de wijzigingsbevoegdheid. Dit betreft een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (opa). Voorliggend document omvat de hierbij horende onderbouwing van de fysieke leefomgeving.

De genoemde voorwaarden worden behandeld in het hoofdstuk gemeentelijk beleid.

1.4 Het project

1.4.1. Inleiding

Op het perceel aan de Laar 74 bevindt zich een vrijstaande woning met tuin en bijgebouw. De woning bestaat uit twee lagen met kap. Het perceel is ontsloten op de Laar. Navolgende afbeeldingen tonen het bestaande voor- en zij aanzicht van de locatie vanaf de Laar.



Aanzicht bestaande woning Laar 74

Voorliggend plan omvat de realisatie van een nieuwe woning aan de Laar 76 in Nistelrode. Deze nieuwe woning wordt tegen de oostelijke zijgevel van de woning aan gebouwd waardoor een tweekapper ontstaat die goed in het straatbeeld past. De beoogde woning zal qua architectuur, oppervlakte, en indeling (gespiegeld) identiek zijn aan de bestaande woning, wat resulteert in een stedenbouwkundige eenheid. Het bestaande bijgebouw in de zuidoostelijke hoek van het perceel wordt gesloopt. Achter beide woningen wordt een nieuwe berging voorzien. Er worden geen hagen of bomen verwijderd. Bestaande objecten worden in eerste instantie niet verwijderd/verplaatst (met uitzondering van het bijgebouw). De twee woonpercelen beschikken elk over twee parkeerplaatsen met daaronder de hemelwaterinfiltratievoorziening.

De woningen worden verhuurd en hebben senioren als doelgroep. Aangezien alle primaire woonvoorzieningen op de begane grond aanwezig zijn, kunnen zowel de bestaande als de nieuwe woning worden geclassificeerd als levensloopbestendige woningen.

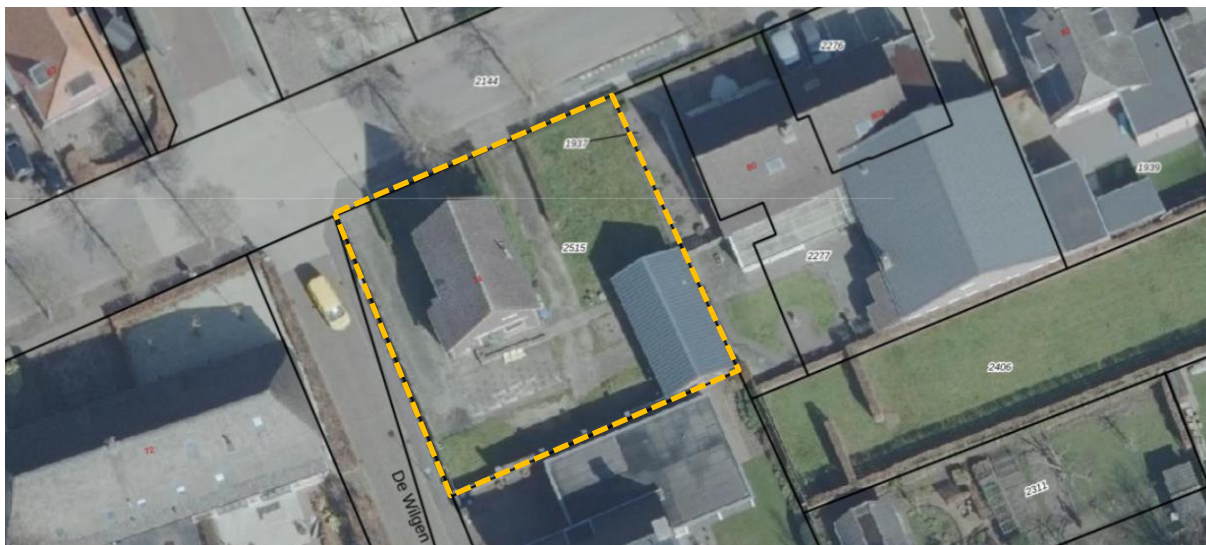
Navolgende afbeeldingen tonen het beoogde aanzicht.



