

Ruimtelijke motivering

Omgevingsvergunning afwijking bestemmingsplan

Woningbouw Tramstraat 13 Nistelrode

COLOFON:

Opdrachtnemer:	RO Connect
Projectnummer:	ROC.P.2022.572
Versie:	Concept: 14 juni 2023 Ontwerp: 19 juli 2023 Definitief: 15 maart 2024

Inhoud

HOOFDSTUK 1. INLEIDING	5
1.1 Doel	5
1.2 Initiatieflocatie	6
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	7
1.4 Het initiatief.....	7
1.4.1 Aanleiding.....	7
1.4.2 Aanvraag omgevingsvergunning afwijking bestemmingsplan	7
1.4.2 Parkeren	11
1.4.3 Verkeer	12
1.4.4 Inritten.....	12
1.4.5 Bomen	12
1.4.6 Waterberging.....	15
1.4.7 Welstand.....	15
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE.....	16
2.1 Inleiding	16
2.1.1 Bebouwingsstructuur	16
2.1.2 Functionele structuur	16
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER.....	17
3.1 Rijksbeleid.....	17
3.2 Provinciaal beleid	18
3.2.1 Omgevingsvisie Noord Brabant.....	18
3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	19
3.3 Gemeentelijk beleid	22
3.3.1 Structuurvisie Bernheze	22
3.3.2 Omgevingsvisie Bernheze 2040.....	24
3.3.3 Woonvisie 2022-2026.....	25
3.3.4 Archeologiebeleid Bernheze	26
3.3.5 Cultuurhistorie.....	27
3.3.6 Parkeerbeleidsplan Gemeente Bernheze.....	28
3.3.7 Verordening Fysieke Leefomgeving Bernheze 2021	29

HOOFDSTUK 4 RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN	31
4.1 Bodem.....	31
4.2 Bedrijven en milieuzonering	34
4.3 Luchtkwaliteit	38
4.4 Externe veiligheid.....	40
4.5 Archeologie/Cultuurhistorie	46
4.6 Water	47
4.7 Natuur/Stikstof.....	51
4.8 Natuur/flora en fauna	52
4.9 Geluid/Wegverkeerslawai	58
4.10 Geluid/Industrielawaai.....	64
4.11 Hoogspanningslijnen.....	66
4.12 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen.....	66
4.13 Spuitzones gewasbescherming	68
4.14 Geur	68
4.14 M.e.r.-beoordeling	69
HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID	71
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	71
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	71
HOOFDSTUK 6 ALGEHELE CONCLUSIE.....	72

BIJLAGEN:

1. Onderzoek stikstofdepositie: Sab, d.d. 14 april 2021, projectnummer 210223
2. Watertoets: Sab, d.d. 19 mei 2021, projectnummer 210223
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai: Sab, d.d. 6 mei 2021, projectnummer 210223
4. Akoestisch onderzoek industrielawaai: Amitec, d.d. 30 mei 2023, kenmerk 23.911-FB.i-1, d.d. 30-05-2023)
5. Verkennend bodemonderzoek: Econsultancy, d.d. 9 juni 2021, kenmerk 15766.002
6. Bodem Kiwa: 1 juli 2018
7. Weegbon bodem
8. Verkennend asbestonderzoek: Amitec, d.d. 28 juni 2023, kenmerk 23.718-NEN.01
9. Ecologische Quicksan: Ecologisch adviesbureau Eceau, d.d. 23 december 2021, kenmerk ROC-1A0210325-A-2

10. Vleermuizenonderzoek: Ecologisch adviesbureau Eceau, d.d. 27 december 2022,
kenmerk ROC-1A0210716-B-3
11. Notitie Aeriusberekening: Amitec, d.d. 3 juli 2023, kenmerk 23.911-001,
12. Verslag Omgevingsdialoog

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1 Doel

RO Connect is gevraagd een ruimtelijke onderbouwing (ruimtelijke motivering ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening) op te stellen voor een aanvraag omgevingsvergunning voor afwijking bestemmingsplan, ten behoeve van het oprichten van 4 woningen (gestapeld) aan de Tramstraat 13 Nistelrode, ter plaatse van het bestaande kantoorpand.

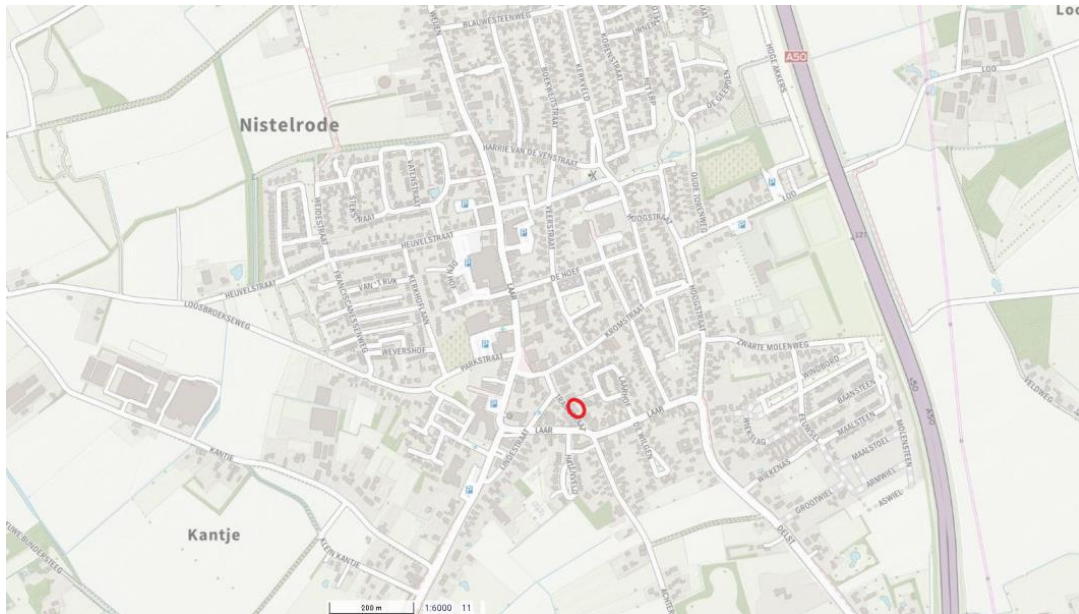
De realisatie van de woningen zal plaatsvinden door middel van een omgevingsvergunning om af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan (Wabo artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3).

Voor een dergelijke aanvraag omgevingsvergunning geldt dat goed moet worden toegelicht wat de gevolgen zijn voor de ruimtelijke ordening, door middel van een ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing kan worden aangemerkt als een dergelijke toelichting.

De gemeente heeft in haar brief van 10 januari 2023 aangegeven in beginsel positief te staan tegenover deze ontwikkeling.

1.2 Initiatieflocatie

De initiatieflocatie is gelegen in het zuiden van de kern Nistelrode, aan de Tramstraat 13. Op onderstaande afbeelding is de ligging van de locatie aan de Tramstraat weergegeven.



Afbeelding 1 omgeving Nistelrode

En meer in detail:

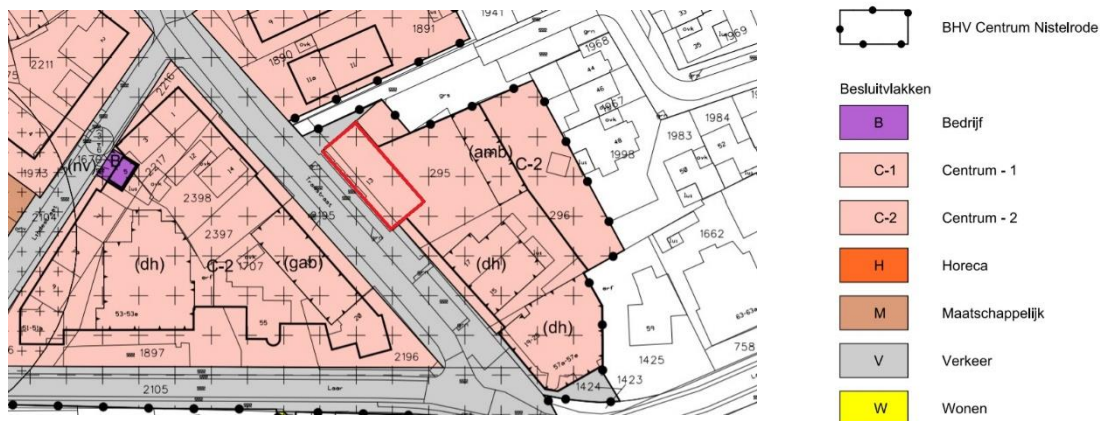


Afbeelding 2 omgeving Tramstraat

1.3 Geldend bestemmingsplan

De initiatieflocatie is gelegen in de Beheersverordening gemeente Bernheze, vastgesteld 28 september 2017.

Op basis van de beheersverordening heeft het perceel de besluitvlak "Centrum -2". Zie onderstaande afbeelding voor een uitsnede van de verbeelding.



De bouw van woningen is ter plaatse niet toegestaan.

1.4 Het initiatief

1.4.1 Aanleiding

Op het perceel Tramstraat 13 in Nistelrode staat op dit moment een kantoorpand. Tot enkele jaren geleden was het gehele pand verhuurd aan diverse bedrijven. De afgelopen periode is een steeds groter gedeelte van het kantoorpand leeg komen te staan. Onlangs heeft ook de laatste huurder het pand verlaten. Dat betekent dat het pand leeg is komen te staan. Om die reden is initiatiefnemer op zoek gegaan naar een nieuwe invulling van de locatie.

Ingegeven door de steeds groter wordende vraag naar betaalbare woningen heeft initiatiefnemer de wens om het pand te gaan slopen en ter plaatse 4 gestapelde woningen te realiseren.

1.4.2 Aanvraag omgevingsvergunning afwijking bestemmingsplan

Op onderstaande afbeeldingen is weergegeven wat de aanvraag omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan omvat: het gebruik van het perceel (na sloop kantoorpand) voor vier woningen.

