CRIJNS RENTMEESTERS



# Motivering TAM-omgevingsplan

## Hoofdstuk 22e, Oude Veghelsedijk Vorstenbosch

Projectgegevens

| | |
|---|---|
| Rapportnummer | : CRI240112.007/MAB |
| Datum rapportage | : 15 september 2026 |

# Motivering

# TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e, Oude Veghelsedijk Vorstenbosch

| | |
|---|---|
| Onderdeel | : TAM-omgevingsplan |
| Status | : Vastgesteld |
| Opsteller rapportage | : [...] |

Crijns Rentmeesters B.V.

Koningsplein 20
5721 GJ Asten
(0493) 47 17 77

info@crijns-rentmeesters.nl
www.crijns-rentmeesters.nl

Lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters
Onderdeel van de Aelmans Adviesgroep

Op onze dienstverlening is de Regeling van Rentmeesters van toepassing die u vindt op www.crijns-rentmeesters.nl.
Crijns Rentmeesters B.V. is inschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 22030061.

Alleen aan het volledige originele document kunnen rechten worden ontleend door de opdrachtgever. Derden (met uitzondering van bevoegde gezagen) kunnen geen rechten ontlenen aan dit rapport.

Crijns Rentmeesters B.V. is niet aansprakelijk voor schade die direct dan wel indirect voortvloeit uit conclusies, aannames en/of aanbevelingen die vermeld staan in dit rapport. Crijns Rentmeesters B.V. is niet aansprakelijk voor mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van dit rapport zelf neemt.

CRIJNS RENTMEESTERS

# Inhoudsopgave


1 Inleiding ..... 1

1.1 Aanleiding ..... 1

1.2 Plangebied ..... 1

1.3 Omgevingsplan ..... 3

1.3.1 Geldend planregime ..... 3

1.3.2 Strijdigheden ..... 4

1.4 Medewerking opheffen strijdigheid ..... 5

2 Planbeschrijving ..... 6

2.1 Ruimtelijke vertaling (ontwerp en inrichtingsplan) ..... 6

2.1.1 Bestaande situatie ..... 6

2.1.2 Plan (ontwerp en eindsituatie) ..... 9

2.2 Kaders voor ruimtelijke ontwikkeling ..... 10

2.2.1 Kaders omgevingskwaliteit (stedenbouwkundige kwaliteit, cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken en kwaliteit van natuur en landschap) ..... 10

2.2.2 Volkshuisvesting ..... 10

2.2.3 Duurzaamheid en klimaat ..... 11

2.2.4 Beeldkwaliteit ..... 12

2.2.5 Landschappelijke inpassing ..... 12

2.2.6 Verkeer en parkeren ..... 14

3 Voorbereiding ..... 16

3.1 Vooroverleg ..... 16

3.2 Participatie omgeving ..... 16

4 Toetsing aan het omgevingsplan ..... 17

4.1 Bruidsschat ..... 17

4.2 Verordening Fysieke Leefomgeving (archeologie, geur, hemelwaterafvoer) ..... 17

4.3 Ruimtelijke plannen ..... 17

5 Visie en beleid ..... 18

5.1 Rijksbeleid ..... 18

5.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) ..... 18

5.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's) ..... 18

5.2 Provinciaal beleid ..... 20
5.2.1 Brabantse Omgevingsvisie ..... 20
5.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant ..... 22
5.3 Regionaal beleid ..... 28
5.3.1 Woondeal ..... 28
5.4 Waterschapsbeleid ..... 28
5.4.1 Wettelijk kader ..... 28
5.4.2 Toets ..... 29
5.5 Gemeentelijk beleid ..... 30
5.5.1 Omgevingsvisie Bernheze 2040 ..... 30
5.5.2 Woonvisie 2022-2026, 'Perspectief of goed wonen in onze kernen' ..... 37

6 Aspecten fysieke leefomgeving ..... 39
6.1 Kwaliteit leefomgeving ..... 39
6.1.1 Veiligheid ..... 39
6.1.2 Beschermen van de waterbelangen ..... 40
6.1.3 Gezondheid en milieu ..... 43
6.1.4 Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed ..... 58
6.1.5 Behoud van ruimte voor toekomstige functies ..... 62
6.1.6 Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten ..... 62
6.1.7 Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte ..... 63
6.1.8 Wettelijk kader ..... 63
6.1.9 Toets ..... 63
6.2 Groen en natuur ..... 64
6.2.1 Groen ..... 64
6.2.2 Soortenbescherming ..... 64
6.2.3 Natuur- en gebiedsbescherming ..... 65
6.3 Wegen, verkeer en parkeren ..... 67
6.4 Bedrijvigheid ..... 67
6.4.1 Wettelijk kader ..... 67
6.4.2 Toets ..... 68

7 Juridische planopzet ..... 71
7.1 Wijzigingsbesluit ..... 71
7.2 Analoge kaart ..... 72

8 Uitvoerbaarheid ..... 73

8.1 Economisch ..... 73
8.1.1 Kostenverhaal ..... 73
8.1.2 Financieel economische uitvoerbaarheid ..... 73
8.1.3 Nadeelcompensatie ..... 73
8.2 Maatschappelijk ..... 73
8.2.1 Zienswijzen ..... 73
8.2.2 Beroep ..... 74

9 Belangenafweging en conclusie ..... 75
9.1 Doelen van de wet (Omgevingswet artikel 1.3) ..... 75
9.2 Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) ..... 75
9.3 Verwerken TAM-omgevingsplan ..... 76

Bijlagen:

Bijlage 1 Analyse en stedenbouwkundig plan
Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 3 Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 4 Bomen Effect Analyse
Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek 2022
Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek 2024
Bijlage 7 Akoestisch onderzoek
Bijlage 8 Beperkte verantwoording groepsrisico
Bijlage 9 Quickscan flora en fauna
Bijlage 10 Notitie beoordeling stikstof
Bijlage 11 Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek
Bijlage 12 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 13 Verslag omgevingsdialoog
Bijlage 14 Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het wijzigen van het Omgevingsplan van de gemeente Bernheze voor het plangebied aan Oude Veghelsedijk 16 te Vorstenbosch betreft de voorgenomen functiewijziging van het plangebied naar woonfunctie. Beoogd wordt de voormalige agrarische bedrijfsfunctie te transformeren naar woningbouwlocatie met 31 nieuwe woningen. De voormalige agrarische bedrijfswoning ter plaatse wordt eveneens gewijzigd naar reguliere burgerwoning.

Voor het plangebied is het 'Omgevingsplan gemeente Bernheze' per 1 januari 2024 geldend. De beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied is binnen de regels van het omgevingsplan niet mogelijk. Hiervoor is een aanpassing in het omgevingsplan noodzakelijk. Aan de hand van een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) wordt de functie binnen het plangebied gewijzigd via de IMRO-standaard. Voor het opnemen in een later geconsolideerd Omgevingsplan is een nieuw wijzigingsbesluit nodig conform de Standaard officiële publicaties (STOP) met bijbehorende toepassingsprofielen (TPOD). Deze motivering is opgesteld ter motivering bij het te nemen wijzigingsbesluit.

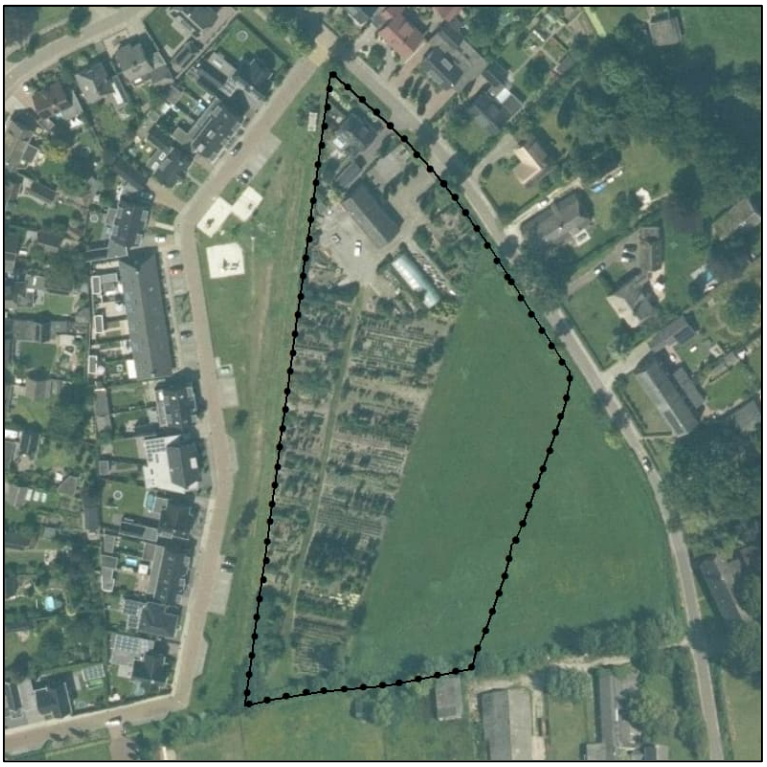
## 1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen direct ten zuidoosten van de kern Vorstenbosch, gemeente Bernheze. Op navolgende figuur is de ligging van het plangebied weergegeven op luchtfoto. Het plangebied voor herontwikkeling is hierop rood omkaderd.



Figuur 1: Luchtfoto met de ligging van het te herontwikkelen plangebied en de directe omgeving

Het juridisch plangebied omvat tevens een gedeelte van de aangrenzende gronden, waarmee de zogenoemde ‘spuitvrije zone’ ook wordt vastgelegd binnen een straal van 50 meter rondom de beoogde woonfuncties. Navolgend is het totale plangebied weergegeven op luchtfoto.



Figuur 2: Plangebied in totaal

Hierbij wordt opgemerkt dat het te herontwikkelen gebied, zijnde de locatie Oude Veghelsedijk 16, verderop in dit plan wordt aangehaald als ‘het plangebied’. De aangrenzende gronden maken juridisch onderdeel uit van het plangebied, maar worden verderop niet nader tegen het licht gehouden, anders dan bij het aspect ‘gewasbeschermingsmiddelen’ en bij de kadastrale situatie.

Het plangebied is gelegen op de percelen kadastraal bekend als gemeente Nistelrode, sectie G, nummer 1390, 1391, 1392 en 1393 (het te herontwikkelen plangebied) en een gedeelte van nummer 297 (aangrenzende agrarische grond). Het te herontwikkelen plangebied kent een oppervlakte van circa 8.825 m², en inclusief aangrenzende gronden circa 15.025 m². Op navolgende figuur is de kadastrale situatie weergegeven van het plangebied, geprojecteerd op luchtfoto. Het juridisch plangebied is aangegeven met blauwe bolletjeslijn. De oranje lijnen binnen het plangebied betreffen voorlopige kadastrale inmetingen, maar wel al met een eigen kadastraal nummer.



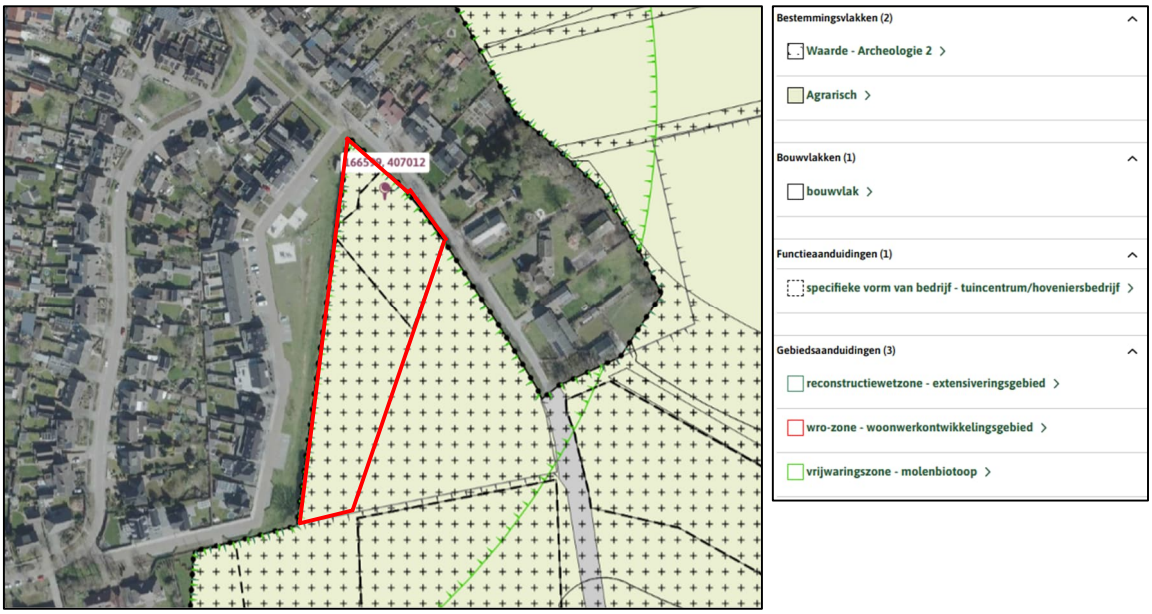

Figuur 3: Uitsnede van de kadastrale kaart, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

## 1.3 Omgevingsplan

### 1.3.1 Geldend planregime

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet kent een nieuwe systematiek, waarbij geen sprake meer is van bestemmingsplannen voor diverse besluitgebieden, maar één omgevingsplan welk geldt per gemeente. Totdat de gemeente een Omgevingsplan heeft vastgesteld, gelden eerder vastgestelde bestemmingsplannen en beheersverordeningen gezamenlijk als het omgevingsplan van rechtswege.