Beoogd aanzicht

1.4.2 Kadastrale situatie

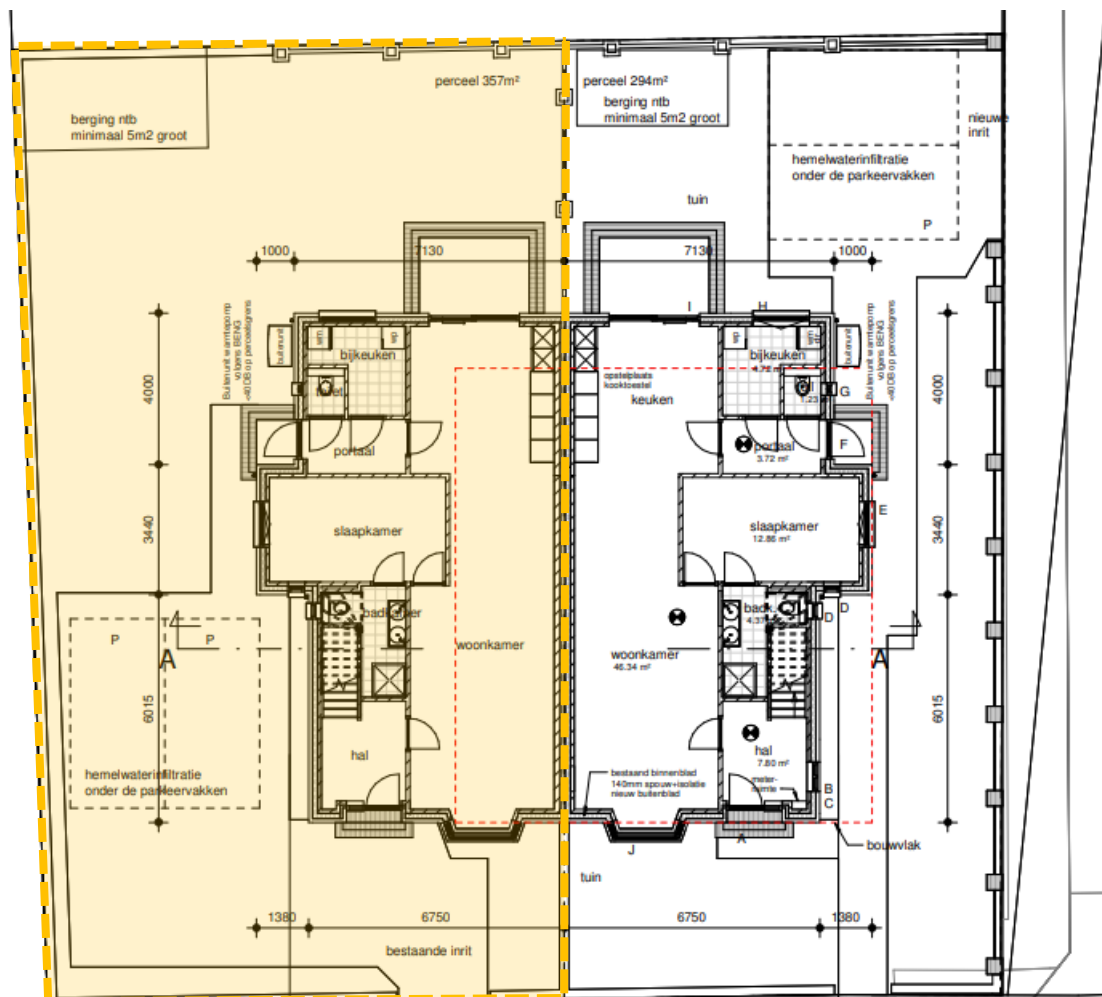
Onderhavige locatie omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Nistelrode, sectie B, nummer 2515 met een oppervlakte van 659 m². Navolgende afbeelding toont het betreffende perceel.