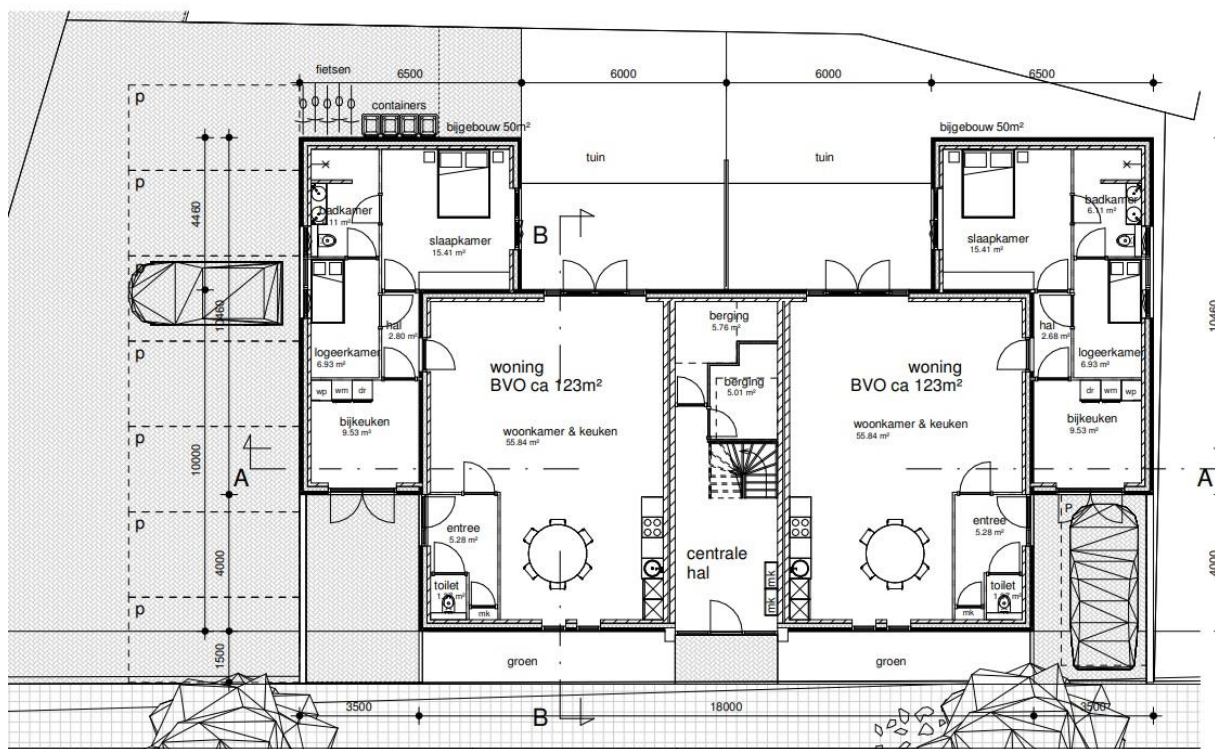
Plattegrond

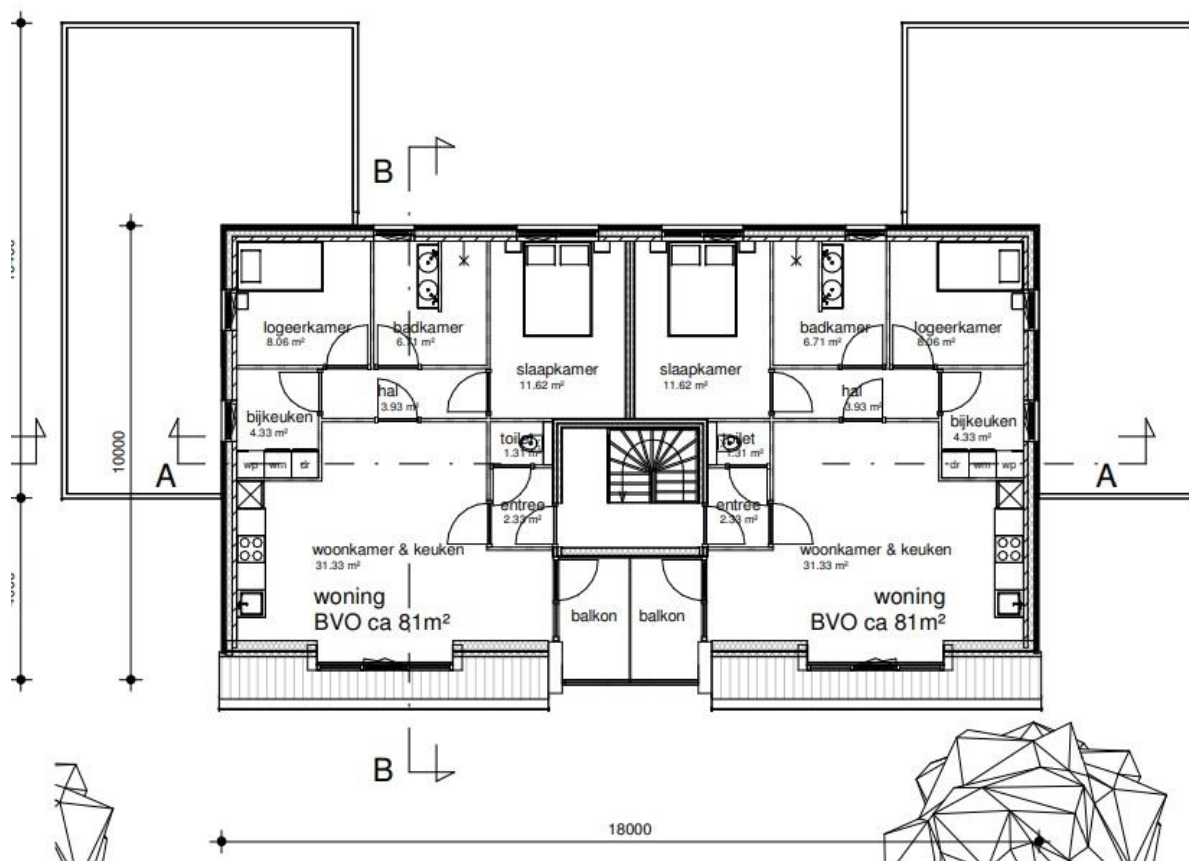
Bestaand



Begane grond

Nieuw





Vooraanzicht

Bestaand



Vooraanzicht

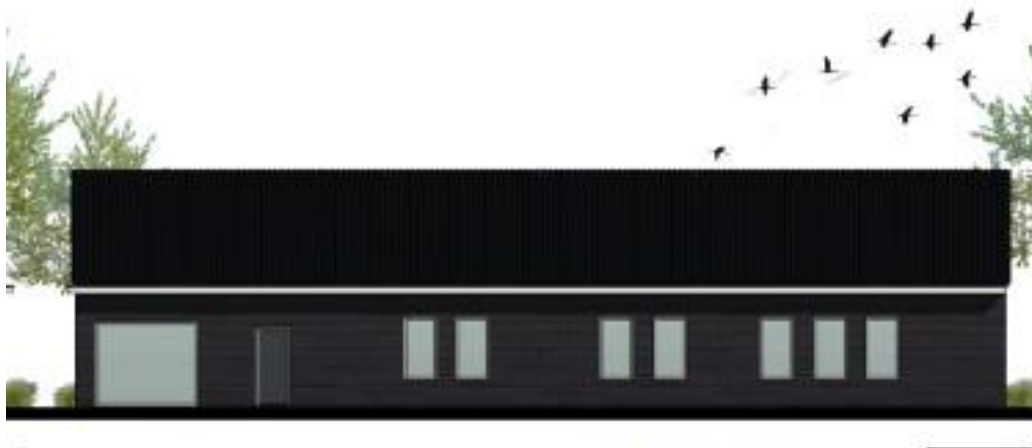
Nieuw



Vooraanzicht

Achteraanzicht

Bestaand



Achteraanzicht

Nieuw



Achteraanzicht

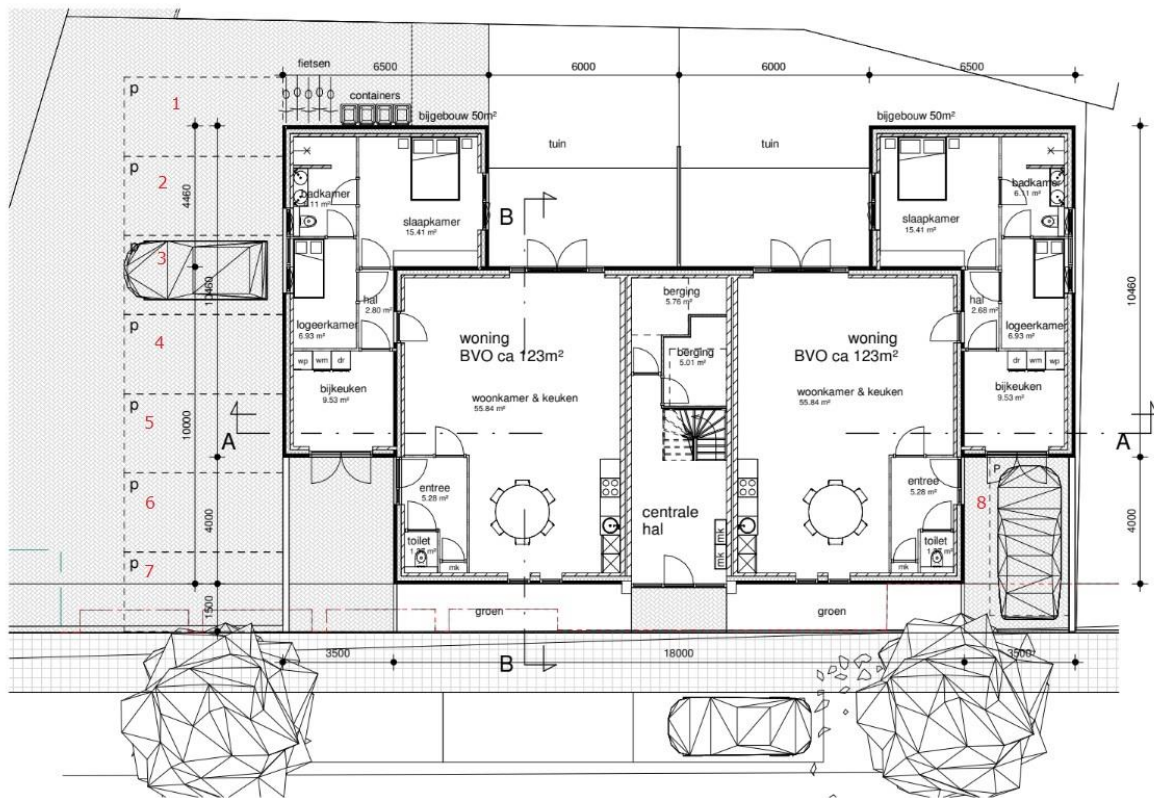
1.4.2 Parkeren

Het doel van de nota 'Parkeernormen' is het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in de gemeente Bernheze, om in de toekomst in een parkeerbehoefte te kunnen voorzien en daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid van de gemeente Bernheze te waarborgen.

Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de ontwikkeling van de kernen;
- elke initiatiefnemer van bouwplannen draagt zorg voor zijn eigen parkeeroplossing;
- een nieuw bouwinitiatief mag geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken;
- vanwege de kwaliteit van de openbare ruimte moet ernaar gestreefd worden zo weinig mogelijk parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan te leggen waarbij de mogelijkheden voor uitwisseling en dubbelgebruik niet uit het oog verloren mogen worden.

Op basis van de Parkeernormennota dienen per woning 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Op onderstaande afbeelding zijn de 8 parkeerplaatsen weergegeven. Er is voldoende ruimte op eigen terrein.



1.4.3 Verkeer

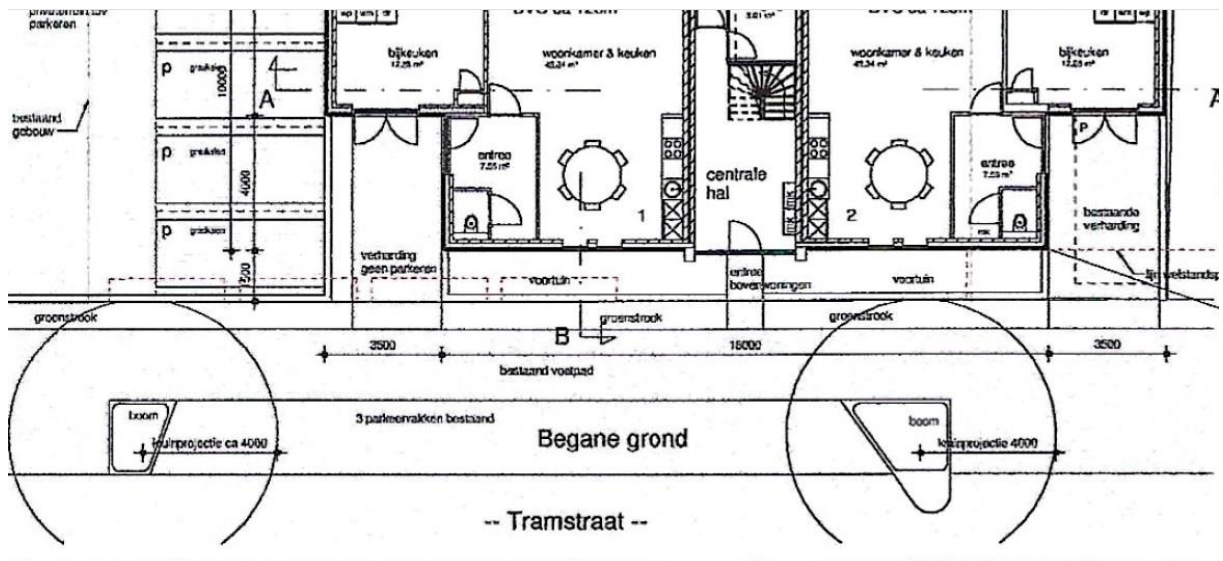
De voorgenomen ontwikkeling betreft het toevoegen van vier extra woningen aan een reeds bebouwde omgeving. Het aantal verkeersbewegingen zal daarmee beperkt toenemen en niet tot problemen leiden op het bestaande wegennet.

1.4.4 Inritten

Voor de ontsluiting van de woningen zullen de bestaande inritten worden gebruikt. Er hoeven derhalve geen nieuwe inritten te worden aangelegd. De bestaande bomen worden hierdoor ook niet bedreigd.

1.4.5 Bomen

De bestaande bomen aan de voorzijde van de locatie zijn ingemeten. Zoals op onderstaande afbeelding weergegeven, vormen de bomen geen belemmering voor het plan. De woningen komen buiten de kroonprojectie. Ook zullen de woningen niet worden bedreigd door inritten.



Uiteraard zal gewerkt worden overeenkomstig het Bomenbeleidsplan en Handboek bomen en daarmee volgens de bomenposter 'Werken rond bomen' (zie onderstaande afbeelding van de bomenposter).

1.4.6 Waterberging

Uitgangspunt is hydrologisch neutraal bouwen en waterberging op eigen perceel. Bij een toename van meer dan 500 m² verharding, betekent dat 60 mm berging per m². Bij minder dan 500 m² verharding betekent dit 20 mm berging per m² verharding. Voor het onderhavige plan betekent dit het volgende:

Oppervlakte verhard oppervlak

Woningen:	280 m ²
klinkerverharding totaal:	126 m ²
graskeien:	70 m ²
terrasjes:	2x 11,5 m ²
toegangspaden tot woningen:	34 m ²

Totaal aan verhard oppervlakte tbv infiltratie hemelwater:

$$280 + 126 + (70 \times 50\%) + 23 + 34 = 498 \text{ m}^2$$

498 m² x 20 mm = 9,9 m³. Dit zal als kratten worden gerealiseerd.

1.4.7 Welstand

Het plan is gelegen buiten het welstandsplichtige gebied. Advies van de Welstandscommissie is om die reden niet nodig.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van de omgeving van het plangebied.

2.1.1 Bebouwingsstructuur

De omgeving van de initiatieflocatie aan de Tramstraat 13 in Nistelrode kenmerkt zich als een bebouwde omgeving. (zie onderstaande afbeelding)



2.1.2 Functionele structuur

In de directe omgeving zijn naast vele woningen ook een aantal bedrijven gevestigd, zoals een garagebedrijf, slagerij, schoonheidssalon en kapsalon, bakkerij, opticien, accountantskantoor.

Ter plekke kunnen gebouwen op de begane grondlaag direct worden omgezet naar categorie 1 of 2 bedrijven. Wonen is toegestaan op de eerste verdieping.

Door de bestemming en de activiteiten ter plaatse is het typeren van het gebied als een gemengd gebied voor de hand liggend. Dit is door de gemeente bevestigd.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 zijn de Nationale Omgevingsvisie en bijbehorende Uitvoeringsagenda vastgesteld door de Tweede Kamer. Deze geven richting aan een duurzaam perspectief voor onze fysieke leefomgeving met een perspectief tot 2050. Er zijn 21 nationale belangen vermeld. Daarbij gelden deze vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijke gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties

Conclusie

De beoogde toevoeging van vier extra burgerwoningen heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Het onderhavige initiatief raakt geen nationale belangen, c.q. is niet in strijd met nationale belangen.

Ladder Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De ladder is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Hieronder vallen dus ook de bestemmingsplannen. Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk maken.

Onderhavig initiatief heeft echter geen betrekking op een stedelijke ontwikkeling, noch op een ontwikkeling die voorziet in een regionale behoefte. Het betreft de particuliere ontwikkeling van één extra woning.

Uit de ‘overzichtsuitspraak’ van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie is aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Het onderhavige initiatief maakt ter plaatse vier extra woningen mogelijk. De Ladder voor duurzame verstedelijking behoeft niet te worden doorlopen.

Conclusie

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

Onderhavig initiatief heeft geen betrekking op een stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de ladder is om die reden dan ook niet nodig.

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.

De belangrijkste programma's die hier een rol spelen zijn omgevingskwaliteit, veiligheid en gezondheid. 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.'

Om deze basisopgave te verwezenlijken zijn er vier hoofdopgaven gesteld:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een 'klimaatproof' Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

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

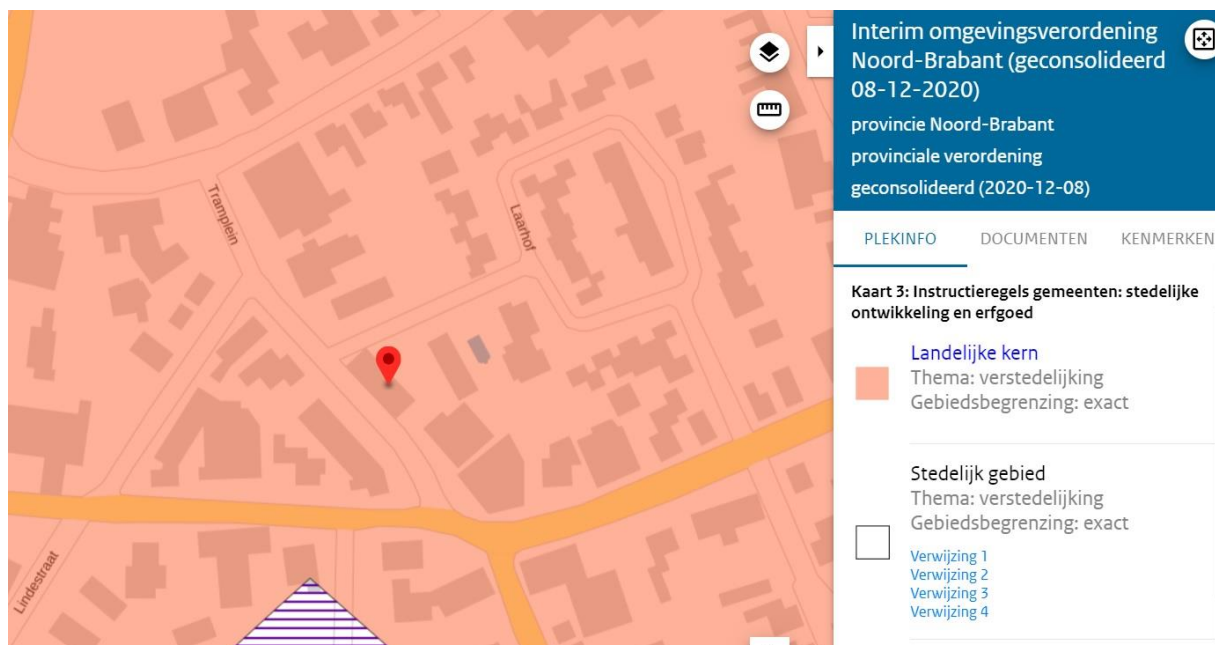
3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (lov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De lov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De lov is op 25 oktober 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 5 november 2019 in werking getreden.

De lov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de lov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde

normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. In dit geval is initiatieflocatie gelegen binnen 'Stedelijk gebied/Landelijke kern', zie volgende afbeelding.



Uitsnede Interim omgevingsverordening Noord Brabant Bron: Ruimtelijke Plannen

Uitgangspunt van beleid is dat woningen in beginsel thuishoren binnen stedelijk gebied waar ook de voorzieningen aanwezig zijn, zoals winkels, theaters, sportfaciliteiten, medische faciliteiten, zorgvoorzieningen. De initiatieflocatie is gelegen binnen stedelijk gebied.

De Interimverordening kent een aantal basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2).

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6);
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7);
- meerwaardecreatie (artikel 3.8).

Onderstaand wordt nader ingegaan op de desbetreffende bepalingen:

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. De initiatieflocatie is gelegen binnen bestaande stedelijk gebied. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats binnen een bestaand bouwvlak.

Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Hierboven is daar reeds op ingegaan.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze onderbouwing.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er

meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. Met dit initiatief wordt meerwaarde gecreëerd door de realisatie van een viertal betaalbare woningen; een van de doelstellingen uit de Woonvisie. Er wordt derhalve voorzien in een grote behoefte. Bovendien wordt leegstand van een kantoorpand voorkomen. Hierdoor wordt invulling gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Daarnaast ken de lov een bepaling over kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9). Lid 1 van dit artikel bepaalt, dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Aangezien de voorliggende ontwikkeling plaatsvindt in Stedelijk gebied, is deze bepaling niet van toepassing op deze ontwikkeling.

Conclusie

Gelet op de hierboven omschreven uitgangspunten en voorwaarden van de provinciale Verordening, concluderen wij dat het onderhavige initiatief hiermee niet in strijd is, c.q. hieraan voldoet.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Bernheze

De gemeenteraad van de gemeente Bernheze heeft op 1 februari 2010 de Structuurvisie Bernheze vastgesteld. De Structuurvisie Bernheze geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hele gemeente.

De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen en vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en projecten.

In de structuurvisie staan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen beschreven voor de komende jaren. Onderdeel van de Structuurvisie Bernheze 2010 is het Ruimtelijk Casco.

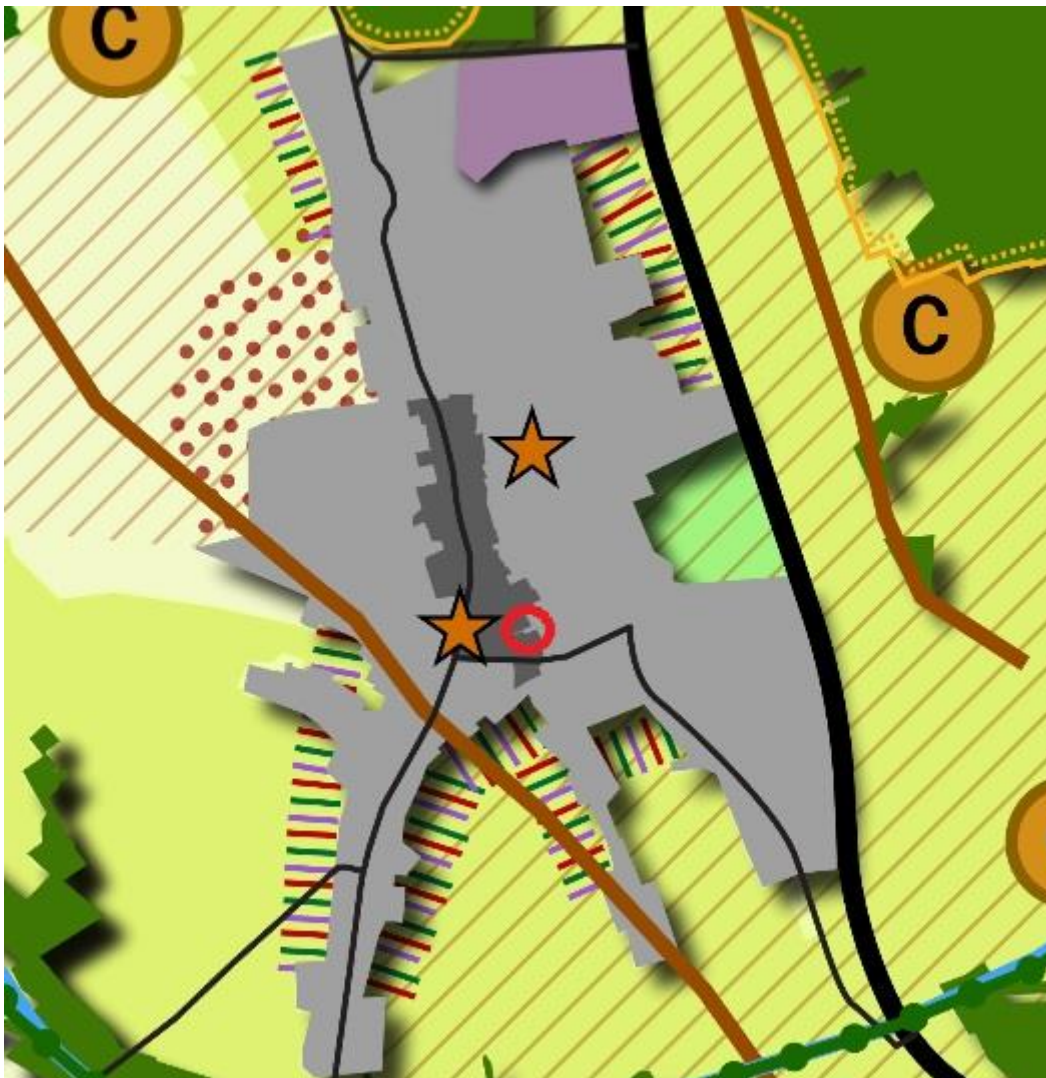
Het Ruimtelijk Casco betreft het ontwikkelingskader voor de gemeente Bernheze en vormt een casco voor concrete projecten en plannen. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en toelichting. Deze zijn nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De gemeente

Bernheze heeft de kwaliteiten binnen de gemeente geformuleerd. De gemeente Bernheze wil een gemeente met een dorpse uitstraling blijven.