Binnen het plangebied gelden de regels die zijn vastgesteld in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Bernheze’ (NL.IMRO.1721.BPBuitengebied-oh01). Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Bernheze vastgesteld op 26 juni 2012 en onherroepelijk per 8 oktober 2014. Dit bestemmingsplan is van rechtswege opgenomen in het ‘Omgevingsplan gemeente Bernheze’. Navolgend is een uitsnede weergegeven van bestemmingsplan ‘Buitengebied Bernheze’, waarop het plangebied is aangestipt met de paarse marker en indicatief rood is omkaderd.




Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Het plangebied kent in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' de bestemming 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'vrijwaringszone – molenbiotoop' en 'wro-zone – woonwerkontwikkelingsgebied'. Het noordelijke gedeelte van het plangebied kent tevens een 'bouwvlak' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – tuincentrum/hoveniersbedrijf'.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' is een aantal herzieningen van dit bestemmingsplan vastgesteld middels parapluplanherzieningen. Dit zijn de bestemmingsplannen: 'BPL Teeltondersteunende voorzieningen gemeente Bernheze', 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing Bernheze 2018' en 'Herziening Vrijkomende Agrarische Bebouwing Bernheze 2018'. Dit betreffen enkel regelherzieningen. Er is hiermee geen sprake geweest van een wijziging van de verbeelding. De regelherzieningen hebben geen inhoudelijke consequenties gehad voor de (on)mogelijkheden van het nu voorliggende plan. De relevante regels worden wel meegenomen in deze wijziging.

### 1.3.2 Strijdigheden

De voorgenomen plannen voor het plangebied zijn in strijd met de regels van het Omgevingsplan van rechtswege, voortvloeiend uit de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' waarin artikel 3 is gekoppeld aan de agrarische functie ter plaatse. Woningbouw niet past binnen de regels voor de agrarische functie. Concreet is sprake van de navolgende strijdigheden:

- Artikel 3.1 onder a omdat een woningbouwontwikkeling geen agrarisch grondgebruik betreft;
- Artikel 3.1 onder d omdat binnen het functietype 'bedrijf' geen reguliere woningen zijn toegestaan;
- Artikel 3.2 onder a omdat het 'bouwvlak' niet over het gehele te bebouwen plangebied is gelegen.

Er is wel sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties waartoe dit omgevingsplan is opgesteld. Onderhavige motivering vormt een passend juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 1.4 Medewerking opheffen strijdigheid

De gemeente Bernheze is initiatiefnemer van onderhavig planvoornemen. De gemeente heeft een flinke woningbouwopgave en heeft met dit plangebied een plek gevonden waar dit woningbouwplan met 31 nieuwe woningen kan worden gerealiseerd. De wijziging met dit TAM-omgevingsplan zorgt ervoor dat de agrarisch bedrijfsfunctie formeel juridisch wordt gewijzigd naar woningbouwlocatie en daarmee de voormalige agrarische bedrijfslocatie wordt opgeheven.

# 2 Planbeschrijving

## 2.1 Ruimtelijke vertaling (ontwerp en inrichtingsplan)

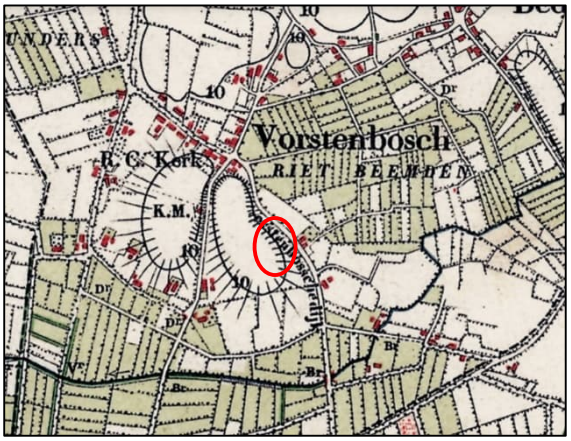
### 2.1.1 Bestaande situatie

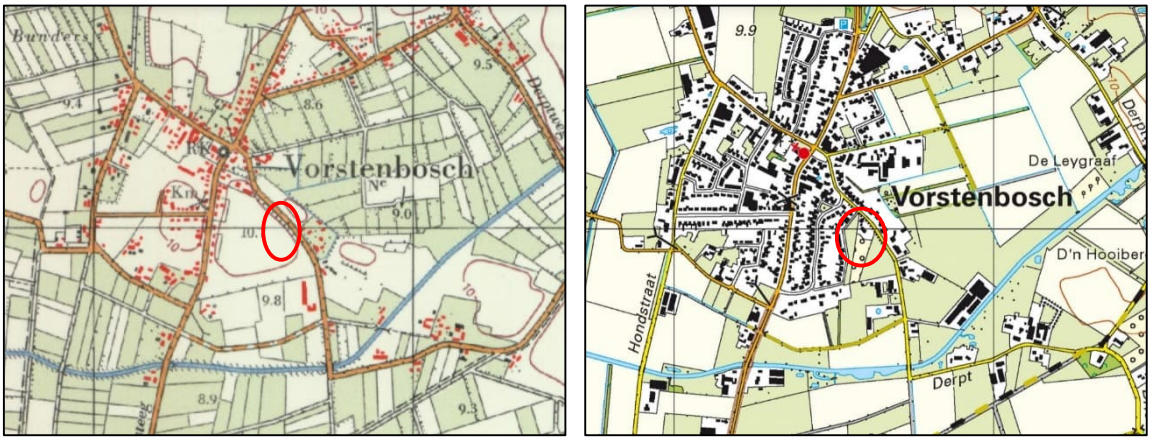
#### *2.1.1.1 Historische situatie*

Het plangebied is gelegen aan de rand van Vorstenbosch. Vorstenbosch is een relatief jonge ontginningskern in de regio Meierij. De oudste bekende kern van Vorstenbosch bevindt zich ter plaatse van het huidige Dintherse hoek (westelijker dan de huidige kern). Op de kadastrale minuut uit circa 1830 wordt de bebouwing die daar aanwezig is 'Vorstenbosch' genoemd. Deze kern heeft geen kerk. Ter plaatse van het huidige Vorstenbosch stond van oudsher een kapel. Deze kapel, gewijd aan de H. Antonius abt, wordt al genoemd in 1446. De oude kerk werd in 1845 vervangen door een zogenaamde waterstaatkerk. In 1648 was het een bedevaartplaats ter ere van de Heilige Cunera, tegen ziekten van vee. Op de kadastrale minuut uit circa 1830 zijn in de buurt van de kapel ook enkele huizen aanwezig, deze hebben echter geen dorpsnaam. (Bron: KSP Archeologie).

Navolgend is een aantal historische topografische kaarten weergegeven van het plangebied en de omgeving hiervan. Hierop is ook duidelijk de ontwikkeling van de kern Vorstenbosch te zien. Het plangebied is op de kaarten telkens aangeduid in de rode cirkel.







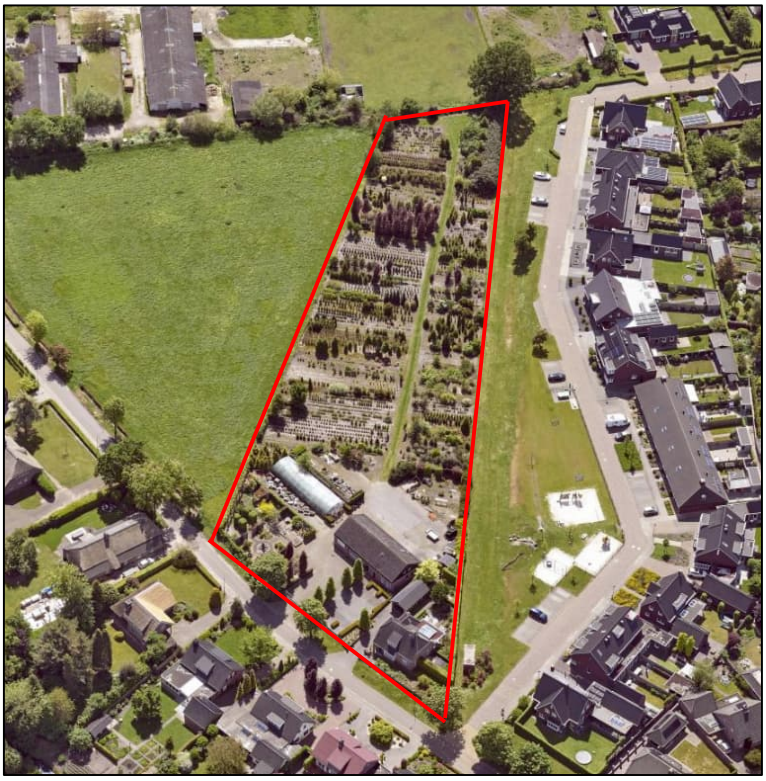

Figuur 5: Historische topografische kaarten: 1850 (linksboven), 1900 (rechtsboven), 1975 (linksonder) en 2020 (rechtsonder) (Bron: topotijdreis.nl)

### *2.1.1.2 Ruimtelijke structuur*

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Vorstenbosch aan de doorgaande weg richting het buitengebied. Het plangebied is altijd nog grotendeels onbebouwd gebleven en in gebruik geweest als akker tot aan de jaren '80 van de vorige eeuw. Toen veranderde het plangebied in een boomkwekerij. Eind 20e eeuw is de loods gebouwd en tussen 2011 en 2014 de woning. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als gemengd gebied, met voornamelijk woonbebouwing in de directe nabijheid en ten (zuid)oosten bevindt zich het buitengebied. In dit buitengebied is ook een transformatie gaande van voormalig agrarisch gebied naar niet-agrarisch in de vorm van reguliere burgerwoningen alsook niet-agrarische bedrijvigheid.

### *2.1.1.3 Huidige situatie plangebied*

Het plangebied is tot voort kort in gebruik geweest als boomkwekerij. Ter plaatse vond ook kleinschalige verkoop plaats en stond het bedrijf bekend als hoveniersbedrijf. De daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten zijn op deze plek inmiddels gestaakt, hoewel nog wel sprake is van boomteelt. Ook is nog sprake van een bedrijfshal en een tunnelkas, en de voormalig bedrijfswoning. Navolgende figuur betreft een (lucht)foto van het plangebied in de huidige situatie, bezien vanuit het noorden richting het zuiden. Het plangebied is hierop rood omkaderd. De kern Vorstenbosch bevindt zich hier rechts van het plangebied.



Figuur 6: Luchtfoto huidige situatie plangebied

Op navolgende luchtfoto is nader ingezoomd op de bestaande bebouwing binnen het plangebied.