Kadastrale situatie, perceel oranje omlijnd

1.4.3 Het bouwplan

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van het beoogde bouwplan. Het beoogde (nieuwe) woonperceel is oranje gemarkeerd.



Beoogde inrichting

1.4.4 Parkeren en verkeer

Parkeren

Op basis van de Nota Parkeerbeleid Gemeente Bernheze (2024) geldt voor een twee-onder-een-kapwoning een norm van 1,8 parkeerplaatsen in de zone 'Rest bebouwde kom'. Als onderdeel van voorliggend plan wordt het perceel gesplitst waarbij elk van de twee percelen wordt voorzien van twee parkeerplaatsen. Ook krijgen beide woningen een berging van minimaal 5 m² achter op het perceel.

Verkeer

Op basis van de CROW-publicatie 'toekomstbestendig parkeren' genereert een twee-onder-een-kap woning in de rest bebouwde kom van weinig stedelijke gemeente Bernheze maximaal 8,2 verkeersbewegingen per etmaal. De omliggende wegen zijn toereikend om te voorzien in de afwikkeling van deze bewegingen.

De nieuwe woning zal gebruik maken van de bestaande ontsluiting op de Laar. Indien mogelijk krijgt de bestaande woning een nieuwe inrit op de Wilgen in de zuidwestelijke hoek van het perceel.

HOOFDSTUK 2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Bebouwingsstructuur

Onderhavige locatie is gelegen in het zuiden van de kern Nistelrode en wordt begrensd door de Laar, De Wilgen en de woonpercelen aan De Wilgen 1a en de Laar 80. In de directe omgeving zijn hoofdzakelijk vrijstaande woningen en andere vrijstaande panden gelegen. Op een kleine 200 meter ten zuiden van de locatie het buitengebied zijn intrede.

2.2 Functionele structuur

De functionele structuur van de omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door woonfuncties maar ook detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. Voorgenomen ontwikkeling past hier goed binnen.

HOOFDSTUK 3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om grote opgaven aan te pakken, ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

Conclusie

Voorliggend plan betreft een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. Voorgenomen ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument dat stuurt op efficiënt ruimtegebruik. Wanneer nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt moet het bevoegd gezag voldoen aan een motiveringsvereiste. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling hangt af van de aard en omvang van die ontwikkeling. Voor woningbouw geldt op basis van vaste jurisprudentie dat vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Dit plan voorziet in de realisatie van één extra woning en is daarmee niet ladderplichtig.

Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling wordt niet aangemerkt als stedelijk ontwikkeling. De ladder voor stedelijke ontwikkeling hoeft daarom niet te worden doorlopen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving

in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is: 'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is: 'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaat adaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals 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.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan.

3.2.2. Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant in werking getreden. Op basis van deze omgevingsverordening bevindt onderhavige locatie zich binnen een gebied met de aanduiding 'stedelijk gebied'. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de kaart 'Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant'.



Uitsnede uit de Provinciale omgevingsverordening, perceel oranje omlijnd

Artikel 5.55 bepaalt dat wanneer een omgevingsplan voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen, deze locatie binnen het stedelijk gebied ligt, het initiatief een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling binnen de regionale afspraken past en dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. In het verlengde hiervan ligt het basisprincipe van zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8). Dit betekent dat stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag en dat de mogelijkheden voor intensiveren van bestaand ruimtebeslag zijn afgewogen. Hiertoe wordt indien nodig toepassing gegeven aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt onder andere bij aan het behoud van de openhoud en kwaliteit van het buitengebied.