Ten aanzien van het bouwen van woningen wordt het volgende gesteld in de structuurvisie:

Per kern zal er in eerste instantie kritisch naar inbreidingsmogelijkheden gekeken worden. Waar er sprake is van inbreiding zal deze aansluiten op het karakter van de kern, en waar mogelijk dus niet al te intensief en 'dicht' (ook in de kernen moeten de groene kwaliteiten benut worden en moet daarin variëteit geboden worden).

Op basis van de gemeentelijke structuurvisie is de initiatieflocatie gelegen in het gebied aangeduid als "Dorpen".



Legenda behorende bij het Ruimtelijk Casco

	Open landschap		Snelwegen		Dorpen
	Halfopen landschap		Provinciale wegen		Bebouwingsclusters
	Besloten landschap		Lokale wegen		Centrumgebieden
	Ruimte voor water		Nieuwe wegen		Bedrijventerreinen
	Waterlopen		Kanaal		LOG
	Cultuurhistorisch waardevol landschap		EVZ		Intensieve recreatie
	Cultuurhistorisch waardevol landschap peilrandbreuk		Recreatieve verbinding		Recreatiegebieden
	Cultuurhistorisch landgoed				Zoekgebied bedrijven-terrein
	Cultuurhistorisch waardevol object				Zoekgebied wonen
					Afronding dorpsrand

De structuurvisie zegt hierover het volgende:

De gemeente Bernheze bevat vijf dorpskernen: Heesch, Heeswijk-Dinther, Nistelrode, Vorstenbosch en Loosbroek. Deze dorpen vervullen een belangrijke rol voor het accommoderen van de toekomstige ruimtevraag. Herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand woongebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat woongebied. Per kern zal er in eerste instantie kritisch naar inbreidingsmogelijkheden gekeken worden.

3.3.2 Omgevingsvisie Bernheze 2040

Op 28 september 2023 is het ontwerp van de Omgevingsvisie Bernheze 2040 ter inzage gelegd. Op 7 maart 2024 is deze omgevingsvisie door de gemeenteraad vastgesteld.

Deze visie is geen blauwdruk voor de toekomst, maar geeft richting aan de gewenste ontwikkeling voor de toekomst van Bernheze.

In de visie staan vijf belangrijke thema's centraal:

- *gezonde leefomgeving;*
Een gezonde leefomgeving bevordert de fysieke, sociale en mentale gezondheid van inwoners en nodigt uit tot activiteit voor jong en oud.
- *leefbare kernen;*
Passende woningen, duurzame mobiliteit, veiligheid, voldoende voorzieningen en een levendige gemeenschap.
- *klimaatbestendig en (herstel) biodiversiteit;*
Schoner water, herstel biodiversiteit, minder wateroverlast, droogte en hittestress.

- *vitale en duurzame landbouw & economie;*
Gezondheid als randvoorwaarde, meer kringloop-landbouw, schone energie en circulaire economie.
- *kwaliteit landschap & erfgoed.*
Versterken cultuurhistorie, beschermen en behouden landschappelijke waarden, kwaliteit openbare ruimte.

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

Voorliggend plan voorziet in de behoefte aan betaalbare woningen voor senioren, starters en kleine gezinnen binnen de gemeente.

De nieuwe woning wordt gasloos uitgevoerd en voorzien van zonnepanelen.

Water wordt – conform gemeentelijk beleid – op eigen terrein gecompenseerd door middel van infiltratiekratten.

3.3.3 Woonvisie 2022-2026

Op 16 december 2021 heeft de gemeenteraad de woonvisie 2022-2026 vastgesteld. Met deze visie werkt de gemeente aan de ambitie dat iedereen goed moet kunnen wonen in de gemeente.

In het Bestuursprogramma “Samen door” heeft de gemeente haar beeld en visie op het wonen verwoord: “Samen door”. Dit betekent in het algemeen dat de gemeente haar doelen samen met de gemeenteraad, burgers, ondernemers en maatschappelijke partners willen bereiken. “Samen door” betekent ook dat de gemeente mogelijkheden en initiatieven in de Bernhezer samenleving willen stimuleren.

De raad heeft een duidelijke woningbouwopgave geformuleerd, waarbij sterk ingezet wordt op betaalbaarheid.

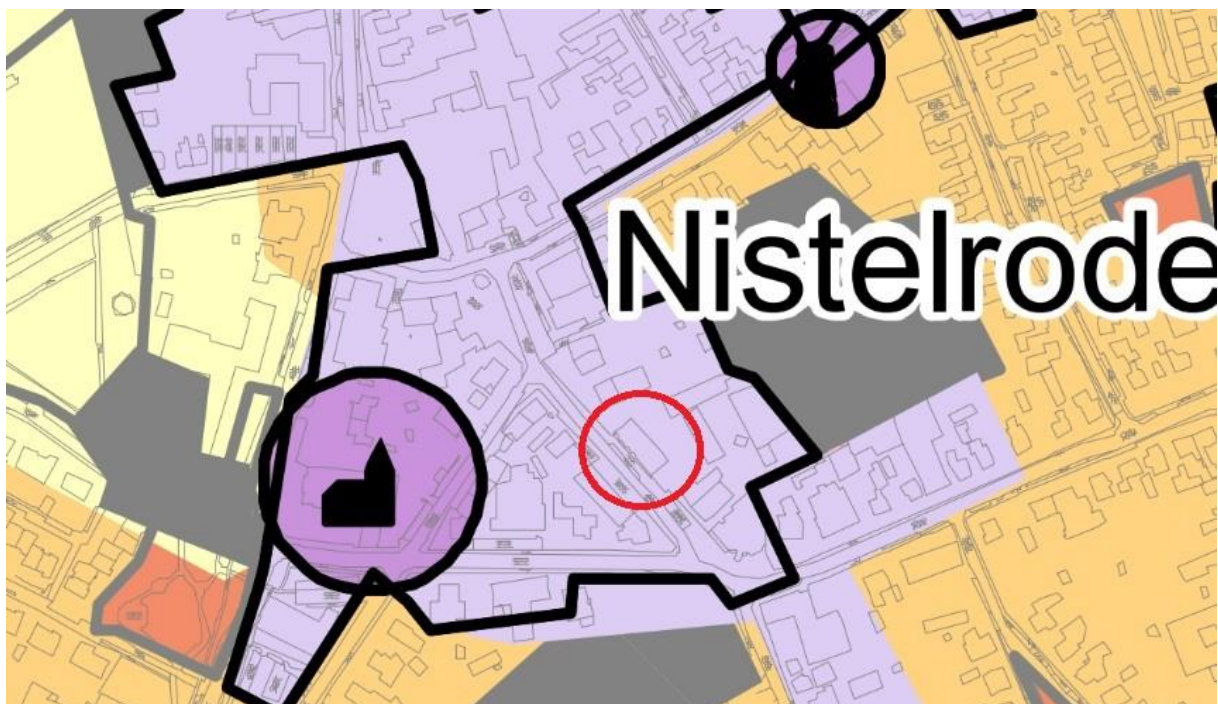
Naast doelen als voortzetten actief woningbouwbeleid, blijven bouwen in alle kernen en speciale aandacht voor senioren op de woningmarkt door bestaande woningen levensloopgeschikt te maken, blijft individueel particulier opdrachtgeverschap prominent op de agenda staan van de gemeente. Evenals ruimte voor inbreidingslocatie.

In de Woonvisie is ook aangegeven dat de gemeente steviger de regie wil voeren op de programmering en aantallen te realiseren woningen.

Het voorliggende plan is uitgebreid met de gemeente besproken. Geconcludeerd is dat het voorliggende plan past binnen het beleidskader wonen.

3.3.4 Archeologiebeleid Bernheze

De gemeente Bernheze heeft beleid geformuleerd ten aanzien van archeologie. Met dit beleid dient rekening te worden gehouden bij het opstellen van bestemmingsplannen.



**Archeologische beleidskaart
Gemeente Bernheze**

Beleidscategorie

- | | | |
|---|---|---|
| 1 |  | Wettelijk beschermd archeologisch monument |
| 2 |  | Gebieden van zeer hoge archeologische waarde |
| 3 |  | Gebieden van hoge archeologische waarde |
| 4 |  | Gebieden met een hoge archeologische verwachting |
| 5 |  | Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting |
| 6 |  | Gebieden met een lage archeologische verwachting |
| 7 |  | Gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven |

Onderzoeksplicht

- | |
|--|
| Geen bodemversturende activiteiten toegestaan, tenzij de minister van OCW hiervoor een vergunning heeft verleend.
Bij gemeentelijke monumenten: vergunningaanvraag bij de gemeente. |
| Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m ² . |
| Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m ² . |
| Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m ² . |
| Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m ² . |
| Geen onderzoeksplicht. |
| Geen onderzoeksplicht. |

Volgens de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Bernheze is de planlocatie gelegen in een beleidszone met archeologische verwachting. Dit houdt in dat een onderzoeksplicht ontstaat bij een verstoringsoppervlakte van 250 m² en een verstoringsdiepte van 40cm. In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan.

3.3.5 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie

Algemeen

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening.

Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

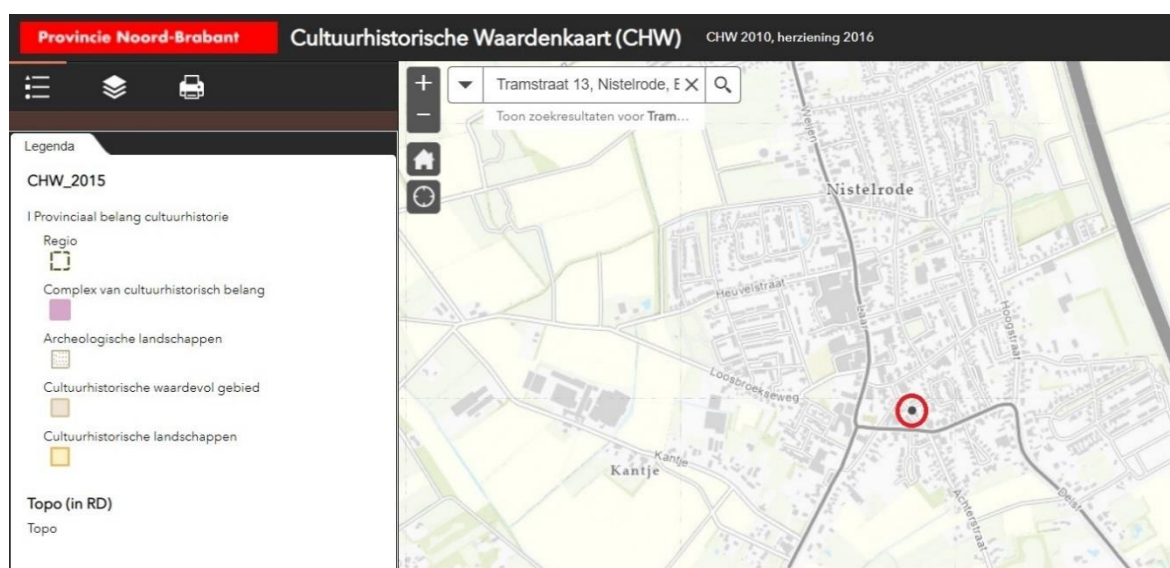
Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 in het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast.

Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen.

Provinciaal beleid

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle en cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen.

Onderstaand een afbeelding van de Cultuurhistorische waardenkaart:

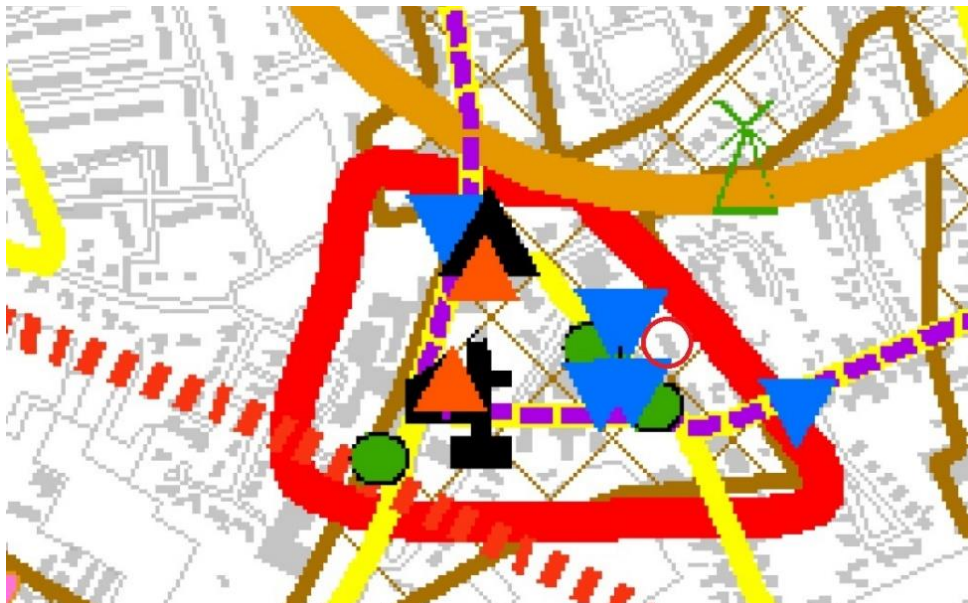


Onderzoek

Uit deze kaart blijkt, dat binnen het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle objecten zijn gelegen, noch sprake is van een cultuurhistorisch waardevol landschap.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Bernheze heeft een Cultuurhistoriekaart vastgesteld. Op basis van deze kaart is de planlocatie gelegen binnen een gebied dat is aangeduid als 'historische stedenbouw'. Zie onderstaande afbeelding.



Onderzoek

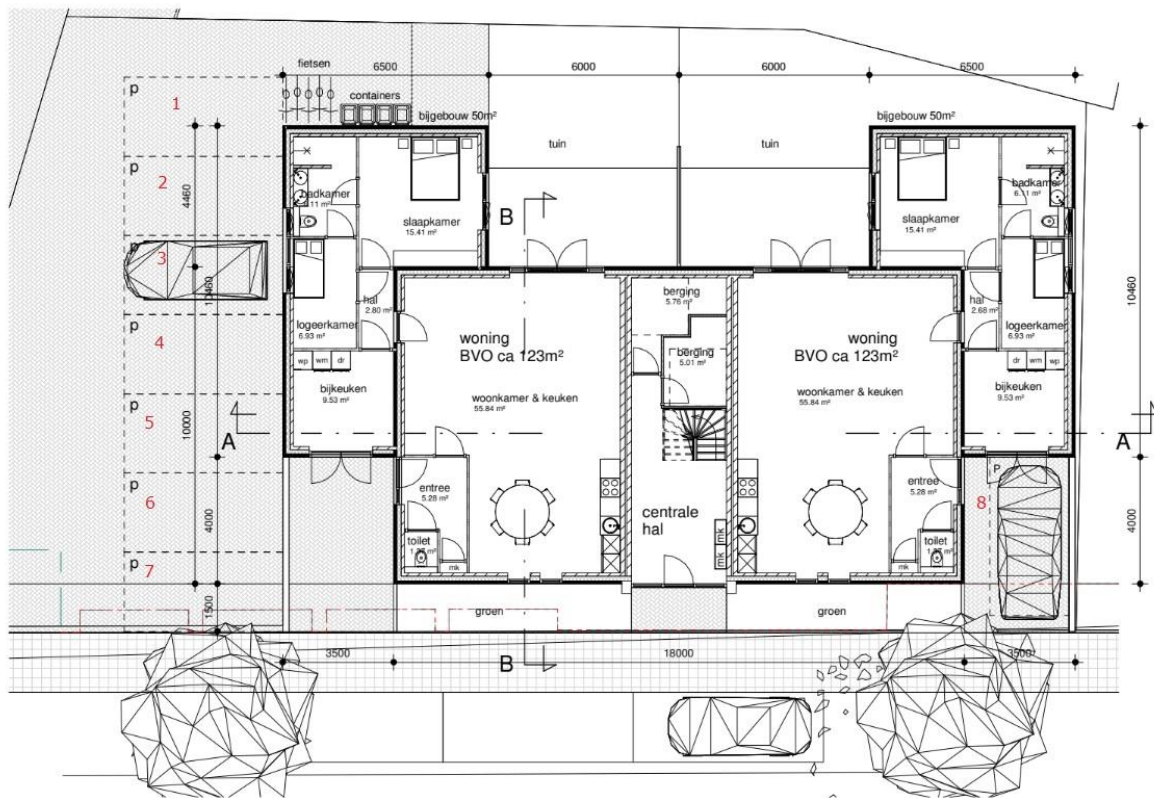
Aangezien de vier woningen worden gerealiseerd binnen de contouren van het 'oude' kantoorgebouw, komt hierbij de cultuurhistorie niet in het geding. Het bouwplan is afgestemd met de gemeente en akkoord bevonden. Geconcludeerd kan worden dat Cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het plan.