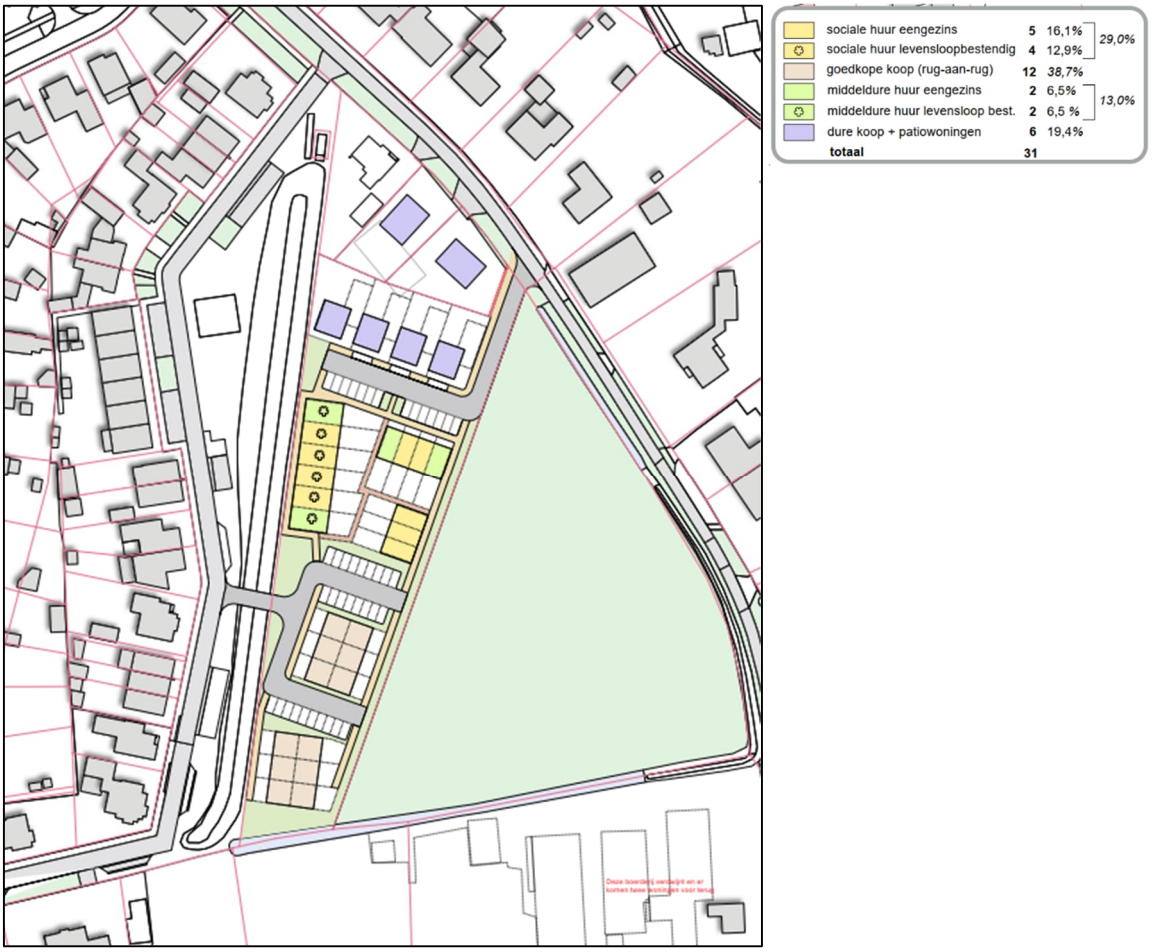


Figuur 7: Bestaande bebouwing binnen plangebied

### 2.1.2 Plan (ontwerp en eindsituatie)

Beoogd wordt het plangebied te herontwikkelen naar woningbouwlocatie met 31 nieuwe klimaatneutrale woningen. De voormalige bedrijfswoning wordt ook omgezet naar reguliere burgerwoning en vormt daarmee de 32e woning binnen het plangebied, zijnde bestaand. Aan de Oude Veghelsedijk, ten oosten van de bestaande bedrijfswoning, wordt voorzien in een tweetal vrije kavels. Ten zuiden hiervan worden nog eens 29 woningen beoogd, bestaande uit geschakelde woningen, rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. De agrarische functie komt daarmee in het geheel te vervallen en maakt plaats voor enkel reguliere woonfuncties.

Op navolgende figuur is het stedenbouwkundig plan weergegeven.




Figuur 8: Beoogd plan

## 2.2 Kaders voor ruimtelijke ontwikkeling

### 2.2.1 Kaders omgevingskwaliteit (stedenbouwkundige kwaliteit, cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken en kwaliteit van natuur en landschap)

Gemeenten moeten landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit meenemen bij het uitoefenen van taken en bevoegdheden. Er gelden beperkt instructieregels van het Rijk. Een goede omgevingskwaliteit is opgenomen in de centrale doelstelling (artikel 1.3 Omgevingswet). Dit duidt op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap. Het gaat daarbij om de menselijke beleving van de fysieke leefomgeving. Maar ook om de waarden die de maatschappij toekent aan de identiteit van gebieden en aan dier- en plantensoorten. Gemeenten moeten landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit meenemen bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties in het omgevingsplan – daaronder valt ook het stellen van regels over activiteiten (denk aan bouwhoogten en bebouwingspercentages bij een ruimtelijke bouwactiviteit).

Het initiatief dient bij de verdere uitwerking in ieder geval aan de volgende beleidsdocumenten te voldoen voor wat betreft omgevingskwaliteit:

- Welstandnota Bernheze
- Beeldkwaliteitsplan nieuwe woningen buitengebied Bernheze
- Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bernheze 2021

Met dit planvoornemen wordt een voormalige agrarische bedrijfsfunctie gewijzigd naar woningbouw met 31 nieuwe woningen en een naar burgerwoning te wijzigen bedrijfswoning. Het plangebied is niet gelegen in een bebouwingsconcentratie maar betreft een transformatielocatie aan de rand van de kern Vorstenbosch. Het plangebied is gelegen in een welstandsvrij gebied. Er geldt dan ook in principe geen welstandstoets voor de beoogde woningen.

### 2.2.2 Volkshuisvesting

Het plangebied zal plaats bieden voor in totaal 32 wooneenheden, waarvan 1 naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning en voor het overige nieuwbouw. Op basis van de woonvisie en Omgevingsvisie en de huidige kwantitatieve opgave die er ligt voor Vorstenbosch, moet worden gesteld dat er een opgave ligt van 30% aan sociale huur.

In figuur 7 is reeds de beoogde stedenbouwkundige schets weergegeven, waaruit de woningbouwtypologie blijkt. Ingezet wordt op 29% sociale huur, 13% middeldure huur, 38,7% goedkope koop en 19,4% dure koop (patiowoningen).

Nieuwe bebouwing dient voor wat betreft stedenbouw en beeldkwaliteit te passen tussen de bestaande bebouwing in de omgeving en binnen de bestaande landschapsstructuur. Navolgend is een sfeerimpressie weergegeven van het plangebied in de omgeving.



Figuur 9: Sfeerimpressie plangebied en omgeving na herontwikkeling, indicatief, met rechtsonder in beeld de Oude Veghelsedijk

### 2.2.3 Duurzaamheid en klimaat

#### *2.2.3.1 Duurzaamheid*

Uit de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet vloeit voort dat deze onder meer is gericht op een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in, dat de wet voorziet in een ontwikkeling van de fysieke leefomgeving die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Duurzame ontwikkeling is een breed begrip waar een veelheid aan onderwerpen onder kan vallen, zoals energietransitie en klimaatadaptatie. In de NOVI is daarom ‘ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie’ als prioriteit opgenomen. Daarnaast vallen onder het begrip duurzaamheid ook onderwerpen als mobiliteit, duurzaam bouwen en biodiversiteit.

In het kader van duurzaam bouwen heeft de gemeente Bernheze samen met andere gemeenten van de Omgevingsdienst Brabant Noord en bijna 40 regionale marktpartijen het regionaal convenant duurzaam bouwen afgesloten. Met dit convenant willen de deelnemende partijen duurzaam bouwen in de regio stimuleren en een hogere kwaliteit van de gebouwde omgeving krijgen, door te zorgen voor meer gelijke kwaliteitseisen voor nieuwbouwwoningen. De gemeente Bernheze wil in 2030 energieneutraal zijn. Dat wil zeggen dat alle energie die binnen de grenzen van de gemeente wordt gebruikt, duurzaam wordt opgewekt. Duurzaam opwekken kan bijvoorbeeld met zonnepanelen of door gebruik te maken van energie uit de bodem.

Met de beoogde herontwikkeling worden 31 nieuwe woningen gerealiseerd en wordt de huidige bedrijfswoning omgezet naar reguliere burgerwoning. Gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel, waar transitie naar woningbouw voor de hand ligt. Gebouwd gaat worden met gebruikmaking van de laatste eisen voor duurzaamheid. Voldaan zal ook worden aan de in het convenant afgesproken afspraken voor duurzaam bouwen.

#### *2.2.3.2 Klimaat*

Om invulling te geven aan de in de Nationale Omgevingsvisie beschreven prioriteit ‘Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie’ dient bij de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten rekening te worden gehouden met maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Onder klimaatadaptatie wordt verstaan: het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of verwachte klimaat. Daardoor kan schade door klimaatverandering beperkt worden.

Voor klimaatadaptatie is het belangrijk om integraal te werken en meekoppelkansen met andere ruimtelijke ontwikkelingen te benutten. Er zijn veel mogelijkheden om de aanpak en maatregelen uit de verschillende transities te combineren. Hierbij kan gedacht worden aan waterberging in natuurgebieden, groen in de stad en vermindering van hitte in de bebouwde omgeving.

Door de aanplant van groen binnen het plangebied, en onder andere grastegels voor de parkeerplaatsen, wordt specifiek aandacht besteed aan klimaatadaptatie. Er is ook voldoende ruimte voor hemelwaterberging, wat eveneens ten goede komt van het klimaat. Op kleinschalig niveau wordt hieraan dan ook bijgedragen.

### 2.2.4 Beeldkwaliteit

Voor wat betreft beeldkwaliteit zal worden aangesloten bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Het uitgangspunt is een uitbreiding van Vorstenbosch die een nieuwe dorpsrand moet gaan vormen, maar dat ook enigszins op afstand ligt van de bestaande dorpsrand. Door de afstand lijkt het een eilandje gescheiden door groenzones. Het woongebied kenmerkt zich door een ontspannen dorpse opzet van woningen in het landschap. Door de grote diversiteit aan woningtypen, is samenhang in architectuur belangrijk. De architectuur is ingetogen en rustig in vormtaal en krijgt een eenduidig kleur- en materiaalgebruik. Voor dit plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld en als bijlage bij deze motivering gevoegd. Het beeldkwaliteitsplan is eveneens als bijlage bij de planregels gevoegd, waarmee zeker is gesteld dat de woningbouw alsook de openbare ruimte zal voldoen aan de vereisten voor beeldkwaliteit en stedenbouwkundige inpassing. Hierbij is tevens aandacht besteed aan de materialisatie. Het beeldkwaliteitsplan fungeert als ruimtelijk kader dat aan de hand van beeld en tekst duidelijk maakt hoe de voorgenomen ontwikkeling eruit moet komen te zien.

### 2.2.5 Landschappelijke inpassing

Ter plaatse van het plangebied is een Bomen Effect Analyse uitgevoerd om te bezien wat de kwaliteit is van de bestaande bomen binnen het plangebied. De boomgegevens zijn opgenomen, het effect van de herinrichting op de bomen is beschreven en aanbevelingen zijn gedaan om de bomen duurzaam te behouden en te beschermen. De rapportage (Vermeulen Boomadvies, referentienummer 2025055, d.d. 3 september 2025) is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

Normaliter wordt een norm van 20% groen binnen een plangebied als voorwaarde gesteld. Gezien de ligging en van het plangebied en de grote woningbouwopgave die er ligt, is in dit plan voorzien in slechts 14% groen. Ter plaatse wordt niet meer ruimte geboden voor een robuustere inpassing, onder meer vanwege veel kabels en leidingen aan de oostzijde en tevens de gewenste openheid richting de omgeving. Het plangebied is gelegen aan de rand van het dorp, ingeklemd tussen twee groene buffers. De groenbeleving is dan ook aanwezig, ondanks het wat lagere percentage. De

groene zone ten westen van het plangebied wordt gebruikt als speelveld en waterberging. Dit blijft ook als zodanig behouden. Aan de oostelijke zijde wordt het gebied begrensd door een veld dat is aangemerkt als waardevolle bolle akker. Vanaf de Oude Veghelsedijk loopt het terrein tot bijna een meter omhoog tot aan de voormalige kwekerij.

Bij de ontwikkeling van het plangebied is oog voor groene landschappelijke inrichting. Hierbij is aandacht besteed aan de zichtlijnen vanuit het oosten richting de molen en de kerk ten westen van het plangebied. Aangesloten is ook bij de karakteristieken van het gebied, op de overgang van het komgebied naar het landelijk gebied en ook op de overgang van beekdallandschap naar de dekzandgronden. De omgeving is relatief nat, wat ook terug te zien is in de directe nabijheid. Hiermee wordt ook rekening gehouden met de inpassing.