Onderhavig plan voorziet in het toevoegen van een woning op een voor wonen bestemd perceel binnen het bestaand stedelijk gebied en sluit zodoende aan bij het beleid uit de omgevingsverordening Noord-Brabant.

Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid zoals opgenomen in de omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Bernheze 2040

De gemeenteraad van Bernheze heeft op 7 maart 2024 de omgevingsvisie Bernheze 2040 vastgesteld. Dit is een richtinggevende visie voor de fysieke leefomgeving waaraan nieuwe initiatieven worden getoetst. Het schetst de ambities van de gemeente voor de komende 20 jaar.

De kern van de omgevingsvisie is uitgewerkt in vijf strategische thema's. In deze uitwerking worden opgaven naar ambities en doelen vertaald. De vijf thema's zijn:

1. **gezonde leefomgeving.** Een gezonde leefomgeving bevordert de fysieke, sociale en mentale gezondheid van inwoners en nodigt uit tot activiteit voor jong en oud.
2. **leefbare kernen.** Passende woningen, duurzame mobiliteit, veiligheid, voldoende voorzieningen en een levendige gemeenschap.
3. **klimaatbestendig en (herstel) biodiversiteit.** Schoner water, herstel biodiversiteit, minder wateroverlast, droogte en hittestress.
4. **vitale en duurzame landbouw & economie.** Gezondheid als randvoorwaarde, meer kringloop-landbouw, schone energie en circulaire economie.
5. **kwaliteit landschap & erfgoed.** Versterken cultuurhistorie, beschermen en behouden landschappelijke waarden, kwaliteit openbare ruimte.

De belangrijkste opgave met betrekking tot leefbare kernen betreft de woningbouwopgave. Uit de omgevingsvisie blijkt dat de gemeente de woningbouwopgave wil oplossen door middel van inbreiding, waarbij woningen worden toegevoegd op locaties binnen de bestaande kernen. Hierbij wordt rekening gehouden met de bestaande (dorps)identiteit en het aanwezige groen. Binnen deze woningbouwopgave wordt gestreefd naar een divers woningaanbod dat aansluit bij de specifieke behoeften binnen de gemeente.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een woning binnen het bestaand stedelijk gebied. Zodoende wordt bijgedragen aan de beschreven woningbouwopgave en worden eventueel aanwezige landschappelijke waarden niet aangetast.

Ten aanzien van de bouw wordt toepassing gegeven aan de volgende bouwprincipes:

- **Circulair bouwen.** Alle betonconstructies zijn gebouwd met gebruik van betongranulaat. Dit betreft de fundering, begane grondvloer en de verdiepingsvloer. De zoldervloer en kapconstructie zal voornamelijk worden gemaakt van hout. De dakplaten zijn prefab. De gevels en binnenmuren zijn voornamelijk vervaardigd van baksteen. De kozijnen van kunststof.
- **Natuurinclusief bouwen.** Op het dak zal de onderste rij pannen voorzien worden van Monier Vogelvide: Het nieuwe vogelvriendelijke product biedt huismussen een veilige nestelplek onder de pannen. Aan de gevel zullen enkele vleermuiskasten worden gehangen.
- **Zoveel mogelijk energieneutraal bouwen.** De buitenschil zal extra worden geïsoleerd en er wordt een water-water warmtepomp worden aangebracht en een wtw-installatie. Daarnaast zullen er zoveel mogelijk zonnepanelen worden aanbracht op het platte dak, om zoveel mogelijk uit het zicht te zijn.
- **Klimaatadaptief bouwen.** Het hemelwaterinfiltratiesysteem zal minimaal 60 mm/m² verhard oppervlak kunnen bergen. Bestrating wordt 'open' uitgevoerd zodat hemelwater direct in de bodem kan infiltreren. De woning zal minimaal uitgevoerd worden volgens de BENG, waardoor er een koel binnenklimaat in de zomer zal ontstaan. De koeling is een topkoeling, welke ontstaat door het gebruik van een water-water warmtepomp waardoor een airco-systeem zoveel mogelijk zal worden vermeden.