3.3.6 Parkeerbeleidsplan Gemeente Bernheze

Het Parkeerbeleidsplan Gemeente Bernheze (vastgesteld 9 juli 2015) schrijft voor, dat bij nieuwe woningen wordt geparkeerd op eigen terrein. Volgens de parkeernormen moet er rekening worden gehouden met 2 parkeerplaatsen per woning.

Op de initiatieflocatie is voldoende ruimte aanwezig om hieraan te voldoen.

Zie onderstaande perceel indeling:



3.3.7 Verordening Fysieke Leefomgeving Bernheze 2021

De verwachting is dat de Omgevingswet per 1 juli 2023 in werking zal treden. Om de Omgevingswet in de praktijk uit te voeren, hebben overheden verschillende instrumenten tot hun beschikking, waaronder het omgevingsplan. Het omgevingsplan bevat alle regels over de fysieke leefomgeving die de gemeente stelt binnen haar grondgebied. Ter voorbereiding op het werken met het omgevingsplan, kunnen gemeenten er als tussenstap voor kiezen om een Verordening Fysieke Leefomgeving vast te laten stellen.

De gemeente heeft een Verordening Fysieke Leefomgeving vastgesteld op 7 oktober 2021. De Verordening Fysieke Leefomgeving is een integratie van de regels over de fysieke leefomgeving uit diverse verordeningen van gemeente Bernheze. Dit is immers ook het criterium dat de Omgevingswet hanteert voor het opnemen van verordenende bepalingen in het omgevingsplan. Middels deze verordening wordt door de gemeente Bernheze nu alvast geanticipeerd op het werken met het omgevingsplan onder de Omgevingswet.

De Verordening Fysieke Leefomgeving bestaat uit een verschillende verordeningen en afzonderlijke regels met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Verordeningen en regels die een ander motief hebben, zoals openbare orde en veiligheid, zijn daarom niet meegenomen in de integratie.

Aangezien de Omgevingswet aan de burgemeester als bestuursorgaan geen bevoegdheden toekent, zijn ook regels die de burgemeester bevoegdheden geeft niet in de Verordening Fysieke Leefomgeving opgenomen. Dit zijn vaak ook regels met het motief openbare orde en veiligheid en deze regels komen daardoor al niet voor integratie in aanmerking.

In de Verordening Fysieke Leefomgeving zijn de volgende verordeningen of onderdelen daarvan opgenomen:

1. Afvalstoffenverordening Bernheze 2019
2. Algemene Plaatselijke Verordening (APV) Bernheze 2021
3. Algemene Verordening Ondergrondse Infrastructuur (AVOI) van de Gemeente Bernheze 2018
4. Beheersverordening Begraafplaatsen gemeente Bernheze 2011
5. Bouwverordening gemeente Bernheze 2012
6. Erfgoedverordening Bernheze 2019
7. Marktverordening gemeente Bernheze 2013
8. Verordening Geurhinder en Veehouderij gemeente Bernheze 2013
9. Verordening naamgeving en nummering (adressen) Bernheze 2012
10. Verordening op het gebruik van standplaatsen voor woonwagens 1995

De verordeningen zijn beleidsneutraal geïntegreerd, behalve op het punt van:

- Begripsbepalingen en procedurele regels: Deze regels van de opgenomen verordeningen zijn zo veel mogelijk op elkaar afgestemd en vereenvoudigd;
- 'Quick wins': Het doorvoeren van wijzigingen die de leesbaarheid en toepasbaarheid van de verordeningen ten goede komen. Dit omvat het schrappen van overbodige regels, het herschrijven van slecht leesbare regels en het logisch ordenen van regels. Her en der zijn (ondergeschikte) inhoudelijke wijzigingen aangebracht.

Aangezien de verordening beleidsneutraal is opgesteld, brengt deze verordening geen wijzigingen in het overige in deze toelichting beschreven beleid.

Conclusie

Gelet op het hierboven omschreven gemeentelijk beleid, concluderen wij dat het onderhavige initiatief hiermee niet in strijd is.

HOOFDSTUK 4 RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN

Voorwaarde voor medewerking van het college aan de afwijking van het bestemmingsplan is, dat er sprake moet zijn van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid, c.q. goede ruimtelijke ordening. Onderstaand wordt op diverse (milieu)aspecten kort ingegaan.

Uitgangspunt hierbij is de “Beoordeling milieuparagraaf ikv RO inzake omzetten kantoorpand naar drietal patiowoningen; Tramstraat 13 Nistelrode” van de ODBN van 24 november 2021.

Zowel met de ODBN als met de gemeente is afgesproken, dat de bestaande rapportages, behorende bij de RUON van 20 juli 2021 en beoordeeld door de ODBN in bovengenoemde brief, uitsluitend aangevuld hoeft te worden met de opmerkingen van de ODBN in deze brief. Het feit dat in de eerdere RUON/rapportages gesproken wordt over 3 patiowoningen en nu over 4 woningen, maakt voor de genoemde beoordeling geen verschil.

Onderstaand wordt per onderwerp eerst een toelichting gegeven op de oorspronkelijke rapportages (van Sab te Arnhem) en daarna – waar nodig – de gewenst aanvulling gegeven door Amitec uit Uden.

4.1 Bodem

Ten behoeve van het voorliggende initiatief heeft Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage, d.d. 9 juni 2021, kenmerk 15766.002, is integraal als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Het verkennend bodemonderzoek heeft tot doel met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging alsmede nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is verricht conform de NEN 5725:2017 "Bodem – Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek". Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740+A1:2016 "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond".

Het veldwerk en de bemonstering zijn uitgevoerd onder certificaat op grond van de BRL SIKB 2000 "Veldwerk bij milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek", protocollen 2001 en 2002 en de daarin gestelde eisen.

De analyseresultaten zijn getoetst aan het toetsingskader uit de Circulaire bodemsanering en aan de achtergrondwaarden voor grond uit de Regeling bodemkwaliteit (bijlage B, tabel 1).

Vooronderzoek

Voorafgaand aan het verkennend bodemonderzoek is in april 2021 door Econsultancy een milieuhygiënisch vooronderzoek bodem uitgevoerd (rapport 15766.001 d.d. 30 april 2021). Resultaten uit dit onderzoek zijn opgenomen in bijlage 6 van de bij deze onderbouwing gevoegde rapportage.

Conclusie vooronderzoek

Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek blijkt dat de onderzoekslocatie in de historische kern van Nistelrode ligt. Gezien de eerder aangetroffen verontreiniging met minerale olie op aangrenzend en huidig perceel en het historisch gebruik van de huidige locatie, is een verontreiniging in de bodem niet uit te sluiten. Op basis hiervan heeft Econsultancy geadviseerd dat de locatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL).

Het doel van het verkennend bodemonderzoek in deze situatie is het bepalen van de aard van de heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming. Tevens wordt vastgesteld of de vermoede verontreinigende stof de achtergrondwaarde of het geldend achtergrondgehalte overschrijdt.

Veldwerk

Het veldwerk is op 21 mei 2021. In het totaal zijn er met behulp van een edelmanboor 7 boringen geplaatst; 3 boringen tot 0,5 m -mv, 2 boringen tot 1,0 m -mv, 1 boring tot 2,0 m -mv en 1 boring tot 2,6 m -mv. Deze diepe boring is afgewerkt als peilbuis, teneinde de milieuhygiënische kwaliteit van het grondwater te kunnen bepalen.

Van het opgeboorde materiaal is een boorbeschrijving conform de NEN 5104 gemaakt en zijn er grondmonsters genomen over trajecten van ten hoogste 0,5 m, waarbij bodemlagen met verontreinigingskenmerken of een afwijkende textuur separaat bemonsterd zijn.

Zintuiglijke waarnemingen

De bodem bestaat voornamelijk uit matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bodem (0,5-1,0 m -mv) is bovendien plaatselijk (tot 1,5 m -mv) zwak humeus. De ondergrond (1,0-2,6 m -mv) ter plaatse van de peilbuis is matig grindig.

De bovengrond is plaatselijk baksteen en kolengruishoudend. Ter plaatse van boringen 04, 05 en 06 is het maaiveld bedekt met 5 cm puingranulaat. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Van het puingranulaat zijn geen kwaliteitscertificaten bekend.

Bemonstering

De grondwaterbemonstering is op 31 mei 2021 uitgevoerd. De bemonstering is uitgevoerd conform de NEN 5744:2011.

Bevindingen

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "verdacht heterogeen" (VED-HE). Bij verdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bodem (0,5-1,0 m -mv) is bovendien plaatselijk (tot 1,5 m -mv) zwak humeus. De ondergrond (1,0-2,6 m -mv) ter plaatse van de peilbuis is matig grindig. De bovengrond is plaatselijk baksteen en kolengruishoudend. Ter plaatse van boringen 04, 05 en 06 is het maaiveld bedekt met 5 cm puingranulaat. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Van het puingranulaat zijn, in de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing kwaliteitscertificaten én weegbonnen opgenomen.

De bovengrond is licht verontreinigd met PCB en PAK. De lichte PAK houdt mogelijk verband met de sporen kolengruis, die in de bovengrond aangetroffen zijn. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is licht verontreinigd met molybdeen en tetrachlooretheen.

Asbest

Aanleiding voor het uitvoeren van het asbest bodemonderzoek is de beoordeling van het verkennend bodemonderzoek (kenmerk: 15766.002, d.d. 9 juni 2021) door de gemeente Bernheze, waarbij het noodzakelijk wordt geacht een asbest bodemonderzoek van de bovengrond uit te voeren. De ODBN heeft in hun beoordeling aangegeven dat alleen de

bovengrond dient te worden onderzocht. Derhalve worden er geen ondergrond boringen, maar 2 extra proefgaten geplaatst.

Het veldwerk en het laboratoriumonderzoek zijn uitgevoerd conform de NEN5707+C2: 2017 1, zoals uitgegeven door het Nederlands Normalisatie Instituut te Delft. De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 20 juni 2023.

Op basis van de inspectie van de proefgaten en de analyseresultaten van het onderzochte mengmonster van de bovengrond, kan geconcludeerd worden dat er geen asbest in de proefgaten is aangetroffen. Dit onderzoek (23.718-NEN.01) is integraal opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er echter géén reden voor een nader onderzoek. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

TOETSINGSKADER

Het toetsingskader wordt gevormd door de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) om beoordelen of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Beoordeling woon- en leefklimaat

Daar de gemeente Bernheze geen eigen geluidbeleid heeft geformuleerd, dient de systematiek van de VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering", editie 2009 (VNG-publicatie) als leidraad te worden gehanteerd. Deze publicatie omschrijft richtafstanden in hoofdstuk 2.2 en beoordelingsmethodiek in hoofdstuk 2.3. De voor dit onderzoek relevante voorschriften conform het Activiteitenbesluit, en de voorkomende uitzonderingen hierop, zijn in hoofdstuk 2.4 van de publicatie opgenomen.

De VNG-publicatie geeft per bedrijfscategorie een richtafstand voor de aspecten geur, stof, gevaar en geluid. De realisatie van woningen en andere gevoelige objecten binnen deze richtafstanden is alleen mogelijk als kan worden aangetoond met behulp van specialistisch onderzoek dat de vergunde rechten niet worden beperkt door de nieuwe plannen, en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Tevens zijn in de VNG-publicatie gebiedstyperingen opgenomen, namelijk omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied en het omgevingstype gemengd gebied. In het volgende overzicht zijn de omgevingstypen geformuleerd:

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied:

Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied:

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

De VNG-systematiek bestaat uit 4 stappen. In stap 1 wordt getoetst aan de richtafstanden zoals deze in bijlage 1 van de publicatie zijn opgenomen. Als er een overlap bestaat met de richtafstanden en het plangebied dient er nader onderzoek te worden verricht (stap 2). In het onderzoek wordt getoetst aan geluid, geur, stof en/of veiligheid. Voor deze aspecten zijn richtwaarden opgenomen. Indien niet aan deze richtwaarden wordt voldaan dient aan grenswaarden worden getoetst (stap 3). Bij een hogere waarde dan zal buitenplanse inpassing doorgaans niet mogelijk zijn (stap 4). Indien het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan, dient het dit grondig te onderzoeken, onderbouwen en motiveren.

VIGEREND PLANOLOGISCH KADER

Als basis om het gebied te typeren dient het vigerende planologisch kader. Het vigerende planologisch kader is de Beheersverordening Centrum Nistelrode, vastgesteld 28 september 2017.

Binnen het besluitvlak Centrum – 2, zijn de gronden aangewezen voor:

- 36

8. publiekverzorgend ambacht uitsluitend op de begane grond;
9. bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 1 en 2 zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage) uitsluitend op de begane grond;

BEOORDELING GEBIEDSTYPERING

In de directe omgeving zijn naast vele woningen, diverse bedrijven gevestigd, zoals een garagebedrijf, slagerij, schoonheidssalon en kapsalon, bakkerij, opticien, accountantskantoor.

Terplekke kunnen gebouwen op de begane grondlaag direct worden omgezet naar categorie 1 of 2 bedrijven.

Daarnaast is de Laar de doorgaande weg van Nistelrode naar Uden (en autosnelweg A50, richting het zuiden). De Laar en de Tramstraat zijn wegen welke een klinkerverharding hebben. Door het besluitvlak Centrum - 2 en de activiteiten ter plaatse is het typeren van het gebied als een gemengd gebied voor de hand liggend. Dit is eerder ook door de gemeente bevestigd.

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de omliggende bedrijven, categorie-indeling en richtafstand in relatie tot een gemengd gebied.

Tabel: richtafstanden bij gemengd gebied (in m)

nr	bestemming	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	grootste afstand	werkelijke afstand
1	Tramstr. 18: Garagebedrijf, SBI 451-454	0	0	10	0	10	12,8 m
2	Tramstr. 17: Slagerij, SBI 4722-4723	0	0	0	0	0	17,5 m
3	Tramstr. 15: schoonheidssalon, SBI 9602	0	0	0	0	0	7 m
4	Tramstr. 15: kapsalon, SBI 9602	0	0	0	0	0	7 m
5	Laar 66: bakkerij, SBI 4724	0	0	0	0	0	69 m
6	Tramstr. 23: opticien, SBI 9609B	0	0	0	0	0	30 m
7	Tramstr. 23: accountantskantoor, SBI 80-82A	0	0	0	0	0	30 m
ALG	Maatschappelijk, SBI 852, 8531	0	0	10	0	10	
	Gezondheids- en welzijnszorg, SBI 86	0	0	10	0	10	
	Openbaar bestuur (kantoren e.d.), SBI 84A	0	0	0	0	0	
	Buurt- en Clubhuizen, SBI 94991 A	0	0	10	0	10	

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat voor de omliggende bedrijven wordt voldaan aan genoemde richtwaarden in een gemengd gebied. Voor de planologisch maximale situatie kan het voorkomen dat ter plaatse van Tramstraat 15-17 een andere invulling mogelijk is, waardoor de richtwaarde wordt overschreden. Gezien de bedrijfsruimte beperkt is, zal dit gezien de beperkte omvang van de bebouwing niet leiden tot belemmering.

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening is niettemin een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd voor het tegenover de initiatieflocatie gelegen garagebedrijf. In paragraaf 4.10 van deze onderbouwing wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen bestaat in het kader van de omliggende bedrijvigheid in relatie tot de initiatieflocatie indien maatwerkvoorschrift wordt vastgesteld..

4.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. De nieuwe Wet luchtkwaliteit ziet op een actualisatie van de luchtkwaliteitseisen, zoals opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet milieubeheer.

Het project zelf biedt geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het project het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. Voor projecten van geringe omvang geldt bovendien op grond van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en op grond van het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) dat hiervoor geen afzonderlijke luchtkwaliteit toets nodig is. Dit is het geval als aannemelijk is dat een project een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof.

In de ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) van 31 oktober 2007 worden enkele concrete projecten of activiteiten genoemd waarbij het voorgaande in ieder geval van toepassing is en waarvoor dus geen specifieke luchtkwaliteit toets hoeft te worden uitgevoerd. Dit geldt bijvoorbeeld voor kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van minder dan 100.000 m² of woningbouwprojecten van niet meer dan 1500 woningen.

Met de vier nieuwe woningen zullen de verkeersbewegingen per dag beperkt toenemen. Het initiatief heeft hierdoor een NIBM-bijdrage, zoals in de onderstaand tabel te zien is. Uitgaande van 4 woningen en een verkeersaantrekkende werking van 6 bewegingen per woning/kavel, resulteert dit in totaal 24 voertuigbewegingen.

Tabel: NIBM berekening

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	24
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Goede ruimtelijke ordening

Het Besluit gevoelige bestemmingen benadrukt het belang van een 'goede ruimtelijke ordening', maar is geen volledige invulling daarvan voor het aspect luchtkwaliteit. Het Besluit dekt niet alle gevoelige situaties. Zo gaat het Besluit niet over bijvoorbeeld woningen en drukke binnenstedelijke wegen. Ook zegt het Besluit niets over gezondheidseffecten beneden de grenswaarden. Daarom blijft het belangrijk om de blootstelling aan luchtverontreiniging een plek te geven in de onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling

Het plan voorziet in de verbouwing van een bedrijfspand en de realisatie van vier woningen in het pand. Geconcludeerd kan worden dat het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan. Het plan wordt niet aangemerkt als een luchtkwaliteit gevoelige bestemming. Met behulp van de NSL-monitoringstool is beoordeeld of er langs de Laar1 sprake is van een (dreigende) normoverschrijding. In de volgende tabel zijn voor de jaren 2016, 2020 en 2030 voor de relevante stoffen de resultaten weergegeven.

Resultaten jaren 2020 en 2030 langs de Laar

stoffen	2020	2030
NO ₂ concentratie	15,5 µg/m ³	10,4 µg/m ³
PM ₁₀ concentratie	19,4 µg/m ³	16,1 µg/m ³
PM ₁₀ overschrijdingsdagen	7,1 dagen	6,0 dagen
PM _{2,5} concentratie	12,0 µg/m ³	9,4 µg/m ³

Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) normoverschrijding. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

Conclusie

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van vier nieuwe woningen. Gezien de beperkte omvang hiervan draagt deze “niet in betekenende mate” bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een luchtkwaliteitonderzoek is derhalve niet nodig. Het plan is niet in strijd met de Wet luchtkwaliteitseisen.