Enige openheid blijft behouden, met tevens een open, groene strook ten westen van het plangebied alwaar reeds sprake is van een speeltuin en tevens ruimte wordt geboden voor de waterhuishouding. Binnen het plangebied zelf zal dan ook niet worden voorzien in nieuwe robuuste landschapselementen, anders dan enkele grotere landschapsbomen en hagen in het oosten richting de bolle akker. Navolgend is een schets weergegeven met de beoogde landschappelijk inpassing van de openbare ruimte. Deze schets met bijbehorende landschapselementen en het daarbij behorende beheer en onderhoud is tevens als bijlage bij deze motivering gevoegd. Dit plan maakt tevens onderdeel uit van de planregels, waarmee zeker is gesteld dat deze landschappelijke inpassing wordt aangeplant en duurzaam in stad wordt gehouden.




Figuur 10: Beoogde landschappelijke inpassing

Van het plangebied zal 14% van het plangebied groen worden ingepast. In totaal krijgt 8,44% van het plangebied daadwerkelijk een openbare groenfunctie (745 m²). Dit houdt in dat wordt voorzien in (745 / 33) 22,6 m² openbaar groen per wooneenheid (groenfunctie op plankaart). Buiten deze groenfunctie wordt ook nog voorzien in landschappelijke inpassing.

In totaal wordt voorzien in 14% groen, terwijl 20% eigenlijk als voorwaarde wordt gesteld. De gemeente Bernheze is vanwege het lagere percentage groen dan gangbaar voornemens de overige 6% groen elders binnen de gemeente te compenseren. In het kader van de provinciale regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap zal tevens een financiële afdracht plaatsvinden in het gemeentelijk landschapsfonds. Deze gelden worden gebruikt voor het inpassen van het landschap elders binnen de gemeente en staat daarmee feitelijk los van deze ontwikkeling. In paragraaf 5.2.2.2 van deze motivering wordt hier ook nader op ingegaan.

Naast deze openbare landschapselementen worden tevens voorwaarden gesteld aan de erfafscheidingen. Dit is ook als zodanig opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

### 2.2.6 Verkeer en parkeren

#### *2.2.6.1 Verkeer*

Het plangebied is aan de noordzijde ontsloten op de Oude Veghelsedijk en wordt in het zuiden ontsloten op de Dorpsrand. De bestaande naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning Oude Veghelsedijk 16 behoudt de eigen ontsluiting. De twee vrije kavels krijgen eveneens een eigen ontsluiting op de Oude Veghelsedijk. Hiervan kan gebruik worden gemaakt van de bestaande ontsluiting van het voormalig bedrijfsgedeelte. In het oosten van het plangebied komt tevens een ontsluitingsweg vanuit de Oude Veghelsedijk, ten behoeve van de geschakelde woningen. Ook de rijwoningen in het midden van het plangebied zullen hierop worden ontsloten. De zuidelijke woningen worden middels één nieuwe ontsluiting op de Dorpsrand aangesloten. Dit betreft een recentelijk gerealiseerde straat welke is aangelegd voor het woningbouwplan De Helling welke inmiddels geheel is opgeleverd (omstreeks 2013-2014). Beide ontsluitingswegen (Oude Veghelsedijk en Dorpsrand) zijn erftoegangswegen welke volgens de richtlijnen 4.000 verkeersbewegingen per etmaal kunnen verwerken. De toename aan vervoersbewegingen als gevolg van dit plan past daarbinnen. Daarmee is er geen sprake van een onevenredige toename van verkeer. De ontsluiting is geschikt voor de beoogde herontwikkeling.

#### *2.2.6.2 Parkeren*

Conform de Nota parkeerbeleid zoals door de gemeenteraad van Bernheze vastgesteld op 18 april 2024, geldt voor vrijstaande koopwoningen in het buitengebied een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. De twee nieuwe woningen, naast de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoningen, bevinden zich planologisch in het buitengebied. Per kavel wordt voldoende ruimte geboden voor 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het plangebied bevindt zich geheel in het buitengebied. De woningen worden echter betrokken bij de bebouwde kom. Voorgesteld wordt dan ook om voor de overige woningen aan te sluiten bij de parkeerbehoefte voor woningbouw binnen de ‘rest bebouwde kom’.

Voor de patiowoningen wordt de norm van een twee-onder-een-kapwoning aangehouden. Dan geldt voor deze 4 woningen een norm van 1,8 per wooneenheid. Deze woningen worden voorzien van een eigen parkeerplaats op eigen terrein, en tevens vóór de woning.

Voor de 4 betaalbare huurwoningen geldt een norm van 1,6 per wooneenheid, voor de 9 sociale huurwoningen geldt 1,3 per wooneenheid en voor de 12 goedkope koopwoningen (rug aan rug) geldt een norm van 1,6 (overeenkomstig een tussen- en hoekwoning). Voor deze woningen, zonder de vrijstaande woningen en patiowoningen, dient dan ook te worden voorzien in (37,3) 38 parkeerplaatsen binnen het plangebied. Met de stedenbouwkundige inpassing van het plangebied is hiermee rekening gehouden. Ruimte wordt geboden voor circa 40 parkeerplaatsen.

Een goede parkeersituatie is geborgd.

# 3 Voorbereiding

## 3.1 Vooroverleg

Voordat dit plan als ontwerp is gepubliceerd, is het informeel voorbesproken met de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft aangegeven zich te kunnen vinden in het planvoornemen. Naar aanleiding van het vooroverleg is dit plan niet gewijzigd.

Op 13 maart 2025 is het plan besproken aan de Omgevingstafel. Dit plan is naar aanleiding van de Omgevingstafel enkel nog verder uitgewerkt op een aantal milieukundige aspecten. Inhoudelijk heeft dit overleg niet geleid tot aanpassingen van het planvoornemen.

## 3.2 Participatie omgeving

Participatie bij planvormingsprocessen plaats laten vinden is een belangrijke ambitie die aan de procedureregels over participatie in de Omgevingswet ten grondslag ligt. De gemeente Bernheze acht participatie van belang voor een zorgvuldige voorbereiding van besluiten. De gemeente is zelf initiatiefnemer en heeft reeds de dialoog gestart. Dit is een doorlopend proces, waarbij omwonenden, maar ook andere inwoners van de gemeente, op de hoogte gehouden worden, onder anderen via de gemeentelijke website.

In december 2024 heeft tevens een informatieavond plaatsgevonden voor omwonenden. Tijdens die avond is de gelegenheid geboden om vragen te tellen en wensen en ideeën kenbaar te maken, ook via ingevulde reactieformulieren. Van alle reacties is afgewogen of en in welke mate ze kunnen worden ingepast in het plan. Inhoudelijk heeft de dialoog geen wijzigingen tot gevolg gehad. Er zijn voornamelijk antwoorden gegeven op vragen en zorgen vanuit de omgeving. Wel is inmiddels, met de voorkeur vanuit de omgeving meegewogen, een voorkeursvariant uitgewerkt voor patiowoningen in plaats van levensloopbestendige woningen. Ten tijde van de informatieavond was hierover nog twijfel. Op verzoek wordt tevens gekeken naar de verkeerssnelheid op de dorpsrand en wordt ook de groeninrichting nog nader uitgewerkt.

Een verslag van de dialoog is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

# 4 Toetsing aan het omgevingsplan

## 4.1 Bruidsschat

De voorgenomen plannen voor het plangebied zijn in strijd met de regels van het Omgevingsplan van rechtswege, voortvloeiend uit de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' waarin artikel 3 is gekoppeld aan de agrarische functie ter plaatse. Woningbouw niet past binnen de regels voor de agrarische functie.

## 4.2 Verordening Fysieke Leefomgeving (archeologie, geur, hemelwaterafvoer)

De gemeenteraad van Bernheze heeft op 1 november 2021 de 'Verordening Fysieke Leefomgeving (VFL) Bernheze 2021' vastgesteld. De gemeente Bernheze heeft daarmee regels vastgelegd die gaan over de fysieke leefomgeving. Aandacht is besteed aan onder anderen bodem, milieu en natuur, maar ook cultureel erfgoed, openbare ruimte en groen en veiligheid komt aan bod. Waarden zijn vastgelegd voor wat betreft onder anderen de maximale geurhinder op geurgevoelige objecten, de bodemkwaliteit bij bepaalde functies en eisen voor wat betreft hemelwatervoorzieningen. Het gemeentelijk erfgoedregister is vastgelegd, waarbij ook het beschermingsregime is vastgelegd.

Met de uitwerking van dit plan is aandacht besteed aan alle punten uit de 'Verordening Fysieke Leefomgeving (VFL) Bernheze 2021'. Er wordt niet afgeweken van de verordening. In hoofdstuk 6 van deze motivering worden alle aspecten voor de fysieke leefomgeving nader toegelicht. Hieruit blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.3 Ruimtelijke plannen

Het plangebied valt inmiddels onder het regime van het 'Omgevingsplan gemeente Bernheze', waarbij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' zijn opgenomen. Woningbouw past niet binnen de regels die gelden voor de agrarische functie ter plaatse. Bij de functiewijziging wordt het plangebied gewijzigd naar woningbouwlocatie, waarbij wordt aangesloten op de regels die gelden voor reguliere woningbouw. Sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

# 5 Visie en beleid

## 5.1 Rijksbeleid

### 5.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

#### *5.1.1.1 Wettelijk kader*

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

#### *5.1.1.2 Toets*

Dit plan ziet op de realisatie van 31 nieuwe woningen aansluitend op het bestaand stedelijk gebied en de wijziging van voormalige agrarische bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning. Hiermee wordt op kleinschalig niveau bijgedragen aan een sterke en gezonde regio door tegemoet te komen aan de grote woningbouwopgave die er ligt. Sprake is van een transitie van bedrijfslocatie naar woningbouwlocatie.

### 5.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

#### *5.1.2.1 Wettelijk kader*

<u>Inleiding</u>

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur: het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving. In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Omgevingsbesluit
Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

Besluit activiteiten leefomgeving
Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers worden met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

Besluit bouwwerken leefomgeving
Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Besluit kwaliteit leefomgeving
Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat ter bescherming van de nationale belangen instructieregels, waaronder :
- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid, geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, Rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën.

#### *5.1.2.2 Toets*
Het plan wordt in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke motivering getoetst aan de regels van de sectorale aspecten die voorvloeien uit het Omgevingsbesluit, het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Uit die toets blijkt dat de ontwikkeling past binnen de kaders uit deze AMvB's.

## 5.2 Provinciaal beleid

### 5.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

#### *5.2.1.1 Wettelijk kader*

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt hiervoor een vijftal hoofdopgaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Hier moet mee worden omgegaan.
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Provinciale Staten kunnen in een omgevingsverordening (instructie)regels stellen over de uitoefening van taken of bevoegdheden aan de gemeente. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in dit kader de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving zijn hierin samengevoegd.

<u>Ambities</u>

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen.

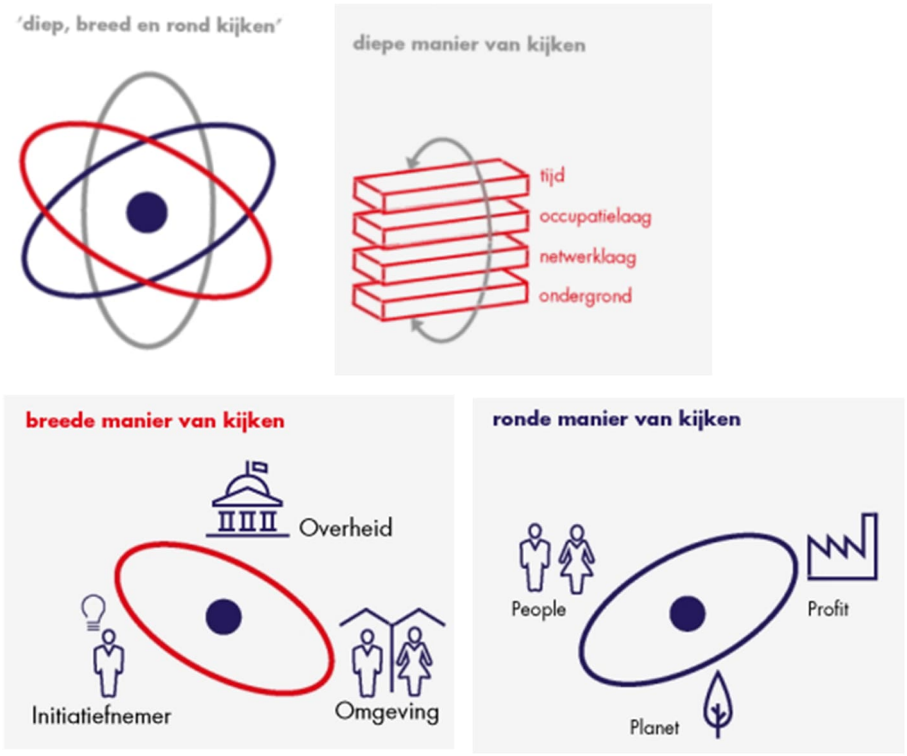
De visie noemt hiervoor een vijftal hoofdopgaven:

1. de basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Hier moet mee worden omgegaan.