- Rondom de woningen zal zoveel mogelijk groen worden geplant. Bestaande hagen zullen gehandhaafd blijven en zoveel mogelijk worden uitgebreid.

Conclusie

Voorliggend plan past in conclusie binnen de ambities en uitgangspunten van de Omgevingsvisie Bernheze 2040.

3.3.2 Woonvisie 2022-2026

De gemeenteraad van Bernheze heeft op 2 november 2021 de woonvisie 2022-2026 vastgesteld. De woonvisie voorziet in de toevoeging van woningen voor zowel jongeren als senioren, aangezien het aantal kleine huishoudens, mede als gevolg van vergrijzing, aanzienlijk toeneemt. Hierbij wordt erkend dat ook jongeren, waaronder starters en jonge gezinnen, moeilijkheden ondervinden op de woningmarkt. Om hierop in te spelen, wordt gestreefd naar de toevoeging van voldoende geschikte woningen.

In de visie wordt benoemd dat er een opgave ligt voor het vinden van extra bouw mogelijkheden. Met name in kernen Nistelrode en Heesch moet ruimte gevonden worden voor extra woningbouw. In de woonvisie is er per kern maatwerk geformuleerd, voor Nistelrode is het uitgangspunt dat de woningvoorraad moet worden vergroot met 232 woningen. Daarbij wordt in algemene zin het belang van inbreiding benadrukt als een noodzakelijke maatregel om aan de groeiende woonbehoefte te voldoen.

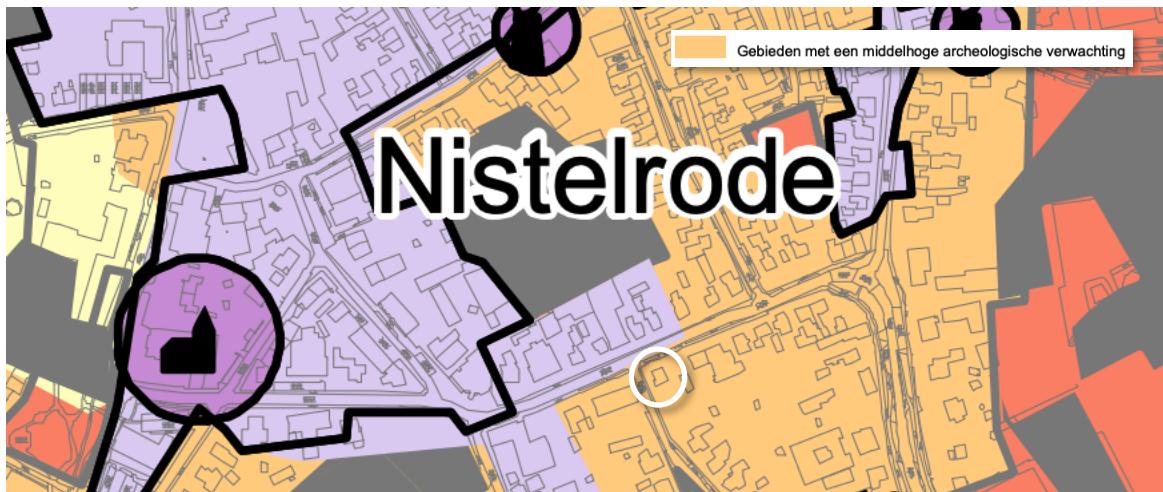
Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een woning op een inbreidingslocatie binnen stedelijk gebied. De woning wordt verhuurd en heeft senioren als doelgroep. Aangezien alle primaire woonvoorzieningen op de begane grond aanwezig zijn kan de nieuwe woning worden geclassificeerd als levensloopbestendige woningen. Voorgenomen ontwikkeling draagt zo bij aan de vergroting van het aanbod woningen binnen de gemeente, specifiek binnen Nistelrode, en sluit daarmee aan op de woonvisie van de gemeente Bernheze.