4.4 Externe veiligheid

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen van personen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, vaarwegen) en buisleidingen (onder andere aardgas en brandbare vloeistoffen). De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de

Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling basisnet.

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’ (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Barro, effectafstanden uit de ‘Circulaire effectafstanden LPG-tankstations’, enz..

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes.

Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

<i>Bron</i>	<i>Wanneer Groepsverantwoording?</i>
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording dient een toelichting te worden gegeven op artikel 12 lid 1 onder a, b, f en g van het Bevb.

Weg, spoorweg of waterwegen (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
------------------------------------	--

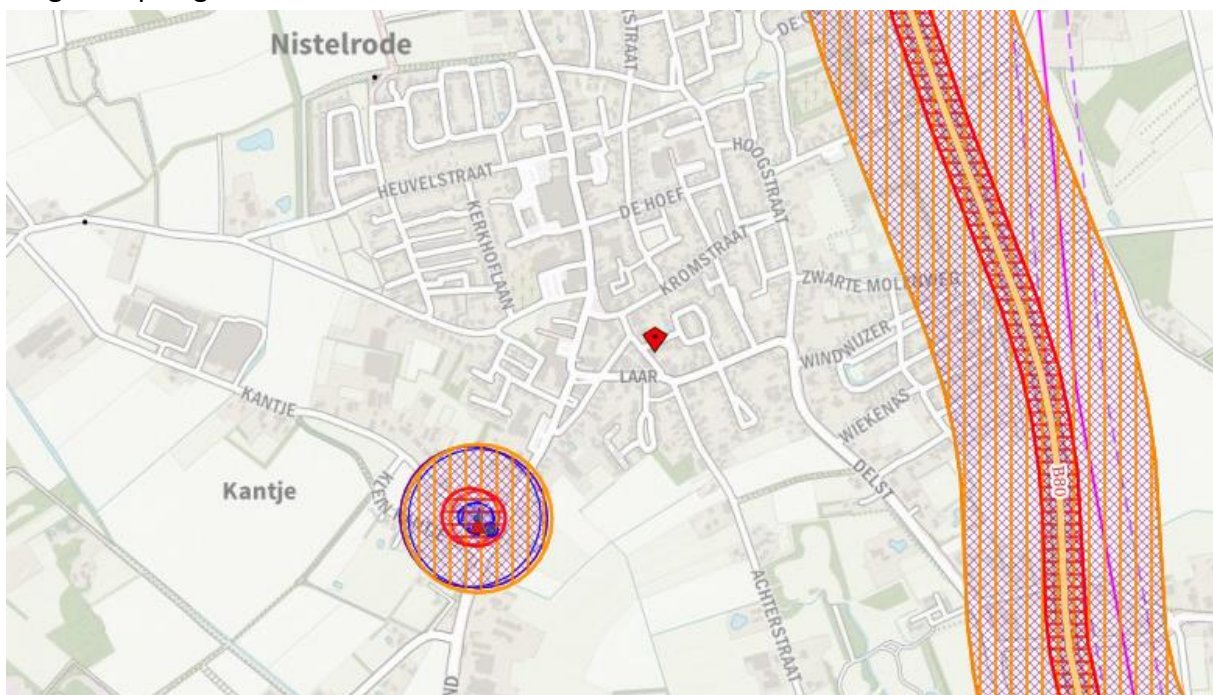
Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico', dat overblijft nadat de benodigde veiligheid verhogende maatregelen genomen zijn.

Beleidsvisie externe veiligheid

De gemeente Bernheze beschikt over een beleidsvisie externe veiligheid (2008). Hierin wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke omgang met externe veiligheid. De beleidsvisie bevat geen gebiedstypering of uitgangspunten die gehanteerd kunnen worden voor de verantwoording van het groepsrisico. Onderhavig initiatief past binnen de kaders van de beleidsvisie.

Beschouwing risicobronnen

Om de risico's in (de omgeving van) het plangebied te inventariseren is de Signaleringskaart-EV geraadpleegd.



Afbeelding : uitsnede Signaleringskaart-EV met aanduiding projectlocatie

Op circa 150 meter afstand van het plangebied ligt de lokale transportweg Laar. In het huidige bestemmingsplan is er niet getoetst aan deze weg. Over deze transportweg worden onder andere gevaarlijke stoffen uit de categorie GF3 vervoerd¹. GF3 heeft een invloedsgebied van 355 meter². Omdat het plangebied binnen 200 meter van de transportroute ligt dient er, conform art. 8 Bevt, een volledige verantwoording van het groepsrisico afgegeven te worden. De volledige verantwoording kan achterwege gelaten worden indien er aangetoond kan worden dat de oriëntatiewaarde niet overschreden wordt en het groepsrisico niet met 10% toeneemt.

Daar bevoorrading (met GF3 stoffen) veelal in de dagperiode plaatsvindt, is aannemelijk dat in de beoogde (woon)situatie het groepsrisico niet toeneemt. Voorts maakt de toename van 8 personen in de avond- en nachtperiode niet dat het groepsrisico met meer dan 10% toeneemt. Een risicoberekening wordt niet noodzakelijk geacht.

Op ca. 725 meter ten oosten van het plangebied bevindt zich de Rijksweg A50. Gelet op de afstand wordt ruimschoots voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico (PR 10-6 = 0 meter) en de afstand voor het plasbrandaandachtsgebied (PAG, 30 meter uit rand weg).

Het invloedsgebied van de Rijksweg A50 bedraagt 880 meter (toxisch scenario, LT2). Het plangebied bevindt zich binnen de 1%-letaliteitcontour van weg. Derhalve dient een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden door het bevoegd gezag. Het plangebied bevindt zich evenwel buiten de 200 meter-zone, waarvoor een complete verantwoording van het groepsrisico vereist is (artikel 8, lid 1, Bevt). Dit betekent, dat volgens het Bevt volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Bij een beperkte verantwoording van het groepsrisico moet ingegaan worden op de mogelijkheid tot zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied bij een ramp en bestrijdbaarheid van de gevolgen van een ramp (artikel 7, Bevt).

De initiatieflocatie ligt niet in de contouren (PR 10-6, invloedsgebied, PAG en effectgebieden) van andere risicobronnen.

Verantwoording groepsrisico

Vanwege de ligging van het plan in het invloedsgebied van de Rijksweg A50 en het transport over de Laar dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Hierbij dient de Veiligheidsregio om een advies gevraagd te worden. Dit advies moet verwerkt worden in, c.q. maakt deel uit van deze onderbouwing.

¹ (2019) Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen gemeente Bernheze.

² Handleiding Risicoanalyse Transport, pag.19, tabel 4-2

Personendichtheid en hoogte van het groepsrisico

Er vindt door het plan een geringe toename plaats van het aantal personen (4 woningen, ca. 8 personen) binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A50. Omdat het plangebied gelegen is op grotere afstand aan de rand van het invloedsgebied (ca. 725 meter) en de toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied beperkt is, zal de rekenkundige toename van het groepsrisico te verwaarlozen zijn (grafisch niet zichtbaar).

Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een calamiteit en de gevolgen daarvan

Voor dit onderdeel en het onderdeel zelfredzaamheid wordt advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Brabant Noord.

De bestrijdbaarheid dient op twee aspecten te worden beoordeeld:

- Is het rampscenario te bestrijden?
- Is de omgeving van het plangebied voldoende ingericht om de gevolgen van een calamiteit hierbinnen te bestrijden?

Is het rampscenario te bestrijden?

De mate van bestrijdbaarheid van een calamiteit is afhankelijk van de opkomsttijd brandweer, de bereikbaarheid van de locatie calamiteit en de bluswatervoorziening in de omgeving van de calamiteit.

Voor het transport over de Rijksweg A50 is voor het plangebied het scenario toxische wolk maatgevend. Voor het scenario toxische wolk geldt, dat de toxische wolk afkomstig uit een tankwagen met een waterscherm neergeslagen moet worden. De opkomsttijd van de brandweer ter plaatse (locatie calamiteit, Rijksweg A50) bedraagt ca. 8 minuten. De bereikbaarheid is goed. Een adequate bluswatervoorziening ter plaatse voor bestrijding van een calamiteit is echter niet aanwezig. Bluswater zal met tankwagens aangevoerd moeten worden. De bestrijdbaarheid van dit scenario wordt derhalve als matig beoordeeld.

Is de omgeving van het plangebied voldoende ingericht om de gevolgen van een calamiteit hierbinnen te bestrijden?

Het plangebied is op grotere afstand van de risicobron gelegen (ca. 725 meter). De gevolgen van een calamiteit door een toxisch scenario zullen hier zeer beperkt zijn. Aanvullende maatregelen ter bestrijding van de gevolgen van de calamiteit met een toxische wolk zijn, buiten het centraal kunnen afsluiten van de mechanische ventilatie, niet noodzakelijk.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote aantallen slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontluchten van het plangebied en zijn afhankelijk van het maatgevende scenario (brand, explosie en/of toxische wolk).

Mogelijkheden zelfredzaamheid

De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn goed. Schuilen in de afgesloten bebouwing zal in beginsel de beste manier zijn om de calamiteit met het scenario toxische wolk te overleven.

Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren?

Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden. Vanuit de hierboven geschetste mogelijkheden is het dus van belang, dat het plangebied:

- goed te alarmeren is;
- goed te schuilen is.

Alarmering:

Ter hoogte van de planlocatie is de WAS-dekking (sirene burgerbescherming) op orde. In geval van een calamiteit zal tevens NL-Alert worden ingezet. NL-Alert is een aanvullend alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kunt doen.

Schuilmogelijkheden:

Schuilen voor een toxische wolk is mogelijk binnen de bebouwing op de planlocatie. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. In de bebouwing moet een (centraal) afsluitbaar ventilatiesysteem aanwezig zijn en moeten de ramen en deuren afdoende sluitbaar (kiervrij) zijn.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A50. Het groepsrisico is beperkt verantwoord en wordt aanvaardbaar geacht. De volgende overwegingen spelen daarbij een rol:

- De vrijwel gelijkblijvende hoogte van het groepsrisico, en
- De goede mogelijkheden binnen het plangebied voor de zelfredzaamheid van personen.

4.5 Archeologie/Cultuurhistorie

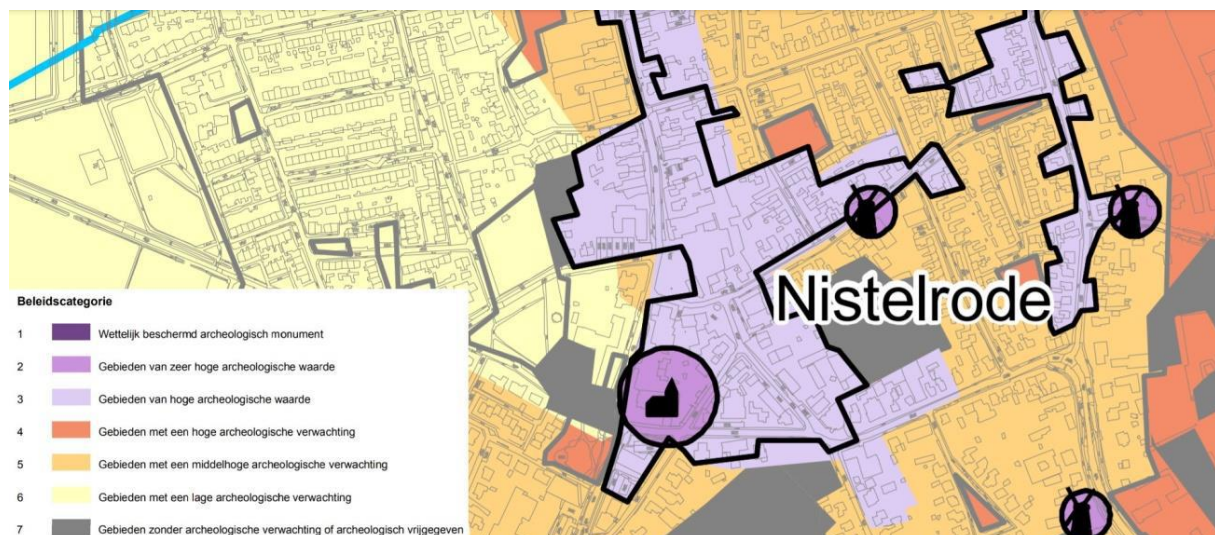
Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed.

Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden.

De gemeente Bernheze heeft beleid geformuleerd ten aanzien van archeologie. Met dit beleid dient rekening te worden gehouden bij het opstellen van bestemmingsplannen, c.q. ruimtelijke ingrepen.

Het plan voorziet in een beperkte verandering van de bestaande bebouwing. Conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart is er sprake van hoge archeologische waarden (zie onderstaande afbeelding).



Volgens de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Bernheze is de planlocatie gelegen in een beleidszone met archeologische verwachting. Dit houdt in dat een onderzoeksplicht ontstaat bij een verstoringsoppervlakte van 250 m² en een verstoringsdiepte van 40cm. In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan.

Echter:

Op basis van de bouw- en verbouwingstekeningen die er zijn van het pand Tramstraat 13, is het vermoeden dat de bodem ter plaatse van het bestaande pand reeds is verstoord en dat hier geen archeologische resten meer aangetroffen zullen worden.

De gemeente heeft bij schrijven van 13 april 2023 laten weten, dat voor de sloop van het huidige pand en de bouw van de nieuwe woningen geen archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden.. Wel geldt altijd, dat bij eventuele toevallsvondsten hiervan melding wordt gedaan conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet, die vanaf 1 juli 2016 van kracht is.

Cultuurhistorie

Hiervoor zij verwezen naar de beschrijving in paragraaf 3.3.4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.6 Water

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf. De watertoets bevat een onderbouwing voor de waterparagraaf die een onderdeel vormt van de ruimtelijke onderbouwing. De watertoets is een van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21 eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Uitgangspunt hierbij is dat een ruimtelijk besluit of plan geen slechtere waterhuishoudkundige situatie oplevert dan in het bestaande beleid is vastgelegd.

Voor het initiatief is door Sab een waterparagraaf opgesteld en de watertoets doorlopen. De rapportage, d.d. 19 mei 2021, kenmerk 210223, is integraal als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Beleidskader*Europees beleidskader*

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000) gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater.

Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; verbetering van

emissies; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Nationaal beleidskader

Het 2e Nationaal Waterplan (NWP2) beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050.

Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Beleidskader waterschap

Waterschap Aa en Maas toetst een ruimtelijk plan op 8 onderwerpen / principes volgens de 'uitgangspunten watertoets':

1. Voorkomen van vervuiling
2. Wateroverlast vrij bestemmen
3. Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO)
4. Vuil water en hemelwater scheiden
5. Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer
6. Waterschapsbelangen
7. Meervoudig ruimtegebruik
8. Water als kans

Bij een plan dienen deze 8 principes in acht genomen te worden.

Daarnaast is in de keur van het waterschap opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van het verhard oppervlak of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen.

Dit verbod is van toepassing tenzij:

- Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak, of;
- De toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

Gemeentelijk beleidskader

Het waterbeleid van de gemeente Bernheze is in diverse beleidsstukken en verordeningen vastgelegd.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2016-2020 stelt de gemeente ten aanzien van riolering van de bewoners dat:

- Wij verwachten dat inwoners het riool verstandig gebruiken
- Wij verwachten dat rioolaansluitingen zorgvuldig worden aangelegd
- Wij verwachten dat inwoners hemelwater zoveel mogelijk zelf opvangen en bergen
- Wij verwachten dat water-op-straat meer wordt geaccepteerd
- Wij verwachten dat inwoners bij grondwateroverlast controleren of hun woning voldoende waterdicht is

In het beleid van de gemeente Bernheze zijn verder regels opgenomen om bij bouwplannen een duurzame omgang met regenwater eventueel te verplichten. Met de wet is specifiek aangegeven dat de perceeleigenaar bij nieuwbouw een eigen verantwoordelijkheid heeft voor de verwerking van regenwater tot 60 mm op zijn eigen terrein, mits doelmatig. Dit betekent dat nieuwe gebouwen niet op het hemelwaterriool worden aangesloten.

Voor aanbouw of verbouw van een huidig gebouw geldt 60 mm berging voor het toegevoegde verhard oppervlakte ten opzichte van de huidige situatie. Dit zorgt ervoor dat de huidige situatie omtrent water niet verslechterd door de aan- of verbouw.

Planuitwerking

Het plan voorziet in de realisatie van een viertal (gestapelde) woningen. Uitgangspunt is hydrologisch neutraal bouwen en waterberging op eigen perceel.

Bij een toename van meer dan 500 m² verharding, betekent dat 60 mm berging per m². Bij minder dan 500 m² verharding betekent dit 20 mm berging per m² verharding.

Oppervlaktewater

In het kader van het watertoets-proces is de digitale watertoets van Waterschap Aa en Maas doorlopen. De samenvatting en het resultaat van de digitale watertoets zijn opgenomen in de bijlage bij de bij deze onderbouwing gevoegde watertoets.

Uit de watertoets blijkt dat de waterbelangen bij dit plan laag zijn. De verhardingstoename en/of -afkoppeling is minder dan 500 m² is en het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen.

Hoewel het waterbelang in dit project klein lijkt, ontvangt het Waterschap toch graag het voorontwerpplan. In deze onderbouwing wordt er van uit gegaan dat de initiatiefnemer dit zelf doet.

Riolering

Ondanks dat er een gemengd stelsel in de straat ligt, dient in het beoogde plan het hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Dit is een transitie die de gemeente Bernheze doorgaat in het kader van klimaatadaptatie en geldt ten alle tijden bij nieuwbouw en renovaties.