5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Diep, breed en rond kijken

De provincie Noord-Brabant wil de ambities realiseren door ‘diep, ‘breed’ en ‘rond’ te kijken. Een ontwikkeling dient derhalve te worden verantwoord vanuit de lagenbenadering. Door 'diep' te kijken, wordt rekening gehouden met de laag-dynamische ondergrond, maar ook met de effecten op de andere lagen en met toekomstige effecten. Een ronde manier van kijken betekent dat ontwikkelingen niet enkel vanuit een economische, sociale of ecologische hoek moeten worden bekeken, maar bij belangrijke ontwikkelingen met een grote impact op de leefomgeving al deze aspecten te betrekken. Hiermee ontstaat een meerwaarde voor Brabant. Rekening houdend met de plek van de ontwikkeling kunnen kwesties aan andere opgaven gekoppeld worden, daarbij rekening houdend met de unieke identiteit en de landschappelijke kwaliteiten van een gebied. Bij de brede manier van kijken wordt rekening gehouden met de verschillen tussen mensen en belangen. Dit is door de provincie grafisch weergeven in navolgende figuur.




Figuur 11: Principes van diep, breed en rond kijken van de provincie Noord-Brabant

Verantwoordelijkheden

Vanuit de basisgedachte dat bevoegdheden op het laagst mogelijke niveau liggen, zoekt de provincie Noord-Brabant in navolging van de Omgevingswet telkens naar de beste rolverdeling tussen overheden en andere partijen. De gemeente is de eerstverantwoordelijke waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd. Gemeenten en waterschappen moeten een eigen invulling

geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Anderzijds zijn er zaken die het schaalniveau van een gemeente te boven gaan en hebben provincies vanuit de wet specifieke taken en bevoegdheden.

#### *5.2.1.2 Toets*

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Gesteld wordt dat gemeenten de eerst verantwoordelijken zijn waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd. Gemeenten en waterschappen moeten een eigen invulling geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De provincie Noord-Brabant heeft in de Omgevingsverordening Noord-Brabant een vertaalslag gemaakt van de visie naar concreet bindende regels die bij de opgenomen onderwerpen moeten worden getoetst.

### 5.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

#### *5.2.2.1 Wettelijk kader*

De Omgevingsverordening Noord-Brabant is op 1 januari 2024 in werking getreden en is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan op te stellen ruimtelijke plannen. Deze verordening vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze omgevingsverordening zijn de bestaande regels over de fysieke leefomgeving in één verordening ondergebracht. De omgevingsverordening sluit aan op de Omgevingswet en de werkwijze van de Omgevingsvisie. De regels sluiten aan bij het diep, rond en breed kijken uit de omgevingsvisie, maar zijn ook gebaseerd op overig vastgesteld beleid zoals de doelen en ambities voor duurzame energie uit de Energieagenda of bij de uitwerking van beleid in het Regionaal Water- en Bodem Programma.

De provinciale omgevingsverordening bevat direct werkende algemene regels en instructieregels. Soms bevatten de instructieregels afwegingscriteria en soms concrete voorwaarden. De instructieregels voor het Omgevingsplan in hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant hebben tot doel dat de gemeenteraad, of in een voorkomend geval het college van burgemeester en wethouders, de inhoud van de regels betrekt bij de vaststelling of afwijken van een Omgevingsplan. De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving. De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met realisatie van een veilige en gezonde leefomgeving.

#### *5.2.2.2 Toets*

Aanduiding plangebied in Omgevingsverordening Noord-Brabant
Navolgende figuren geven een overzicht van de ligging van het plangebied in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het plangebied is hierop aangeduid met de rode cursor.




Figuur 12: Uitsnede themakaart 5: Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant

Het plangebied is in de Omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen in Landelijk gebied. Woningbouw vindt bij voorkeur plaats binnen het 'Stedelijk gebied' of direct daarop aansluitend. Binnen 'Landelijk gebied' worden wel onder voorwaarden mogelijkheden geboden. Verderop in deze paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

De omgeving is tevens aangeduid als een omgeving waar geen ruimte is voor grootschalige logistiek. Deze aanduiding is niet relevant voor de beoogde ontwikkeling en wordt verderop dan ook niet nader toegelicht.




Figuur 13: Uitsnede themakaart 6: Specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied

Het plangebied kent in de Omgevingsverordening de aanduidingen ‘Beperkingen veehouderij’ en ‘Stalderingsgebied’. Binnen de aanduiding ‘Beperkingen veehouderij’ (artikel 5.65 Omgevingsverordening) en het ‘Stalderingsgebied’ (artikel 5.66 Omgevingsverordening) gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De beoogde herontwikkeling heeft geen toename van dierenverblijven tot gevolg en ziet niet toe op de veehouderij anderszins tot en is dan ook niet in strijd met de regels die gelden binnen deze aanduidingen. Dit wordt verderop dan ook niet nader toegelicht.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies
*Inleiding*
Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit (artikel 5.7). Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan: zorgvuldig ruimtegebruik, de lagenbenadering en de meerwaardecreatie.

*Zorgvuldig ruimtegebruik*
Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag en dat de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling (artikel 5.8). Alleen wanneer uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag onder voorwaarden mogelijk.

Met de beoogde herontwikkeling wordt deels gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. Buiten het bestaand bouwperceel is in de huidige situatie sprake van een boomteeltbedrijf, behorende bij het bouwperceel. Ondanks dat hier geen ‘bouwvlak’ is gevestigd, vindt de bedrijfsvoering wel plaats over het gehele plangebied. Sprake is van herstructurering van een agrarisch bedrijf in het buitengebied, direct grenzend aan de bebouwde kom van Vorstenbosch. Met dit planvoornemen is een zorgvuldige afweging gemaakt over het ruimtebeslag buiten en buiten het bestaand bouwperceel. Met direct aansluitend op het bestaand ‘Stedelijk gebied’, gebruik makend van een herstructureringslocatie, kan worden gesteld dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

*De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en een meerwaardecreatie (artikel 5.9)*
De lagenbenadering omvat de effecten op:
- de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en
- de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden , de omvang van de functie en de bebouwing , de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

De lagenbenadering is uitgangspunt bij de analyse van het plangebied en de omgeving en als uitgangspunt genomen voor de stedenbouwkundige onderbouwing. Deze analyse en de uitwerking van het stedenbouwkundige plan is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

Ter plaatse is bodemonderzoek uitgevoerd om te bezien of de bodem geschikt is voor woningbouw. De woningen passen bij het bestaande energienetwerk en op de bestaande infrastructuur. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatief effect op cultuurhistorische of landschappelijke waarden ter plaatse of in de omgeving. De beoogde herontwikkeling is passend ter plaatse. De toetsing van de effecten is per onderwerp nader getoetst in deze motivering. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is en past binnen de lagenbenadering.

Meerwaardecreatie (artikel 5.10) omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
- de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een voormalig agrarisch bedrijf getransformeerd tot woningbouwlocatie. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de grote woningbouwopgave die er ligt. De toename aan woningen heeft een afname aan groen tot gevolg. Wel wordt het plangebied landschappelijk ingepast, met aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie. Niet specifiek wordt bijgedragen aan een combinatie van ontwikkelingen. Belangen zijn voldoende afgewogen, waaruit geconcludeerd wordt dat herontwikkeling naar woningbouwlocatie, zonder dat dit ten koste gaat van een gebied met landschappelijke waarden, een aanzienlijke meerwaarde betekent voor de leefbaarheid van het dorp.

Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap
Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 5.11 van de Omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van de verordening verplichte landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing, de realisatie van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Conform artikel 5.11 dient ook afstemming te worden gezocht in het regionaal overleg. Aangesloten wordt dan ook bij de vastgestelde Handreiking kwaliteitsverbetering landschap, regio Noordoost Brabant, d.d. 19 augustus 2025.

Met de beoogde herontwikkeling worden 31 woningen gerealiseerd binnen het ‘Landelijk gebied’. Als vuistregel geldt dat bij een stedelijke ontwikkeling 1% van de uitgifteprijs geïnvesteerd moet worden in kwaliteitsverbetering van het landschap.

Ter plaatse van het plangebied zal sprake zijn van 5.820 m² uitgeefbare grond. De gemeente Bernheze gaat uit van uitgifteprijzen van € 23.000,- per sociale huurwoning, € 325,-/m² voor een vrijstaande woning in Vorstenbosch en € 505,-/m² voor rug-aan-rug woningen. Daar binnen het plangebied sprake zal zijn van een verscheidenheid aan woningbouwtypen, wordt hier ook een gemiddelde gehanteerd van de uitgifteprijs. Gerekend wordt daarmee met een uitgifteprijs van ((325+505) / 2)) € 415 /m². De totale uitgifteprijs komt daarmee op (5.820 * 415) € 2.415.300. Een kwaliteitsverbetering van 1% hiervan betekent een investering van € 24.153,-.

Met de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van het plangebied is rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving. Bij de ontwikkeling is oog voor groene landschappelijke inrichting. Hierbij is tevens aandacht besteed aan de zichtlijnen vanuit het oosten richting de molen en de kerk ten westen van het plangebied. Enige openheid blijft behouden, met tevens een open, groene strook ten westen van het plangebied alwaar reeds sprake is van een speeltuin en tevens ruimte wordt geboden voor de waterhuishouding. Binnen het plangebied zelf zal dan ook niet worden voorzien in nieuwe robuuste landschapselementen, anders dan enkele grotere landschapsomen. Voor de inpassing binnen het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 2.2.5 van deze motivering en de in de bijlagen opgenomen landschappelijk inpassingsplan. De verplichting voor aanleg en onderhoud van deze inpassing is tevens verankerd in de regels van dit omgevingsplan.

Sprake zal zijn van kwaliteitsverbetering van het landschap, waarbij wordt ingestoken op een duurzame afronding van het gebied richting de bolle akker. De verplichte kwaliteitsverbetering van 1% zal niet volledig op eigen terrein worden geïnvesteerd. Het restbedrag om te komen tot de investering van € 24.153,- zal worden gestort in het gemeentelijk landschapsfonds. De gelden uit dit fonds worden gebruikt voor de landschappelijke inpassing elders binnen de gemeente Bernheze.

Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting
Bij de afweging over de ontwikkeling van nieuwe activiteiten en functies in het Landelijk gebied is het belangrijk te bezien of dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt. Artikel 5.12 Omgevingsverordening stelt dan ook dat bij uitbreiding van een bestaande ontwikkeling, of een nieuwe functie of activiteit in het Landelijk gebied, een onderbouwing dient te worden gegeven dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Ingegaan dient daarbij te worden op welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving, welke effecten de ontwikkeling heeft op de omgeving, waaronder ook een veilig en gezonde leefomgeving, op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden en op welke wijze eventuele sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

Met de beoogde herontwikkeling wordt ingezet op transformatie van voormalige agrarische bedrijfslocatie naar woningbouwlocatie. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Bernheze, maar wel direct grenzend aan de bebouwde kom en daarmee het ‘Stedelijk gebied’ op provinciaal niveau. De omgeving kenmerkt zich dan ook als woongebied, met een overgang naar het landelijk gebied, waar eveneens een transformatie gaande is van voormalig agrarisch gebied naar veelal een woonomgeving. De beoogde woningen dragen bij aan de grote woningbouwopgave die er ligt. Het plangebied betreft een geschikte locatie voor dergelijke

woningbouwaantallen, direct grenzend aan het stedelijk gebied en gebruik makend van een transformatielocatie.