Conclusie

Dit plan sluit aan op de woonvisie van gemeente Bernheze.

3.3.3 Archeologiebeleid Bernheze

Het archeologiebeleid van de gemeente Bernheze is vastgelegd in de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Bernheze' en de 'Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze'. Op laatstgenoemde kaart worden diverse archeologische beleidszones weergegeven, waarbij per zone verschillende onderzoekseisen gelden. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de kaart.



Uitsnede 'Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze'

Onderhavige locatie is gelegen binnen de beleidscategorie 'gebieden met een middelhoge archeologische verwachting'. Hiervoor geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m². Dit aspect wordt nader behandeld in hoofdstuk 4. Hieruit volgen geen belemmeringen voor dit plan.

Conclusie

Vanuit het archeologiebeleid bestaan geen belemmeringen voor dit plan.

3.3.4 Omgevingsvisie Bernheze 2040

Op basis van artikel 18.5 zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen voor het toestaan van maximaal twee extra woningen, met dien verstande dat aan onderstaande wordt voldaan. Hierna worden de voorwaarden genoemd en behandeld.

- a) de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan wordt aangetoond;
 - Voorliggende onderbouwing gaat in op de uitvoerbaarheid van dit plan. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen bestaan.
- b) de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - Er is geen sprake van een milieubelastende functie of realisatie van een gevoelig object binnen de hindercirkel van een omliggend bedrijf. Ook wordt het gebruik van direct aangrenzende percelen niet belemmerd.
- c) er geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
 - Hiervan is geen sprake.
- d) het toevoegen van een nieuwe woning in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
 - Een en ander is nader onderbouwd in paragraaf 3.3.2.
- e) het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen;

- Een en ander is nader onderbouwd in paragraaf 1.4.4 en hoofdstuk 4.
- f) er een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten;
 - Dit is het geval.
- g) er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
 - Voorliggend plan past op het perceel en in het straatbeeld. Er is geen sprake van een afbreuk van het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit.
- h) geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden;
 - Een en ander is nader onderbouwd in hoofdstuk 4.
- i) de woning een inhoud heeft van minimaal 350 m³, waarbij in geval van woningsplitsing, beide woningen een inhoud hebben van minimaal 350 m³;
 - Dit is het geval.
- j) de nieuwe woning is gelegen aan de openbare weg;
 - Dit is het geval.
- k) een nieuwe woning niet is toegestaan in een hoeksituatie;
 - Dit is niet het geval.
- l) aansluiting wordt gezocht bij de (bouw)regels van de bestemming zoals opgenomen in dit bestemmingsplan
 - Dit is het geval, de nieuwe woning krijgt nagenoeg dezelfde dimensies.

Conclusie

In conclusie wordt voldaan aan de voorwaarden.

HOOFDSTUK 4. RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN

Bij elke ruimtelijke ingreep is het noodzakelijk om in beeld te brengen wat de invloed is op een aantal omgevingsaspecten. Amitec BV uit Uden heeft voor het initiatief de milieuaspecten onderzocht en onderbouwd, welke in dit hoofdstuk zijn overgenomen.

4.1 Milieuaspecten

De rapportage 'Haalbaarheidsrapportage milieu, aspecten fysieke leefomgeving Laar 74, Nistelrode - 2024', kenmerk 24.425-FLM.01, d.d. 18 juni 2024, is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. In de rapportage (haalbaarheidstoets) wordt verwezen naar een quickscan soortenbescherming (bijlage 2). In de haalbaarheidstoets gaat Amitec achtereenvolgens in op:

- Beschermen van de gezondheid;
- Milieubelastende activiteiten;
- Geluid door activiteiten;
- Kwaliteit van de buitenlucht;
- Geur;
- Bodemkwaliteit;
- Wegen, verkeer en parkeren;
- Omgevingsveiligheid;
- Natuur;
- Water en watersystemen;
- Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw;
- Bedrijfsmatige activiteiten;
- Toetsing m.e.r.