Ten aanzien van de toekomstige situatie zal de ontwikkeling zorgen voor eenzelfde aantal of (geringe) toename in het aanbod van vuilwater op het riool aangezien er een transitie plaatsvindt van kantoorruimte van 265 m² naar vier woningen. In overleg met de gemeente Bernheze zal tijdens de verdere planvorming de mogelijkheden omtrent en de wijze waarop en hoe aangesloten kan worden op de riolering nader besproken moeten worden. Tevens zal voor de aansluiting een vergunning aangevraagd moeten worden. SAB gaat ervan uit dat u dat als initiatiefnemer zelf doet.

Hemelwater

De ontwikkeling dient in basis te voldoen aan het principe van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' (HNO). Dit wil zeggen: waar het verharde oppervlak toeneemt of verhard oppervlak wordt afgekoppeld van de riolering, dienen maatregelen te worden genomen om afstromend hemelwater te verwerken. Het versnelde waterafvoer op het oppervlaktewatersysteem dient te worden voorkomen.

De toename van verhard oppervlak in dit plan bedraagt minder dan 500 m². Hierdoor wordt er vanuit het Waterschap geen harde compensatie geëist.

Naast het Waterschap stelt ook de gemeente eisen rondom HNO. De gemeente Bernheze stelt dat een ontwikkeling ten aller tijde hydrologisch neutraal dient plaats te vinden (HNO) en dat bij een verbouwing gecompenseerd dient te worden voor het extra verhard oppervlakte. Aangezien het perceel in de huidige situatie voor circa 100% verhard is kan dit aantal in de toekomstige situatie niet toenemen. Daarmee voldoet de ontwikkeling per definitie aan het HNO principe.

Kijkend naar de nieuwe situatie:

Oppervlakte verhard oppervlak

Woningen:	280 m ²
klinkerverharding totaal:	126 m ²
graskeien:	70 m ²
terrasjes:	2x 11,5 m ²
toegangspaden tot woningen:	34 m ²

Totaal aan verhard oppervlakte tbv infiltratie hemelwater:

$$280 + 126 + (70 \times 50\%) + 23 + 34 = 498 \text{ m}^2$$

$498 \text{ m}^2 \times 20 \text{ mm} = 9,9 \text{ m}^3$. Dit zal met infiltratiekratten worden gerealiseerd.

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater dat op het bebouwd of verhard oppervlakte valt niet meer aangesloten mogen worden op het vuilwater, maar dient dit separaat ingezameld te worden. Indien de woningen afgekoppeld worden dan dient voor het oppervlakte van het dak wèl compensatie plaats te vinden.

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Daarom verzoekt het Waterschap om bij de bouw af te zien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld. Ook het wassen van auto's is bij afkoppeling van hemelwater niet wenselijk.

Grondwater

Om grondwateroverlast te voorkomen wordt gestreefd naar een bepaalde minimale ontwateringsdiepte. De ontwateringsdiepte is het verschil tussen de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) en het bouwpeil en/of maaiveld. Om grondwateroverlast te voorkomen hanteert het waterschap een ontwateringsdiepte van 0,7 m - mv.

Verder wordt geadviseerd het bouwpeil hoger te leggen dan het aangrenzende wegpeil. De GHG is geschat op 0,6 m -mv. Aangezien het een verbouwing betreft van een bestaand pand, is niet zonder meer te stellen dat voldaan kan worden aan deze ontwateringsdiepte en het hoger leggen van het bouwpeil.

In de omgeving van het plangebied is de Peelrandbreuk gelegen. Op basis van de ligging van de breuklijnen en het plangebied kan met enige zekerheid worden gesteld dat met de aanleg van de fundering geen breuken worden doorsneden. Ze liggen immers op enkele honderden meters van het plangebied. Daarnaast wordt verwacht dat de Peelrandbreuk geen significant effect heeft op het grondwater in de omgeving van de planlocatie.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.7 Natuur/Stikstof

Wettelijk kader en berekeningsmethodiek

Ingevolge artikel 2.1 van de Wet natuurbescherming zijn er Natura 2000-gebieden aangewezen ter uitvoering van Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijn. Dit impliceert dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor deze gebieden en dat negatieve gevolgen zo veel mogelijk beperkt dienen te worden. Voor de habitattypen en leefgebieden waarvoor instandhoudingsdoelstellingen gelden in Natura 2000-gebieden zijn kritische depositiewaarden (KDW) voor stikstofdepositie vastgesteld. Met de KDW wordt bedoeld: de grens waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie.

Plannen zoals het in deze onderbouwing kunnen door stikstofemissie effect hebben op habitattypen binnen omliggende Natura 2000-gebieden en gelet op de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soort verslechteren. Gezien het gegeven dat stikstofemissie, in de vorm van stikstofoxiden (NO_x) of ammoniak (NH₃), kan plaatsvinden bij onder andere landbouw, gemotoriseerd verkeer, industrie en ook bij de verwarming van huizen, is het wettelijk vereist deze emissie in beeld te brengen.

Amitec heeft onderzoek gedaan naar de stikstofdepositie van het voorliggende initiatief. De rapportage met berekeningen zijn vervat in een notitie, d.d. 3 juli 2023, kenmerk 23.911-001, welke integraal als bijlage bij deze onderbouwing is gevoegd.

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

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten. Het onderdeel 'handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden' is niet van toepassing op de aanvraag om een omgevingsvergunning.

4.8 Natuur/flora en fauna

Bij (grote) ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het redelijkerwijs aan te nemen is dat beschermde soorten potentieel voorkomen is de initiatiefnemer verplicht aan te tonen dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de Wet natuurbescherming. Tevens biedt de ecologische quickscan inzicht in de (eventueel) te nemen vervolgstappen om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen.

Door Ecologisch adviesbureau Eceau is een ecologische quickscan gedaan. De rapportage, d.d. 23 december 2021, kenmerk ROC-1AO210325-A-2, is integraal als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Onderzoek

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling worden alle aanwezige ecologische functies vernietigd of verstoord, tevens zal er sprake zijn van (tijdelijke) verstoring van de directe omgeving. Flora en fauna die gebruik maken van het leefgebied op of nabij de planlocatie zullen negatieve effecten ervaren. In het kader van de beoogde ontwikkeling zullen middels de ecologische quickscan onderstaande vragen beantwoord worden:

- Welke beschermde flora en fauna van de Wet natuurbescherming zijn (potentieel) aanwezig binnen de grenzen van het ontwikkelgebied?
- Is de voorgenomen ontwikkeling op basis van de gevonden resultaten in strijd met de Wet natuurbescherming en welke effecten worden verwacht?
- Dienen eventuele vervolgstappen genomen te worden alvorens de aanvang van de uitvoering om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen?

Onderzoeksofzet

Middels voorliggende ecologische quickscan is de potentie voor beschermde flora en fauna en de betekenis van het plangebied voor deze soorten in kaart gebracht. Daarnaast is onderzocht of de beoogde ontwikkeling potentieel een negatief effect heeft op houtopstanden en nabijgelegen beschermde gebieden.

De ecologische quickscan is op te delen in enkele stappen:

- oriëntatie
- locatiebezoek
- bureau-onderzoek
- rapportage

Voor een uitgebreide omschrijving van de bevindingen zij verwezen naar de bij deze onderbouwing gevoegde rapportage.

Bevindingen

Het ingrijpend verbouwen van een woning welke thans in gebruik is als kantoor ten behoeve van woongelegenheid en alle bijbehorende werkzaamheden leiden behoudens, vleermuizen, algemene broedvogels en vrijgestelde soorten, niet tot aantasting van functionele leefomgevingen, vaste rust- en/of verblijflocaaties, natuurgebieden of andere krachtens de Wet natuurbescherming beschermde zaken, mits enkele maatregelen getroffen worden ten behoeve van vleermuizen.

Conclusies en aanbevelingen

- Ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren is enkel de Algemene Zorgplicht van toepassing
- Ten aanzien van vleermuizen zijn waarschijnlijk geen verblijven aanwezig in de te verbouwen bebouwing. **Echter is het aanbevelenswaardig om het reeds uitgevoerde onderzoek naar vleermuisverblijven aan te vullen en te actualiseren in het kader van kraam- en zomerverblijven.** Voor paarverblijven is het reeds uitgevoerde onderzoek voldoende. Tevens passeren en foerageren vleermuizen aannemelijk op de locatie en worden door (foutief toegepaste) bouwverlichting mogelijk verstoord. Essentiële vliegroutes en foerageergebieden zijn niet aanwezig.
- Ten aanzien van vogels met jaarrond beschermde nestlocaties en/of leefgebieden zijn geen verdere maatregelen of vervolgstappen benodigd
- Ten aanzien van algemene vogels kunnen broedsels en nesten verstoord worden gedurende het broedseizoen
- Ten aanzien van amfibieën wordt enkel de aanwezigheid van vrijgestelde soorten verwacht, voor deze soorten dient de Algemene Zorgplicht in acht genomen te worden
- Voor vlinders, libellen, ongewervelde, reptielen en vissen met een beschermde status krachtens de Wet natuurbescherming is geen geschikt leefgebied aanwezig
- Standplaatsen en geschikte omstandigheden ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn niet aangetroffen
- Er is geen sprake van effecten op houtopstanden onder bescherming van de Wet natuurbescherming
- Gelet op de afstand tot beschermde gebieden en de aard van de werkzaamheden worden geen (negatieve) effecten verwacht (zie verder paragraaf 3.7 Stikstof)

In de bij deze onderbouwing gevoegde rapportage zijn maatregelen beschreven die bij de uitvoering in acht worden genomen.

Vervolgstappen

Alvorens de aanvang van de beoogde ontwikkeling is het aanbevelenswaardig voor vleermuizen **aanvullend onderzoek** uit te voeren **om uitsluitel te geven over de aan- dan wel afwezigheid van vaste rust- en/of verblijfloccaties**. Het onderzoek betreft het actualiseren en aanvullen van het onderzoek naar kraam- en zomerverblijven en bestaat uit 3 gerichte veldbezoeken. Ecologisch adviesbureau Eceau heeft het aanvullend vleermuizenonderzoek uitgevoerd.

Resultaten aanvullend onderzoek

Het aanvullend vleermuizenonderzoek is door Ecologisch adviesbureau Eceau uitgevoerd. De resultaten, rapportage, d.d. 27 december 2022, kenmerk ROC-1A0210716-B-3, zijn integraal toegevoegd aan deze onderbouwing.

Doel en vraagstelling

Als gevolg van de ingreep worden alle eventueel aanwezige functies voor vleermuizen binnen de grenzen van het plangebied verstoord dan wel vernietigd. Met uitzondering van het dak. Vleermuizen die gebruik maken van het leefgebied nabij de planlocatie zullen (tijdelijk) negatieve effecten ervaren. In het kader van de beoogde ontwikkeling zullen middels het onderzoek onderstaande vragen beantwoord worden:

1. Komen vleermuizen voor in het ontwikkelgebied en in de directe omgeving?
2. Voorziet het ontwikkelgebied in vaste rust- en/of verblijfslocaties van vleermuizen of andere essentiële functies voor de aanwezige vleermuizen?
3. Leidt de ingreep tot aantasting van de eventueel aanwezige functies en tot overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming?

Middels voorliggend vleermuisonderzoek is de betekenis van het plangebied voor vleermuizen in kaart gebracht ter actualisatie van een reeds uitgevoerd onderzoek in de directe omgeving. Onderhavig onderzoek was hoofdzakelijk, maar niet uitsluitend, gericht op gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger.

Het onderzoek is opgesteld naar de richtlijnen van de meest recente versie van het Vleermuisprotocol (2021). Het vleermuisprotocol is een soortgroepspecifiek document welke opgesteld is door diverse ecologische deskundigen met betrekking tot vleermuizen. Onderzoeken die naar de richtlijnen van dit protocol uitgevoerd worden, volstaan bij ontheffingsaanvragen en juridische procedures. Het veldonderzoek is uitgevoerd door één onderzoeker in de periode medio mei 2021 t/m medio juli 2021 en is verdeeld over drie onderzoeksrondes.

Onderstaand zijn de veldbezoeken (en weersomstandigheden) weergegeven:

<i>Tabel</i> Datum/tijd	<i>Data, tijden en omstandigheden ten tijde van de veldbezoeken.</i> Beschrijving	Temp	Wind	Wolken	Neerslag	Zon ↓/↑
16-05-2021 21:15-23:30	Zomer/Kraam Avond	10°C	0-1 Bft.	7/8	Droog	↓ 21:26
20-05-2021 03:30-05:45	Zomer/Kraam Ochtend	7°C	1-2 Bft.	7/8	Droog	↑ 05:38
21-06-2021 21:45-00:00	Zomer/Kraam Avond	14°C	2-3 Bft.	8/8	Droog	↓ 22:00

Bevindingen

Op en rondom het plangebied is naast één laatvlieger, enkel de gewone dwergvleermuis waargenomen. Dit betrof foeragerende en/of passerende individuen. Langdurig of intensief gebruik van het plangebied is niet aangetroffen. Er is geen gedrag waargenomen dat het aannemelijk maakt dat een zomer- of kraamverblijf in de bebouwing van de planlocatie aanwezig is. Alle vleermuizen die de locatie passeerden kwamen ofwel vanuit het zuidwesten, zuidoosten of noorden.

Gezien de tijden waarop passerende gewone dwergvleermuizen en de laatvlieger waargenomen zijn, is het aannemelijk dat verblijven op relatief grote afstand aanwezig zijn óf vleermuizen vanuit verblijfplaatsen in de omgeving een andere richting uit vliegen. Daarnaast is, gezien de afwezigheid van activiteit van vleermuizen op/boven het terrein, geen foerageergebied aanwezig binnen de grenzen van het plangebied. Gezien de zeer beperkte mate van foerageeractiviteit in de omgeving, kan het foerageergebied niet als essentieel aangemerkt worden.

In het kader van vliegroutes worden geen effecten verwacht, aangezien er nauwelijks passerende vleermuizen zijn aangetroffen. Essentiële vliegroutes zijn niet aanwezig. Gedurende de uitvoering van de ontwikkeling blijven de vliegroutes bovendien gehanteerd en zijn door de aanwezigheid van diverse bebouwing in de omgeving en direct belendend aan het plangebied voldoende alternatieven voorhanden. Naast de gewone dwergvleermuis en laatvlieger zijn geen andere vleermuissoorten aangetroffen.

Overige soorten

Daarnaast zijn enkele algemene vogelsoorten aangetroffen en soorten met jaarrond beschermde nesten, namelijk de gierzwaluw en huismus. Van de algemene vogels waren dit pimpelmees, vink, groenling, kleine mantelmeeuw, merel, blauwe reiger, roodborst en winterkoning. Dit betrof overvliegende, foeragerende en zingende dieren. Voor een groot deel van de aangetroffen soorten is het plangebied in zijn geheel ongeschikt als broed- en/of nestlocatie. Tevens zijn geen nesten aangetroffen van algemene vogelsoorten. Voor de soorten met jaarrond beschermde nesten zijn de huismus, gierzwaluw en sperwer waargenomen. Géén van deze soorten zijn waargenomen binnen de grenzen van of direct belendend aan het plangebied. Bovendien is uit de ecologische quickscan gebleken dat nesten van huismus en gierzwaluw niet aanwezig zijn en voor sperwers geen potentie aanwezig is.

Jaarrond beschermde vogels, habitatrichtlijnsoorten en niet-vrijgestelde overige soorten zijn niet aangetroffen gedurende het onderzoek, met uitzondering van huismus, gierzwaluw,

sperwer en vleermuizen. Aanvullend is de aanwezigheid van nesten van algemene vogels niet uitgesloten binnen het broedseizoen, indicatief medio maart t/m medio juli.

Conclusie

Naar aanleiding van de ecologische quickscan van Eceau (den Otter, 2021) ten aanzien van de beoogde ontwikkeling aan de Tramstraat 13 te Nistelrode is een aanvullend vleermuizenonderzoek uitgevoerd. Er is geen sprake van aantasting van essentiële gebiedsfuncties of verblijfplaatsen van vleermuizen. De gunstige staat van instandhouding van de waargenomen vleermuissoorten is derhalve niet in het geding.

Er zijn geen aanleidingen aangetroffen die het noodzakelijk maken dat er aanvullende stappen moeten worden genomen. Het is voldoende als er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met passerende en opportunistisch foeragerende vleermuizen. Daarnaast zijn de overige aanbevelingen vanuit de quickscan (den Otter, 2021, die tevens als bijlage bij deze onderbouwing is toegevoegd) van toepassing.

Gezien het ontbreken van essentieel leefgebied en vaste rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen binnen de invloedssfeer van de beoogde ontwikkeling is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming benodigd. Er hoeven geen vervolgstappen te worden genomen. Wel dient bij de uitvoering van de werkzaamheden onderstaande **maatregelen** in acht te worden genomen:

- Voor vleermuizen dient rekening gehouden te worden met mogelijk foeragerende of passerende individuen middels het juist toepassen van bouwverlichting óf door te werken buiten de schemerende en donkere dagdelen in de periode april t/m oktober. Voorbeelden van juiste verlichting: amber-/roodkleurige verlichting, beperkte hoogte van lichtmasten en verlichting naar beneden gericht en convergeren
- In verband met de potentie voor algemene vogelsoorten, zoals turkse tortel, merel en overige kleine zangvogels werkzaamheden buiten het broedseizoen uitvoeren, medio maart t/m medio juli. Indien de werkzaamheden opgestart en uitgevoerd worden binnen het broedseizoen dient de locatie ongeschikt gemaakt te worden alvorens de aanvang van het broedseizoen. Indien nodig kan ook binnen het broedseizoen gewerkt worden door de planlocatie vlak voorafgaand aan de werkzaamheden te laten controleren op de aanwezigheid van in gebruik zijnde nesten
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (puin, takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om dieren die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te laten verplaatsen naar een schuilplaats buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden

- In het kader van de Algemene Zorgplicht dient voorzichtig gehandeld te worden met alle aanwezige flora en fauna

Conclusie

Het aspect natuur (flora en fauna) vormt – mits rekening houdend met de voorgestelde maatregelen - geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

4.9 Geluid/Wegverkeerslawaaai

Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet volgens artikelen 76a en 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) en artikel 4.1 van het Besluit geluidhinder (Bgh) bij het nieuwe planologisch regime waarin woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt binnen de zones van (spoor)wegen, akoestisch onderzoek worden verricht. Dit onderzoek heeft tot doel inzicht te geven in het akoestisch klimaat van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen ten gevolge van wegverkeerslawaaai.