Artikel 5.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling
In artikel 5.55 Omgevingsverordening wordt gesteld dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen, dient plaats te vinden binnen een 'Stedelijk gebied'. In artikel 5.56 wordt de mogelijkheid geboden om een stedelijke ontwikkeling plaats te laten vinden in het 'Landelijk gebied', indien (lid 1):

a. *binnen stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;*
b. *transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;*
c. *dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied;*
d. *de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;*
e. *de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden; en*
f. *de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het stedelijk gebied.*

Met de beoogde herontwikkeling worden 31 nieuwe woningen gerealiseerd in het 'Landelijk gebied', maar wel direct grenzend aan het 'Stedelijk gebied'. Het Rijk en daarmee ook de gemeente Bernheze heeft een grote woningbouwopgave, waarbij gesteld moet worden dat niet volledig kan worden voorzien in deze woningbouw binnen het 'Stedelijk gebied'. Het plangebied betreft een passende plek voor een dergelijke woningbouwontwikkeling, waarbij gebruik wordt gemaakt van een transformatielocatie. De voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere burgerwoning en overtollige bebouwing wordt gesloopt. De beoogde herontwikkeling is een passende ontwikkeling in het gebied, welke zich voornamelijk kenmerkt als woonomgeving. De stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van het plangebied wordt afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren van het gebied, rekening houdend met de afronding van het stedelijk gebied. Aan de oostelijke zijde wordt het gebied begrensd door een veld dat is aangemerkt als waardevolle bolle akker. Eén van de uitgangspunten voor de stedenbouwkundige verkaveling is dat de woningen voor het overgrote deel met de voorkanten zowel richting het groene parkje in het westen als richting de bolle akker in het oosten gericht staan, zodat het nieuw wijkje een gezicht krijgt naar buiten toe. Voornamelijk door de ligging van de bolle akker ten oosten van het plangebied en de beoogde verkaveling richting die zijde, wordt voorzien in een logische, duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

Conclusie
Gesteld kan worden dat de beoogde herontwikkeling past in het 'Landelijk gebied'. Een toegevoegde waarde wordt geleverd in de vorm van kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar woningen in de gemeente, waarmee wordt voorzien in een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

## 5.3 Regionaal beleid

### 5.3.1 Woondeal

De gemeente Bernheze heeft samen met het Rijk, de provincie, corporaties en buurgemeenten Den Bosch, Oss, Maashorst en Meierijstad de regionale woondeal ondertekend op 9 maart 2023; de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant. In deze deal is vastgelegd dat de gemeente Bernheze tot en met 2030 2.400 woningen gaat bouwen. Tweederde van de nieuwbouw zal bestaan uit betaalbare woningen, 40% is bedoeld voor middeninkomens en gestreefd wordt naar 30% sociale huurwoningen in de nieuwbouwplannen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze stelde daarop begin 2024 het navolgende kader vast voor woningbouwontwikkelingen:

- Sociale huur (minder dan € 879,66): minimaal 30%
- Sociale koop (minder dan € 301.000,-): minimaal 15%
- Betaalbare koop (tussen € 301.000,- en € 363.000,-): 20-25%
- Middenhuur: (tussen € 879,66 en € 1.100,-): 5-10%
- Dure koop (meer dan € 363.000,-): maximaal 25%

Rekening houdend met de harde plancapaciteit bij de tussenmeting, juli 2024 wordt gesteld dat voor wat betreft Vorstenbosch nog meer sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen nodig zijn in de plannen.

Met dit planvoornemen wordt ingezet op 31% sociale huurwoningen, 38% goedkope koopwoningen, 13% betaalbare huurwoningen, 13% betaalbare koopwoningen en 6% dure koopwoningen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de kwalitatieve behoefte.

Door de realisatie van deze beoogde 31 nieuwe woningen wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave binnen de gemeente zoals kortgesloten in de regionale woondeal.

## 5.4 Waterschapsbeleid

### 5.4.1 Wettelijk kader

In artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat in een Omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen van een plan voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Het plangebied is gelegen binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas.

#### *5.4.1.1 Principes Waterschap Aa en Maas*

Het Waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes bij ruimtelijke ontwikkelingen:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: ‘hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer’;
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;

- voorkomen van vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

*5.4.1.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027*

In het Waterbeheerplan is beschreven welke doelen door het waterschap worden nagestreefd in de periode 2022-2027 en hoe het waterschap deze doelstellingen gaat behalen. Het waterbeheerplan is gebaseerd op de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid;
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
3. Afvalwaterketen.

Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem. Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. In het programma 'Afvalwaterketen' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

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

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

Om deze doelen te bereiken zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- het maken van actieplannen met maatregelen gericht op een klimaatrobuust watersysteem;
- het verkennen van de mogelijkheden om de hoeveelheid water die vanuit bebouwd gebied wordt afgevoerd op het regionale systeem te beperken;
- inzetten op extra maatregelen: ontstenen, vergroenen, afkoppelen en groene daken;
- meedenken met gemeenten bij beleid en regelgeving rondom meervoudig ruimtegebruik, afkoppelen, hemelwaterverordeningen en het opnemen van klimaatadaptatie in bestemmingsplannen;
- handhaven van de stimuleringsregeling klimaatactief bebouwd gebied en deze koppelen waar mogelijk aan gemeentelijke regelingen;
- de samenwerking met gemeenten, woningcorporaties, ontwikkelaars en de bouwsector breed opzoeken in het bebouwde gebied;
- Intensief samenwerken op de overgang tussen bebouwd gebied en landelijk gebied, ook rondom bedrijventerreinen.

5.4.2 Toets

Het plangebied is niet aangewezen als gelegen binnen een beschermingsgebied. Met de inpassing van het plangebied wordt rekening gehouden met hemelwaterberging door middel van wadi's, alsook infiltratiekratten onder bijvoorbeeld inritten behorende bij de woningen. Voor de

parkeerplaatsen wordt ook deels gebruik gemaakt van grastegels, alwaar het hemelwater eveneens kan infiltreren in de bodem. Met de uiteindelijke bouwaanvraag/bouwaanvragen zal nader worden uitgewerkt hoe een woning wordt gekoppeld op hemelwaterinfiltratie. Het plangebied biedt voldoende ruimte voor hemelwaterberging. Geen overlast zal ontstaan bij hevige regenval. De waterparagraaf is nader uitgewerkt in paragraaf 6.2 van deze motivering.

## 5.5 Gemeentelijk beleid

### 5.5.1 Omgevingsvisie Bernheze 2040

#### *5.5.1.1 Wettelijk kader*

De Omgevingsvisie Bernheze 2040 is een richtinggevende visie voor de fysieke leefomgeving. Nieuwe initiatieven worden getoetst op basis van deze omgevingsvisie. Het schetst de ambities voor de komende 20 jaar. Ambities en doelen die samen met de partners zijn bepaald. Met de omgevingsvisie wil de gemeente de kwaliteit van de leefomgeving behouden en versterken. De gemeente hanteert daarvoor de volgende aanknopingspunten om slim met de ruimte om te gaan:

- Kenmerken en identiteit van het gebied centraal stellen;
- Meervoudig ruimtegebruik, waar het kan;
- Voorkomen van afwenteling.

De omgevingsvisie vervangt de gemeentelijke structuurvisie en een groot deel van andere lange termijn visies op de fysieke leefomgeving van de gemeente. De omgevingsvisie is een dynamisch document en zal ook meebewegen met nieuwe en veranderende maatschappelijke opgaven.

De visie maakt onderscheid in drie deelgebieden:

1. De hoog gelegen ‘Peelhorst’ (de rug) met de Maashorst als kenmerkend natuurgebied. De westgrens van de Peelhorst is de kenmerkende Peelrandbreuk met de wijstgronden. In een ‘levendige schil’ rondom het natuurgebied extensiveert de landbouw en bieden we mogelijkheden voor meer bos en andere natuur.
2. De ‘Dekzandgebieden’ (de flank) waar de intensieve veehouderij bijdraagt aan grootschalige en innovatieve voedselproductie. Hier ontwikkelen we ook kansen voor nieuwe verdienmodellen op het gebied van bijvoorbeeld de productie van biobased grondstoffen, natuur en landschap in perceelsranden, toerisme en recreatie, klimaatadaptatie (zoals tijdelijke waterberging), lokaal voedsel et cetera.
3. Het ‘Beekdallandschap’ van de Aa en de Leijgraaf, waar het watersysteem van afvoeren ombuigt naar water vasthouden in combinatie met natuurontwikkeling en extensieve landbouw.

De kern van de omgevingsvisie bestaat uit de uitwerking in vijf strategische thema’s. In deze uitwerking vertaalt de gemeente de opgaven naar ambities en doelen. De vijf thema’s zijn:

1. Gezonde leefomgeving
2. Leefbare kernen
3. Klimaatadaptatie en herstel biodiversiteit
4. Vitale en duurzame landbouw en economie

5. Kwaliteit landschap en erfgoed.

Deze vijf thema's zijn weergegeven in navolgende uitsnede van de visie:



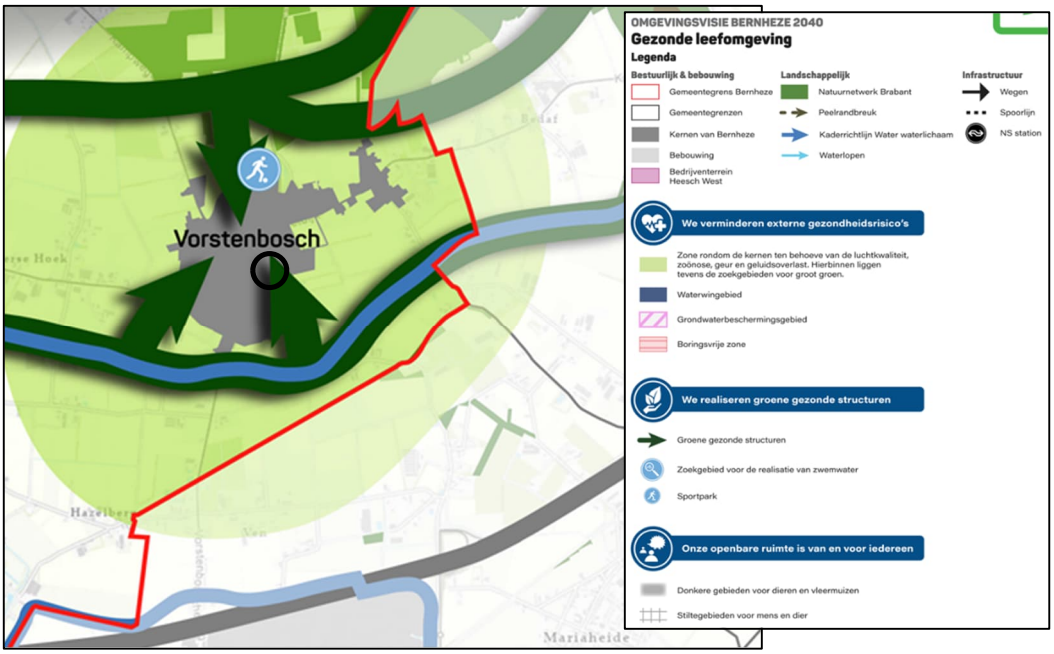

Figuur 14: Vijf thema's uit de structuurvisie Bernheze 2040

### *5.5.1.2 Toets*

Navolgend wordt per ambitie ingegaan op hoe het plan voldoet aan de ambities en doelen uit de omgevingsvisie:

1. Gezonde leefomgeving
   Een gezonde leefomgeving is een leefomgeving die als prettig wordt ervaren, die uitnodigt tot gezond gedrag en waar de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is. De hele visie draagt als het ware bij aan deze gezonde leefomgeving. Steeds meer aandacht gaat uit naar gezondheid, zowel voor gezondheidsrisico's als voor positieve gezondheid. Hiermee wordt de mogelijkheid om een betekenisvol leven te leiden bedoeld. Om een betekenisvol leven te kunnen leiden, zijn veerkracht, eigen regie en aanpassingsvermogen belangrijke waarden. Voor het beperken van gezondheidsrisico's valt te denken aan: blootstelling aan schadelijke stoffen in de lucht, in het oppervlakte- en drinkwater, de bodem en in het eten.

   De gemeente heeft op de kaart met bijbehorende legenda de maatregelen aangegeven die worden voorgesteld:




Figuur 15: Uitsnede visiekaart Gezonde leefomgeving, met in de zwarte cirkel het plangebied aangegeven

Het plangebied is volgens deze kaart gelegen in de ‘Kernen van Bernheze’. Op bovenstaande figuur gelegen onder de groene pijl, ‘Groene gezonde structuren’, vanuit de Kaderrichtlijn Water waterlichaam richting het dorp Vorstenbosch. In de kernen en op bedrijventerreinen verleidt de gemeente de inwoners en werknemers graag tot ommetjes via de groene gezonde structuren. Door goede onderlinge verbindingen tussen groene gebieden in de kernen ontstaat de mogelijkheid om te variëren in (de lengte van) ommetjes. Zeker ook in de kernen worden de groene ommetjes strategisch en klimaatadaptief ingezet zodat deze ook bijdragen aan de reductie van hittestress. In de groene gezonde structuren wil de gemeente bewust verschillende doelgroepen samenbrengen zodat de kans op (onverwachte) ontmoetingen groter is.