Conclusie

Uit de toetsing van de verschillende milieuaspecten met betrekking tot de beoogde ontwikkeling aan de Laar 76 in Nistelrode blijkt dat vanuit milieutechnisch oogpunt geen belemmeringen te verwachten zijn.

4.1.1 Conclusie quickscan soortenbescherming

Algemeen

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime

vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is. Het projectgebied is reeds grotendeels bebouwd en in gebruik. Hierdoor is aannemelijk dat geen beschermde flora-/fauna aanwezig is.

Onderzoek

Er is een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving en de gevolgen voor de natuur door stikstofdepositie.

Gebiedsbescherming

Onderhavig planvoornemen ligt op circa 17 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Voor het project zijn berekeningen met de Aeries Calculator (versie 2023.2) voor de gebruiksfase gemaakt, welke in bijlage 3 bij de haalbaarheidsrapportage zijn gevoegd. Hieruit kan geconcludeerd worden dat significant negatieve effecten kunnen worden uitgesloten én dat geen natuurvergunning nodig is.

Soortenbescherming

Door Exlan/Agrifirm is een quickscan soortenbescherming uitgevoerd (bijlage 3). Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten.

Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht (artikel 11.27 Bal) blijft onverminderd van toepassing.

Onderzoek

Vanuit het aspect natuur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies

HOOFDSTUK 5. BEPERKINGENGEBIEDEN

Er is ter plaatse van de projectlocatie geen sprake van beperkingengebieden die zijn aangewezen vanuit het Rijk of door de provincie.

HOOFDSTUK 6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken en de kosten voor het opstellen van de onderbouwing.

Door de initiatiefnemer wordt een schadevergoedingsovereenkomst als bedoeld in artikel 13.3c Omgevingswet gesloten met de gemeente Bernheze, waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de eventuele kosten voor nadeelcompensatie voor zijn rekening neemt.

Conclusie

Het plan is financieel uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid/procedure

Op basis van de door het bevoegd gezag aangegeven (rand)voorwaarden is een onderbouwing opgesteld. In deze onderbouwing is ingegaan op de ruimtelijke beleidskaders en de stedenbouwkundige en/of landschappelijke effecten van de gewenste ontwikkeling. Om een zo compleet mogelijk planologisch beeld te geven, is tevens aandacht besteed aan de ruimtelijke en milieuhygiënische (deel)aspecten.

Er is inzicht gegeven in zowel de fysieke als functionele aspecten van de planlocatie in relatie tot de omgeving c.q. het grotere geheel. Tevens vindt een beschrijving plaats van alle aspecten die direct met het plan te maken hebben.

De gemeente zal in het kader van de voorbereiding van de omgevingsvergunning overleg plegen met het Waterschap, Rijkswaterschap en de Provincie Noord-Brabant. Eventuele reacties voortkomend uit het vooroverleg worden in het kader van het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit zorgvuldig afgewogen en verwerkt in het plan.

De omgevingsvergunning zal de wettelijke procedure doorlopen en conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Eventuele zienswijzen op het ontwerpbesluit zullen worden beantwoord en waar nodig zal de omgevingsvergunning hierop worden aangepast.

Omgevingsdialoog

In het kader van deze ontwikkeling zijn de bewoners van de locaties Laar 80, 75, 73, 72 en De Wilgen 1A in december 2023 betrokken in een omgevingsdialoog. Zij waren allen in de gelegenheid om te reageren op de plannen. De reacties waren positief en hebben niet tot negatieve grondhoudingen of verzoeken tot aanpassingen geleid.

HOOFDSTUK 7. BELANGENAFWEGING EN CONCLUSIE

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat voorliggend initiatief voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.