Sab heeft het onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. De rapportage, d.d. 6 mei 2021, kenmerk 210223, is integraal als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Voor een overzicht van de wet- en regelgeving en de rekenmethodiek zij verwezen naar de bijgevoegde rapportage.

Onderzoek

Volgens de Wgh mag voor geluidgevoelige bestemmingen de geluidbelasting in principe niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Als de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, wordt getoetst of de geluidbelasting lager is dan de hoogst toelaatbare geluidbelasting. In deze situatie wordt het plan gesitueerd in een stedelijk gebied. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer bedraagt 48 dB voor wegen met een geluidszone. Alle wegen hebben geen geluidszone. Er is aangesloten bij de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 63 dB.

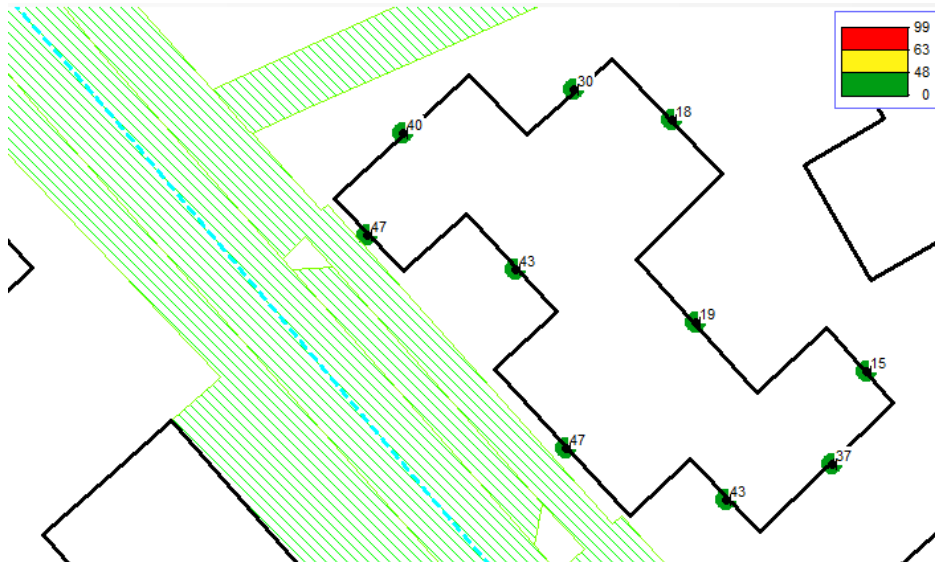
Bepalen van de geluidbelastingen

De geluidbelasting wordt bepaald met behulp van de standaardrekenmethode 2-berekening. Conform de Wgh wordt de geluidbelasting getoetst per bron. De invoergegevens zijn in bijlage 2 van de bij deze onderbouwing gevoegde rapportage opgenomen, de rekenresultaten zijn in bijlage 3 van de bij deze onderbouwing gevoegde rapportage opgenomen.

Geluidberekening

Tramstraat

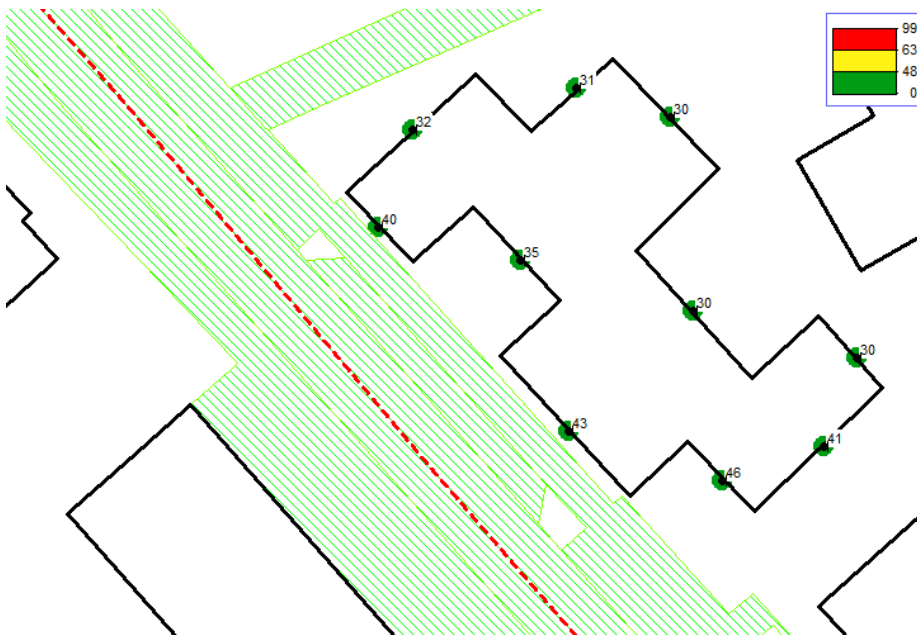
Onderstaande figuur geeft geluidbelasting vanwege de Tramstraat op de gevels van de te realiseren woningen weer. In bijlage 3 van de bij deze onderbouwing gevoegde rapportage is een volledig overzicht van de geluidbelastingen in alle rekenpunten weergegeven.



Uit de berekeningen wordt geconcludeerd dat er vanwege de Tramstraat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Geconcludeerd kan worden dat op basis van de resultaten sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Laar

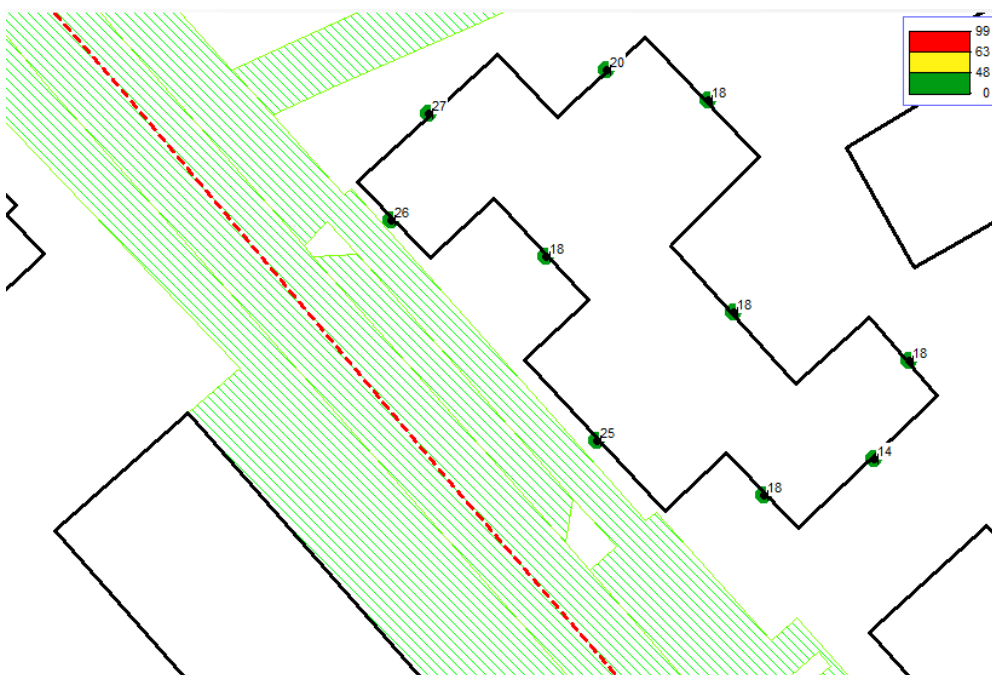
Onderstaande figuur geeft geluidbelasting vanwege de Laar op de gevels van de te realiseren woningen weer. In bijlage 3 is van de bij deze onderbouwing gevoegde rapportage is een volledig overzicht van de geluidbelastingen in alle rekenpunten weergegeven.



Uit de berekeningen wordt geconcludeerd dat er vanwege de Laar wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Geconcludeerd kan worden dat op basis van de resultaten sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Kromstraat

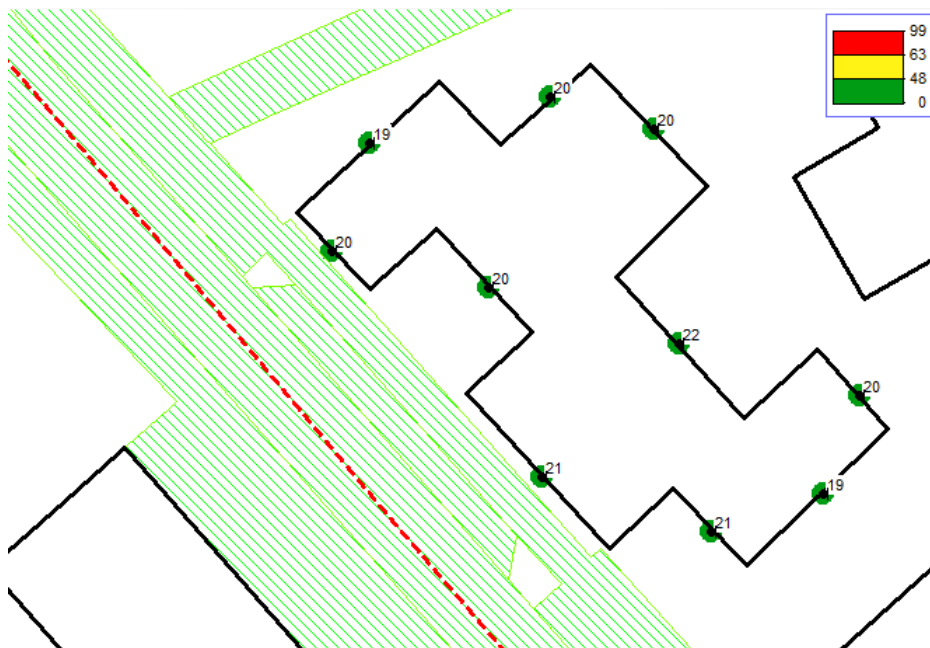
Onderstaande figuur geeft geluidbelasting vanwege de Kromstraat op de gevels van de te realiseren woningen weer. In bijlage 3 van de bij deze onderbouwing gevoegde rapportage is een volledig overzicht van de geluidbelastingen in alle rekenpunten weergegeven.



Uit de berekeningen wordt geconcludeerd dat er vanwege de Kromstraat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Geconcludeerd kan worden dat op basis van de resultaten sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Maxend

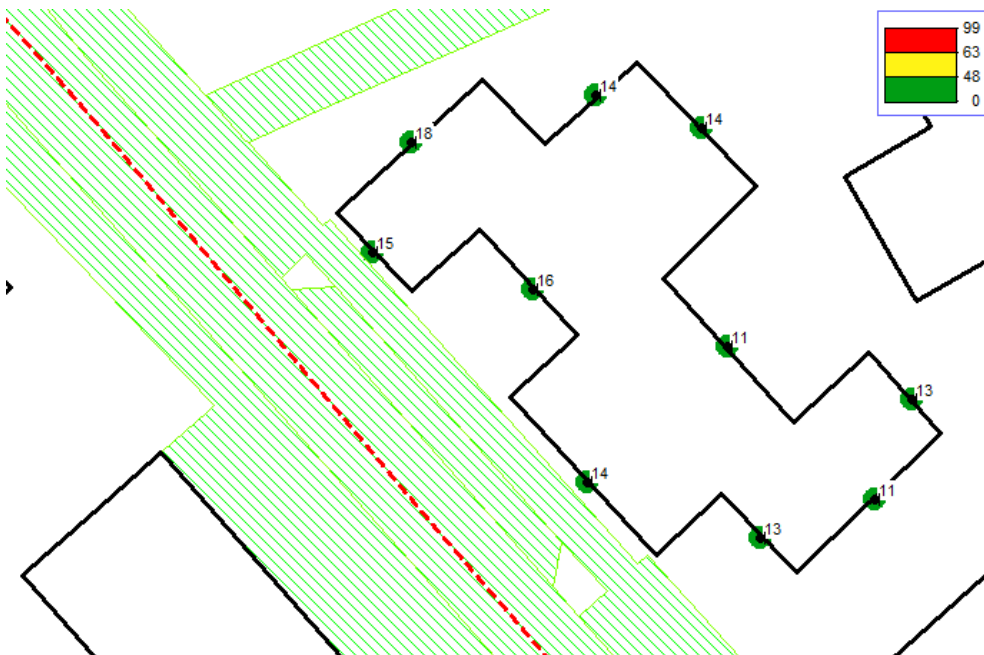
Figuur 6 geeft geluidbelasting vanwege de Maxend op de gevels van de te realiseren woningen weer. In bijlage 3 van de bij deze onderbouwing gevoegde rapportage is een volledig overzicht van de geluidbelastingen in alle rekenpunten weergegeven.



Uit de berekeningen wordt geconcludeerd dat er vanwege de Maxend wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Geconcludeerd kan worden dat op basis van de resultaten sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Parkstraat

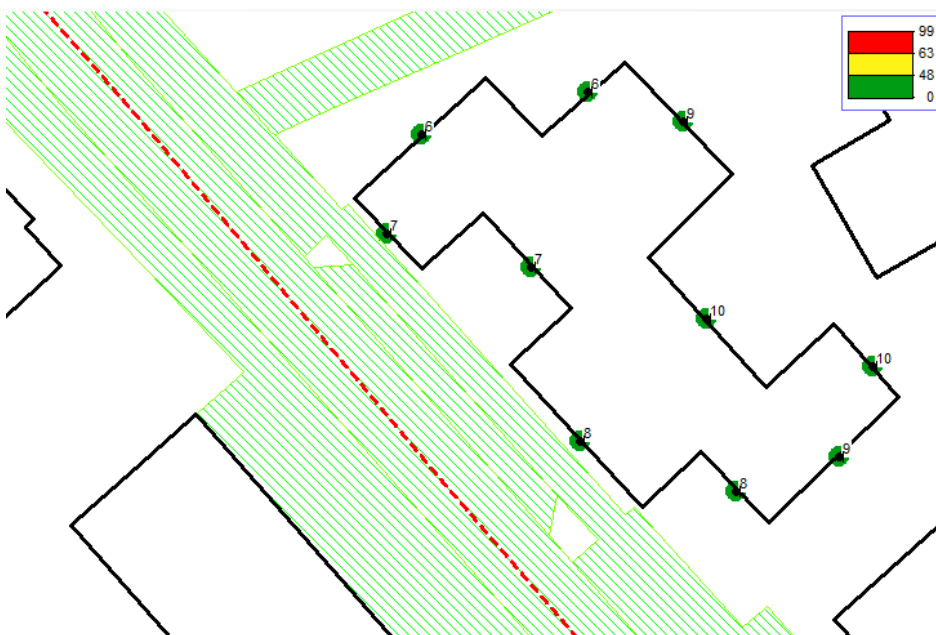
Onderstaande figuur geeft geluidbelasting vanwege de Parkstraat op de gevels van de te realiseren woningen weer. In bijlage 3 van de bij deze onderbouwing gevoegde rapportage is een volledig overzicht van de geluidbelastingen in alle rekenpunten weergegeven.



Uit de berekeningen wordt geconcludeerd dat er vanwege de Parkstraat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Geconcludeerd kan worden dat op basis van de resultaten sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Hoogstraat

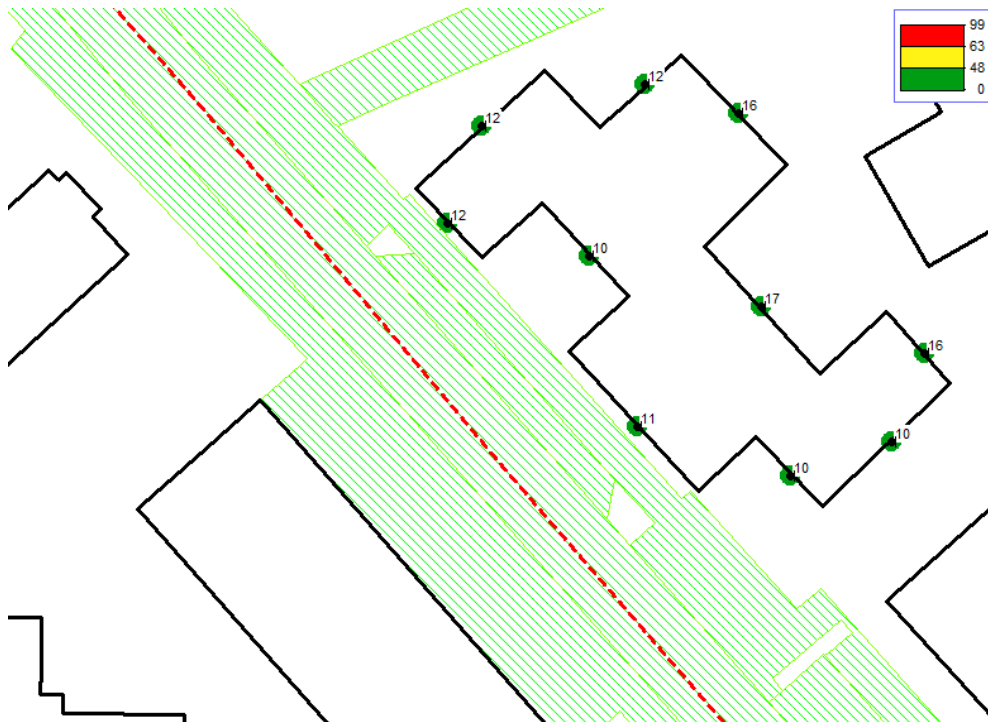
Onderstaande figuur geeft geluidbelasting vanwege de Hoogstraat op de gevels van de te realiseren woningen weer. In bijlage 3 van de bij deze onderbouwing gevoegde rapportage is een volledig overzicht van de geluidbelastingen in alle rekenpunten weergegeven.