Het plangebied vormt een mooie overgang tussen de kern Vorstenbosch naar het buitengebied. Aangesloten wordt op de bestaande wijk De Helling, waarbij aangesloten kan worden op de bestaande structuur. De woningbouwontwikkeling past bij de bestaande bebouwingsstructuur ter plaatse, met een duidelijke link naar de groene omgeving. Gebruik kan worden gemaakt van bestaande, maar eventueel ook nieuw toe te voegen ‘ommetjes’ in de toekomst. Door het opheffen van een agrarisch bedrijf ter plaatse wordt tevens bijgedragen aan de gezonde leefomgeving en daarmee de beperking van gezondheidsrisico’s.

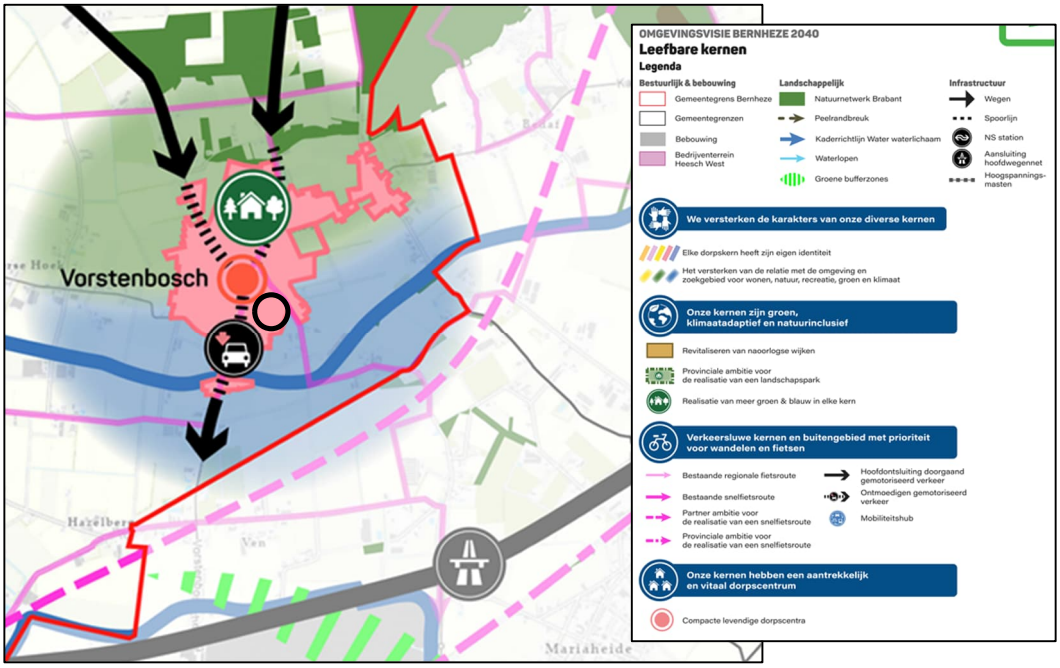
2. Leefbare kernen

Met de omgevingsvisie wil de gemeente aantrekkelijke kernen creëren waar het fijn wonen is voor een goede leeftijd mix aan mensen, door innovatief, groen en compact te bouwen en te ondernemen. De gemeente acht het noodzakelijk om de forse woningbouwopgave die er ligt te combineren met het behouden en versterken van aantrekkelijke kernen waar het fijn wonen is. De gemeente staat voor de opdracht om vele woningen te bouwen en dit op een

fatsoenlijke manier te realiseren zodat direct een kwalitatieve slag gemaakt kan worden. De dorpen moeten ook in de toekomst leefbaar blijven. De gemeente onderscheidt de volgende richtinggevende ambities:

1. Identiteit van de kernen versterken;
2. Innovatief, compact, betaalbaar wonen;
3. Groen, klimaatadaptief en circulair;
4. Vitale dorpscentra;
5. Meer prioriteit aan langzaam verkeer en ontmoedigen doorgaand verkeer;
6. Aantrekkelijk wonen en leven;
7. Duurzame kernen;
8. Veilig leefomgeving;
9. Ruimte aan inwonersinitiatieven.

De gemeente heeft op de kaart met bijbehorende legenda de maatregelen aangegeven die worden voorgesteld:



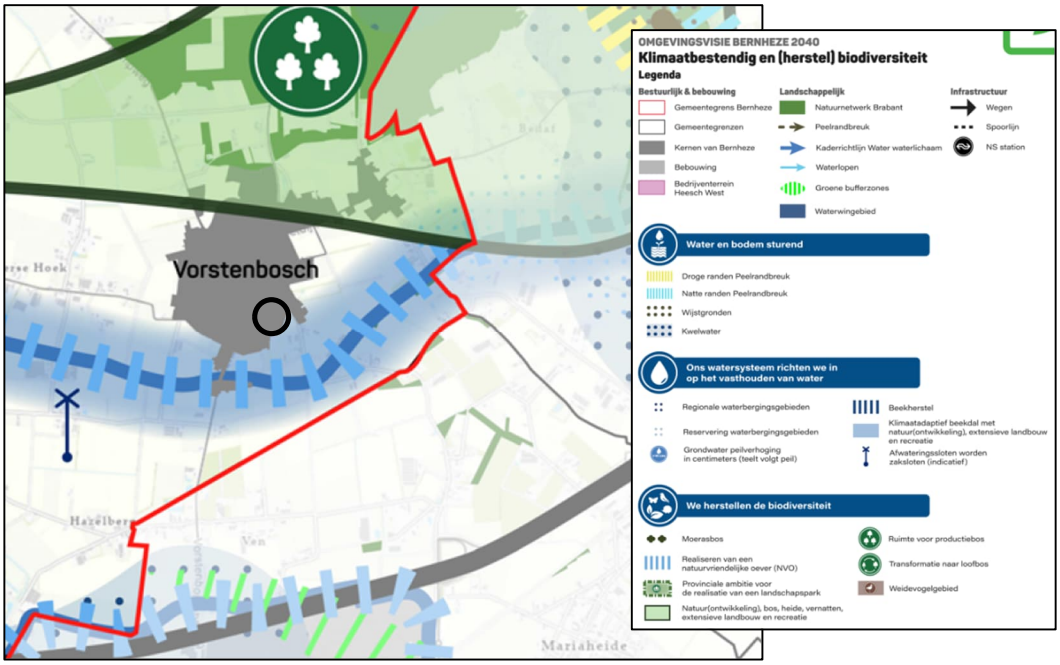

Figuur 16: Uitsnede visiekaart Leefbare kernen, met in de zwarte cirkel het plangebied aangegeven

Het plangebied is gelegen binnen de compacte levendige dorpscentra, op de overgang naar het gebied welke staat voor het versterken van de relatie met de omgeving en zoekgebied voor wonen, natuur, recreatie, groen en klimaat. De gemeente wil in onder anderen sturen op meer variatie in het woningaanbod door onder meer de doorstroming te bevorderen en daarmee ook de kansen voor starters te vergroten. Op korte termijn is in de kernen Vorstenbosch en Loosbroek aandacht voor verjonging gewenst, hoewel dit vraagdruk uiteindelijk voor de gehele gemeente geldt. Met de beoogde herontwikkeling van het plangebied wordt een diversiteit aan woningbouwtypologie gerealiseerd. Hiermee wordt ingespeeld op de ambities binnen de compacte levendige dorpscentra. Ingespeeld wordt op

de kwalitatieve vraag naar woningbouw waarbij nader aandacht is voor groen, klimaatadaptatie en een veilige leefomgeving.

3. Klimaatbestendig en (herstel) biodiversiteit
   Door anders om te gaan met de omgeving bereidt de gemeente zich voor op een toekomst met extremere weersomstandigheden en wordt gewerkt aan het herstel van biodiversiteit. We krijgen vaker te maken met droogte, hitte en langdurige periodes van regen en extremere piekbuien. Dat vraagt om aanpassingen in de openbare ruimte. Tegelijkertijd zien we dat de biodiversiteit afgelopen decennia afneemt. Het tegengaan van de gevolgen van klimaatverandering en de teruggang aan biodiversiteit wil de gemeente in samenhang aanpakken. De gemeente kiest voor een noodzakelijke omslag in de manier van denken in het water- en ecosysteem en onderscheidt daartoe de volgende richtinggevende ambities:
   1. Water en bodem sturend;
   2. Vasthouden van elke druppel water;
   3. Aangename plekken;
   4. Herstel biodiversiteit;
   5. Energie inpassen in het landschap;
   6. Bewustwording en gedrag.

   De gemeente heeft op de kaart met bijbehorende legenda de maatregelen aangegeven die worden voorgesteld:




Figuur 17: Uitsnede visiekaart Klimaatbestendig en herstel biodiversiteit, met in de zwarte cirkel het plangebied aangeduid

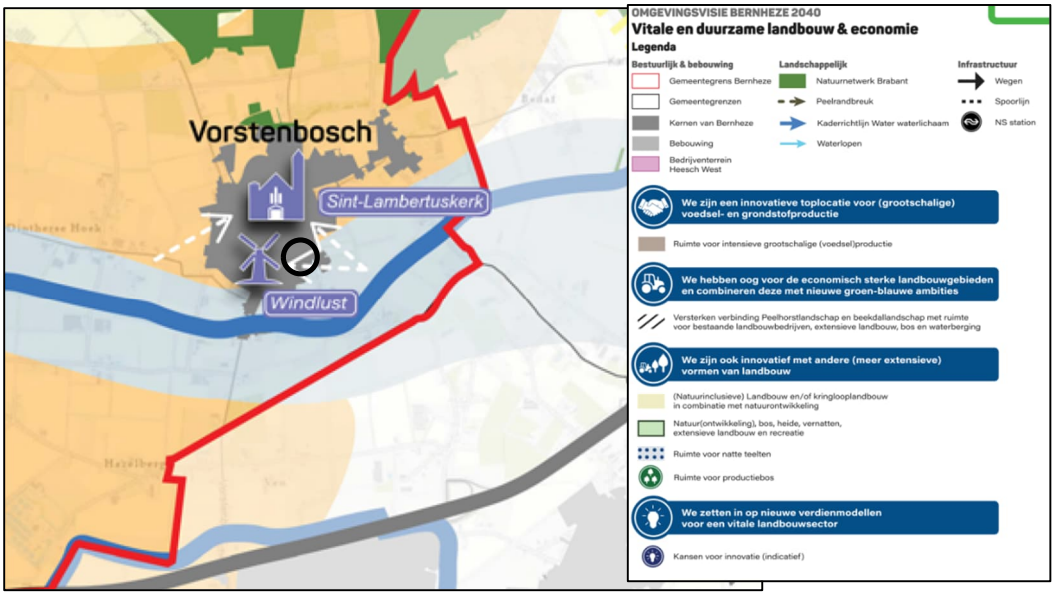
Het plangebied is volgens deze kaart gelegen in de ‘Kernen van Bernheze’. Ter plaatse is geen specifieke ambitie of ontwikkelrichting benoemd in de omgevingsvisie. In haar algemeenheid geldt dat de gemeente beken en watergangen meer ruimte wil geven.

Overtollig regenwater uit de kernen worden zo veel als mogelijk opgeslagen in de kernranden en Groene Gezonde Structuren, indien vasthouden en infiltreren in de kernen niet meer mogelijk is. Pas als deze gevuld zijn komt het water in het stelsel van beken, watergangen en sloten. Dit wordt gedaan zodat het optimaal de kans krijgt om het grondwater aan te vullen. In de kernen wordt ook ingezet op grote bomen met een groot bladerdek om onder anderen voldoende schaduw te creëren bij hittedagen.

Met de beoogde woningbouwontwikkeling wordt zo veel als mogelijk ingespeeld op klimaat en de biodiversiteit. Sprake is van een overgang van bebouwde kom naar buitengebied, waarbij voldoende aandacht is voor hemelwaterberging en de biodiversiteit en daarmee klimaatadaptatie.