Uit de berekeningen wordt geconcludeerd dat er vanwege de Hoogstraat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Geconcludeerd kan worden dat op basis van de resultaten sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Delst

Onderstaande figuur geeft geluidbelasting vanwege de Delst op de gevels van de te realiseren woningen weer. In bijlage 3 van de bij deze onderbouwing gevoegde rapportage is een volledig overzicht van de geluidbelastingen in alle rekenpunten weergegeven.



Uit de berekeningen wordt geconcludeerd dat er vanwege de Delst wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Geconcludeerd kan worden dat op basis van de resultaten sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

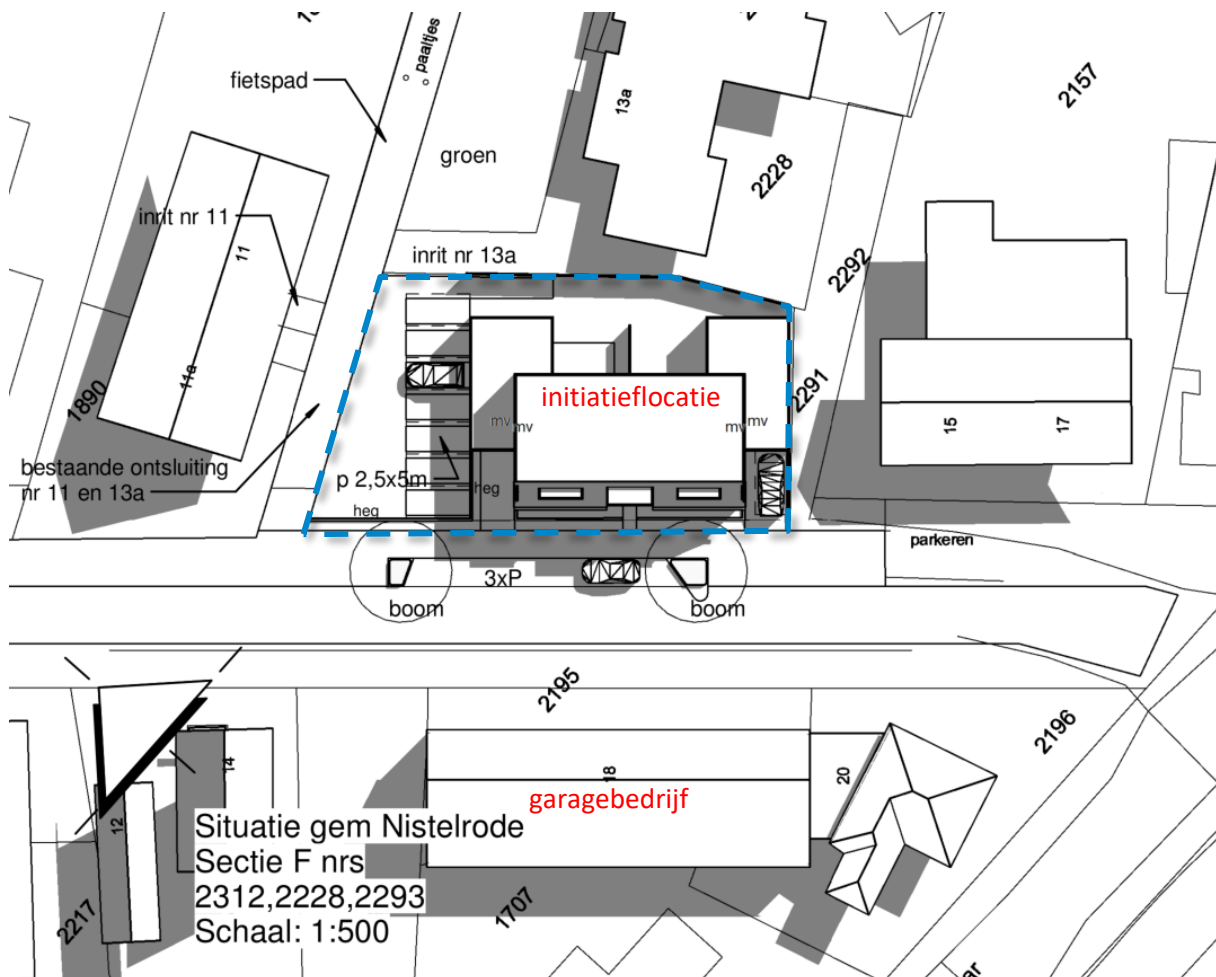
Conclusie

Op basis van onderhavig onderzoek kan worden geconcludeerd, dat de geluidbelasting vanwege de Tramstraat, Laar, Kromstraat, Maxend, Parkstraat en de Delst maximaal 47 dB is. Van elke individueel te onderscheiden weg is geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

Op basis van de resultaten wordt daarmee voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Het aspect geluid, afkomstig van wegverkeer, vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Geluid/Industrielawaai

Voorliggend initiatief betreft herontwikkeling van bestaand kantoorpand tot vier woningen/appartementen. Tegenover de initiatieflocatie is een garagebedrijf gelegen. Zie onderstaande afbeelding.



In opdracht van de initiatiefnemer heeft Amitec B.V. een akoestisch onderzoek industrielawaai (kenm. 23.911-FB. i-1, d.d. 30-05-2023) uitgevoerd voor het nieuwbouwplan aan de Tramstraat 13 te Nistelrode gemeente Bernheze. Op het perceel Tramstraat 13 worden 4 woningen gerealiseerd. Dit perceel ligt direct tegenover de inrichting van Autobedrijf Langens gevestigd aan de Tramstraat 18.

In het kader van een bestemmingsplanwijziging is een geluidonderzoek verricht. Met voorliggend onderzoek wordt aangetoond of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waarbij enerzijds de bedrijfsvoering van Autobedrijf Langens niet wordt belemmerd door de nieuwbouw en waarbij anderzijds ter hoogte van de nieuwbouwwoningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ten behoeve van het onderzoek zijn geluidberekeningen verricht, conform de eisen uit de Handleiding Meten en Rekenen industrielawaai (HMRI-II). De optredende geluidniveaus in de omgeving van de inrichting zijn bepaald middels overdrachtsberekeningen volgens de specialistische methode uit de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai.

Belemmering bedrijfsvoering Autobedrijf Langens door nieuwbouwwoningen

Uit de berekeningen blijkt dat ter hoogte van enkele gevels van de nieuwbouwwoningen wat betreft het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ niet voldaan kan worden aan de standaard grenswaarden. De overschrijdingen in de dag-, avond- en nachtperiode bedragen ten hoogste respectievelijk 4, 3 en 3 dB.

De gemeente moet gevraagd worden om voor Autobedrijf Langens maatwerkvoorschriften vast te stellen waarin deze hogere grenswaarden zijn opgenomen.

Omdat maximale geluidniveaus, die in de dagperiode veroorzaakt worden door laad- en losactiviteiten, bij de toetsing buiten beschouwing worden gelaten vormt het maximaal geluidniveau geen beperking. Hiervoor hoeven geen maatwerkvoorschriften te worden vastgesteld.

Indien deze maatwerkvoorschriften worden vastgesteld vormen de nieuwbouw-woningen geen belemmering meer voor de bedrijfsvoering van Autobedrijf Langens.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij nieuwbouwwoningen Er is sowieso sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat indien het ten hoogste toelaatbaar binnenniveau niet wordt overschreden.

Gevelwering

Vanuit het Bouwbesluit dient de geluidwering sowieso al minimaal 20 dB te bedragen. Hierdoor worden zowel ten aanzien van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als ten aanzien van het maximaal geluidniveau de ten hoogste toegestane binnenniveaus gerespecteerd.

Wat betreft het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau moet de geluidwering ten minste:

- dagperiode ($54 - 35 =$) 19 dB;
- avondperiode ($48 - 30 =$) 18 dB en;
- nachtperiode ($43 - 25 =$) 18 dB te bedragen.

Wat betreft het maximaal geluidniveau moet de geluidwering minimaal $74 - 55 = 19$ dB bedragen in de dagperiode.

Daarmee is er ter hoogte van de nieuwbouwwoningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Met bovenstaande maatregelen, vormt het aspect geluid/industrielawaai geen belemmering voor het initiatief. De woningen zullen het garagebedrijf niet belemmeren en ter plaatse van de woningen zal een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zijn.

4.11 Hoogspanningslijnen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen. Hiervoor is beleid opgesteld. Het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen is gebaseerd op het voorzorgprincipe.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan kan het daarom soms noodzakelijk zijn een bepaalde afstand vrij te houden tussen gevoelige bestemmingen en bovengrondse hoogspanningslijnen. De internationale norm is dat voorkomen moet worden dat burgers worden blootgesteld aan magneetvelden van meer dan 100 μ Tesla. Deze norm wordt in Nederland op maaiveldniveau nergens overschreden. Aanvullend hierop adviseert het rijk, vanuit het voorzorgprincipe, om zoveel als mogelijk te voorkomen dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (tot 15 jaar) langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen van meer dan 0,4 μ Tesla.

Op een afstand van ongeveer 850 meter ten oosten van het plangebied ligt een 150 kV lijn. Deze lijn is niet belemmerend voor de onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

In de directe nabijheid van de initiatieflocatie zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig of gepland. Dit aspect vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.12 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen

In de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) is een stappenplan opgenomen om te beoordelen of er knelpunten worden gevonden voor een bestemmingsplan en of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Dit stappenplan is voor het te realiseren plan doorlopen.

Getoetst is aan het stappenplan zoals opgenomen is in de handreiking.

Stap 1: endotoxine richtafstand

Web-BvB Noord Brabant is geraadpleegd. De intensieve veehouderijen liggen alle ruim buiten de 250 meter contour. Twee pluimveehouderijen zijn gelegen nabij de 1000 meter, namelijk op 1,25 km de veehouderij aan Kantje 42 en op 1,45 km de veehouderij aan Maxend 73.

Er zijn geen geitenhouderijen in de omgeving gelegen. Hieruit blijkt dat het plan niet ligt binnen een afstand van 250 meter van een intensieve veehouderij, of 1000 meter van een pluimveehouderij of 2000 meter van een geitenhouderij.

Stap 2: Emissies

De ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

Stap 3a: Toetsing aan wettelijk geurkader

De voorgrondbelasting is minder dan 5 ouE/m³ en de achtergrondbelasting is minder dan 10 ouE/m³. Binnen 100 meter van het plan ligt geen veehouderij zonder vastgestelde geuremissies.

Stap 3b: Toetsing aan goed woon- en leefklimaat geurkader

De voorgrondbelasting is minder dan 2 ouE/m³ en de achtergrondbelasting is minder dan 5 ouE/m³. Binnen 100 meter van het plan ligt geen veehouderij zonder vastgestelde geuremissies.

Stap 4: meerdere diersoorten binnen veehouderij

Stap 4 is hier niet van toepassing.

Stap 5: Afstanden tot veehouderijen

Hieruit blijkt dat het plan niet ligt binnen een afstand van 250 meter van een intensieve veehouderij, of 1000 meter van een pluimveehouderij of 2000 meter van een geitenhouderij.

Stap 6: Mestbe- of verwerking

Er is geen mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit in de nabijheid van het plangebied aanwezig.

Stap 7 Ongerustheid omwonenden

Bij de bewoners en andere omwonenden is er geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid. Er is dus geen advies van de GGD nodig.

Conclusie

Op basis van de Handreiking veehouderij en gezondheid 2.0 kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van veehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden en geuremissies die aangehouden moeten worden rondom de veehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico. Geconcludeerd wordt dat het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderij geen belemmeringen vormt voor het initiatief.

4.13 Spuitzones gewasbescherming

De woningen komen te liggen binnen de bebouwde kom van Nistelrode. Voor spuitzones geldt een algemeen geaccepteerde grens van 50 meter. Binnen een straal van 50 meter rondom het plangebied zijn geen landbouwgronden gelegen. De dichtstbijzijnde landbouwgronden liggen op meer dan 600 meter afstand.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect spuitzones gewasbescherming geen belemmering vormt voor dit initiatief.

4.14 Geur

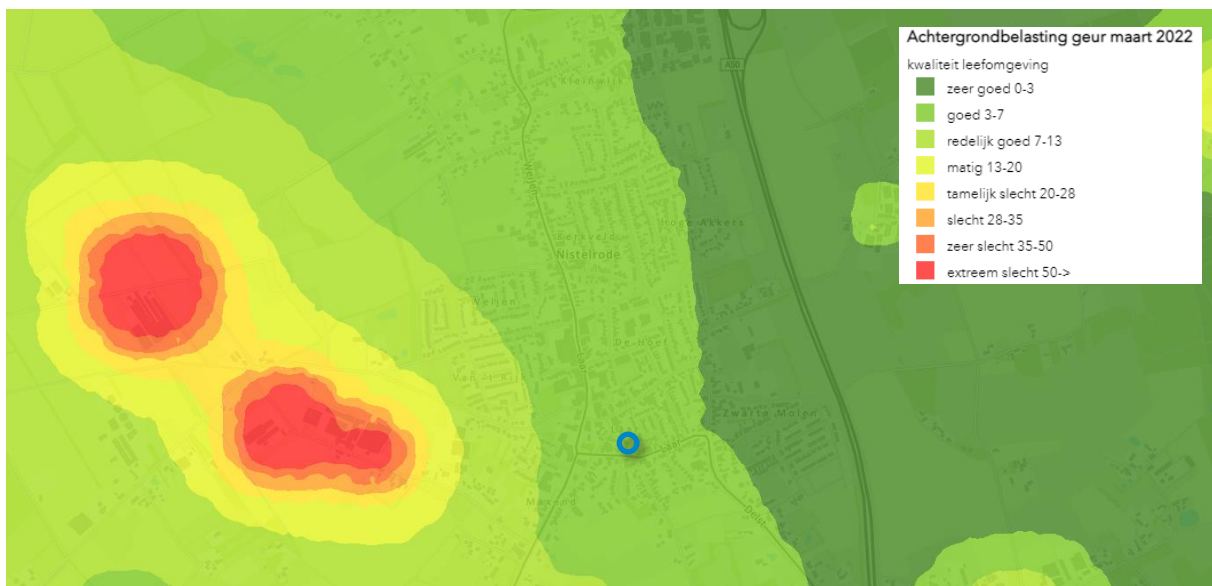
De gemeenteraad heeft de Verordening Fysieke Leefomgeving (hierna: VFL) vastgesteld. Hierin staan de regels die in Bernheze gelden voor bouwen, wonen, natuur, erfgoed, milieu, wegen en water. De VFL is een samenvoeging van een reeks bestaande verordeningen en een aantal regels uit de Algemene Plaatselijke Verordening (hierna: APV). Hiermee zijn alle regels voor ruimtelijke ontwikkeling in één verordening terug te vinden. De regels zijn niet gewijzigd, wel beter op elkaar afgestemd en vereenvoudigd.

In de omgeving, buiten de bebouwde kom, bevinden zich meerdere veehouderijen. Gezien het feit dat de locatie tegen het centrum van Heesch ligt, zal onderhavige locatie geen belemmering vormen voor de veehouderijen. Er geldt een geurnorm van 3 oue/m³ voor bestaande woongebieden.

Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen mag de achtergrondbelasting niet slecht zijn.

Volgens de atlas van de ODZOB is de kwaliteit van de leefomgeving ter plaatse van het project 'goed'. In de volgende afbeelding is een fragment uit de atlas weergegeven.



Afbeelding : fragment Achtergrondbelasting geur

(bron: <https://odzob.nl/kaarten>)

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt voor dit initiatief.

4.14 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r.. Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland) Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-(beoordeling) uit te voeren.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden.

Beoordeling

Het toevoegen van vier nieuwe woningen wordt niet beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r..

Conclusie

Het toevoegen van 4 nieuwe woningen wordt niet beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is om die reden niet nodig.

Bovendien zijn er – zoals beschreven in de voorafgaande alinea's - geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en is het daarom ook om die reden niet noodzakelijk een m.e.r.- beoordeling uit te voeren.

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het verhaal van plankosten via een exploitatieplan is uitgangspunt in de Wet ruimtelijke ordening. Kostenverhaal door de gemeente op een initiatiefnemer is derhalve een wettelijke plicht. In de wet is ook bepaald dat van een exploitatieplan kan worden afgezien als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. 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. Deze kosten worden via een anterieure overeenkomst op de initiatiefnemer verhaald. In deze overeenkomst is ook het verhaal van eventueel toegekende planschadeclaims geregeld. Kostenverhaal is dus anderszins verzekerd als gevolg waarvan geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

Conclusie

Het initiatief is financieel uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van de door het bevoegd gezag aangegeven (rand)voorwaarden is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op de ruimtelijke beleidskaders.

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 initiatieflocatie 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.

Omgevingsdialoog

Voor dit initiatief heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd in de vorm van een informatieavond (4 juli 2023). Tijdens deze avond is het plan toegelicht, waarna er gelegenheid is geweest voor het stellen van vragen. Ook is gelegenheid geboden om na het gesprek nog schriftelijk te reageren. Daar heeft niemand gebruik van gemaakt.

Geen van de betrokkenen heeft bezwaren geuit op de plannen. De plannen van initiatiefnemer zijn positief ontvangen. Aanpassingen naar aanleiding van de informatieavond zijn niet nodig geweest.

De notitie Omgevingsdialoog is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

HOOFDSTUK 6 ALGEHELE CONCLUSIE

Er kan geconcludeerd worden dat met het initiatief sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Burgemeester en wethouders kunnen om die reden een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het toevoegen van een viertal betaalbare woningen op het perceel gelegen aan de Tramstraat 13 in Nistelrode.