4. Vitale en duurzame landbouw & economie
   De gemeente Bernheze is en blijft ook in de toekomst een trotse agrarische gemeente en is op zoek naar een balans met andere functies en een realistisch verdienmodel. De landbouw is een belangrijke economische en maatschappelijke drager. Ook heeft de gemeente oog voor de nadelige gevolgen van de intensieve landbouw en heeft ook te maken met veranderende omstandigheden door klimaatverandering. Het is een actuele maatschappelijke wens dat er ook een landbouw ontstaat die op een andere (innovatieve) wijze met oog voor de omgeving en het welzijn van mens en dier ontstaat. De gemeente stelt de volgende ambities centraal:
   1. Innovaties in voedsel- en grondstof-productie;
   2. Extensivering;
   3. Combineren van sterke landbouw met groen-blauwe functies;
   4. Beperken van overlast en zorgvuldig zoneren;
   5. Nieuwe verdienmodellen;
   6. Aandacht voor de menskant;
   7. Duurzame en toekomstbestendige economie;
   8. Koesteren en stimuleren van lokale bedrijvigheid;
   9. Hernieuwbare energie en sterke elektriciteitsinfrastructuur.

   De gemeente heeft op de kaart met bijbehorende legenda de maatregelen aangegeven die worden voorgesteld:




Figuur 18: Uitsnede visiekaart Vitale en duurzame landbouw economie, met in de zwarte cirkel het plangebied aangeduid

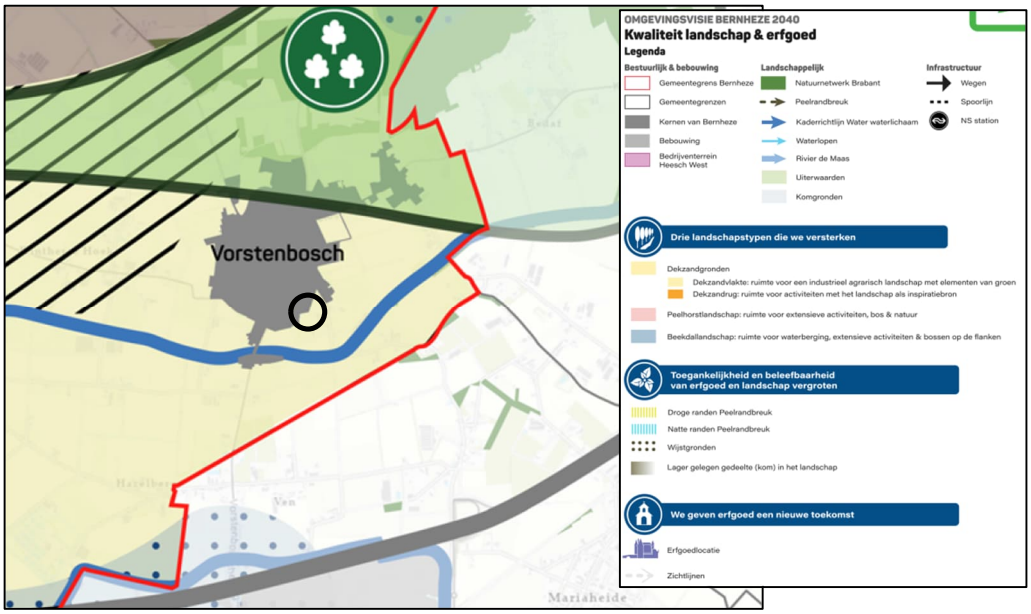
Het plangebied is op deze visiekaart eveneens aangewezen als gelegen in de ‘Kernen van Bernheze’. Groei van bedrijven in en rondom de kernen wordt niet gezien als passend. De herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar woonfunctie is een passende ontwikkeling ter plaatse. Niet per definitie wordt bijgedragen aan de economie binnen de gemeente, maar wel aan een levendige dorpskern door de realisatie van het woningbouwplan met een diversiteit aan woningbouwtypologie. Sprake is van extensivering en daarmee een passende functie op deze saneringslocatie.

5. Kwaliteit landschap en erfgoed

Bernheze heeft een gevarieerd landschap en inspirerend erfgoed. Elk landschapstype (het Peelhorstlandschap, dekzandgronden (flanken) en het beekdallandschap) kent zijn eigen karakter en bijzondere kwaliteiten. Die verschillende karakters en het erfgoed zijn onderdeel van de identiteit van de gemeente. De transities van komende jaren (zie voorgaande thema’s) vragen om herstel van landschappelijke waarden en kwaliteit. Hierbij zijn bodem en water leidend en waarborgt de gemeente het cultuurhistorisch erfgoed. Om de toekomst vitaal vorm te geven benut en verbetert de gemeente de landschapstypen. Voor landschap en erfgoed stelt de gemeente de navolgende ambities centraal:

1. Beschermen en herstellen van cultuurhistorische elementen en structuren;
2. Toekomstige ontwikkelingen benutten de kenmerken van het landschap en het erfgoed
3. Toegankelijk en beleefbaar erfgoed en landschap;
4. Concrete projecten ondersteunen.

De gemeente heeft op de kaart met bijbehorende legenda de maatregelen aangegeven die worden voorgesteld:




Figuur 19: Uitsnede visiekaart Kwaliteit landschap en erfgoed, met in de zwarte cirkel het plangebied aangeduid

Het plangebied is op de visiekaart aangewezen als gelegen binnen de 'Kernen van Bernheze', in de nabijheid van de molen Windlust. De gemeente wil de zichtassen naar iconische gebouwen als het kasteel, kerken, molens en monumenten behouden voor recreatie en toerisme. Met de beoogde woningbouw wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van de molen in de omgeving. Hieraan wordt ook nadere aandacht besteed in paragraaf 6.3 van deze motivering. De beoogde herontwikkeling heeft geen nadelig effect op de molen Windlust. Geen afbreuk wordt gedaan aan cultuurhistorische waarden in de omgeving.

<u>Conclusie</u>

Met de realisatie van 31 nieuwe woningen binnen het plangebied wordt aangesloten bij de ambities van de gemeente. Het plangebied is op de kaarten uit de omgevingsvisie aangeduid als gelegen binnen de kern. Ingespeeld wordt op de kwalitatieve vraag naar woningbouw, waarbij een passende herbestemming wordt gegeven aan een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Sprake is hiermee van extensivering voor wat betreft bedrijvigheid, met aandacht voor de leefbare kern met een gezonde leefomgeving. De beoogde herontwikkeling past binnen het beleid van de gemeente en is daarmee een wenselijk initiatief.

### 5.5.2 Woonvisie 2022-2026, 'Perspectief of goed wonen in onze kernen'

#### *5.5.2.1 Wettelijk kader*

De gemeente Bernheze heeft op 2 november 2021 de Woonvisie 2022-2026, 'Perspectief op goed wonen in onze kernen' vastgesteld. In deze visie werkt de gemeente aan de ambitie dat iedereen goed moet kunnen wonen in de gemeente. Ingezet wordt op betaalbaarheid en de gemeente richt zich hierbij op senioren, die een groot deel uitmaken van de gemeentelijke bevolking én op jongeren en jonge gezinnen die zorgen voor vitaliteit in de gemeente. Door in te zetten op betaalbaarheid worden woningen aangeboden aan diegene die te veel verdienen voor een sociale huurwoning,

maar te weinig voor een koopwoning. Tegelijk blijft de gemeente zich inzetten voor de huursector, omdat de wachttijden steeds verder oplopen.

In de gemeentelijke woonvisie zijn de navolgende doelen gesteld als perspectief op goed wonen in de kernen:

- In de komende 10 jaar wil de gemeente 1.800 woningen toevoegen;
- Daarvan worden circa 1.160 woningen in de periode tot en met 2026 gebouwd;
- In iedere kern wordt gebouwd;
- Meer regie wordt gevoerd op de woningbouwproductie;
- De gemeente wil de keten van idee naar uitvoering waar mogelijk versnellen.

Voor wat betreft toekomstbestendigheid en duurzaamheid heeft de gemeente de navolgende doelen gesteld:

- Energieneutraal in 2050;
- Op korte termijn focussen op ‘no regret maatregelen’;
- Zorgen voor voldoende woonaanbod om mensen met en zonder zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen laten wonen.

Op basis van de resultaten van het woonwensenonderzoek hanteert de gemeente in beginsel het volgende nieuwbouwprogramma (prijspeil 2021): minimaal 25% aan sociale huurwoningen, 15-20% aan goedkope koopwoningen, 20-25% aan betaalbare koopwoningen, 5-10% voor middenhuur en maximaal 25% dure koopwoningen. Met name de realisatie van sociale huur, goedkope koop en middenhuur zijn van belang om lagere inkomens en middeninkomens aan een passende woning te helpen. En dit zijn de woningsegmenten waar de overheid een belangrijke inspanningsverplichting heeft om te zorgen dat ze ook daadwerkelijk gerealiseerd worden.

#### *5.5.2.2 Toets*

Met dit planvoornemen wordt ingezet op 31% sociale huurwoningen, 38% goedkope koopwoningen, 13% betaalbare huurwoningen, 13% betaalbare koopwoningen en 6% dure koopwoningen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de kwalitatieve behoefte en kwalitatieve woningbouwopgave. De aantallen passen binnen de gemeentelijke woonvisie.

# 6 Aspecten fysieke leefomgeving

## 6.1 Kwaliteit leefomgeving

Artikel 2.25 en 2.26 van de Omgevingswet bepalen dat een omgevingsplan moet voldoen aan hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl).

### 6.1.1 Veiligheid

#### *6.1.1.1 Externe veiligheid*

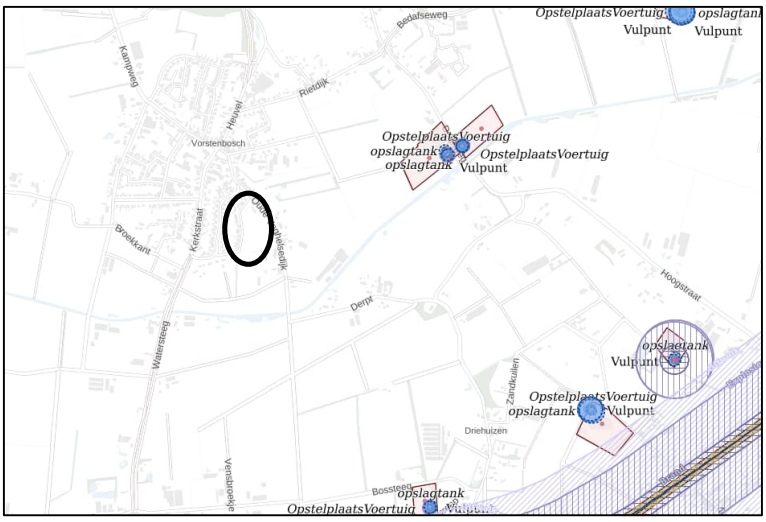
Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met risico's van branden, rampen en crises (paragraaf 5.1.2 Bkl). Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of via buisleidingen, de veiligheid van bedrijven en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Daarbij gaat het om de 'feitelijke' risico's (met soms grote onzekerheden), maar ook om hoe risico's worden ervaren.

Ten behoeve van deze afwijking van het Omgevingsplan zijn de relevante risico's geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van deze wijziging van het Omgevingsplan beoordeeld. De resultaten daarvan worden hierna beschreven. Daarbij wordt ook aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het voorkomen en bestrijden van branden, rampen en crisis, het beperken en vertragen van de gevolgen van incidenten, de mogelijkheden van personen om zich in veiligheid te brengen in geval van een incident en de gevolgen voor de (continuïteit) van de geneeskundige hulpverlening.

#### *6.1.1.2 Toets*

<u>Inrichtingen</u>

Het plangebied is op de risicokaart niet aangewezen als gelegen in een aandachtsgebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen risicobron. Navolgend is een uitsnede weergegeven van de risicokaart. Het plangebied is hierop aangeduid in de zwarte cirkel.




Figuur 20: Uitsnede risicokaart (Bron: Atlasleefomgeving)

Transport

Vervoer over het spoor

In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen spoorweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. Op een afstand van circa 3.700 meter ten zuiden van het plangebied ligt de snelweg A50. Voor deze weg geldt een invloedsgebied van 4 kilometer. Het plangebied is dan ook gelegen binnen het invloedsgebied, maar niet binnen de risicocontour van 200 meter. Volstaan kan dan ook worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico voor het toxisch scenario. Een standaard verantwoording is als bijlage bij deze motivering gevoegd (aangeleverd door Omgevingsdienst Brabant-Noord, kenmerk Z/175579, d.d. 30 juni 2022).

Vervoer over het water

In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen waterweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden.

Vervoer via buisleidingen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich ook geen buisleidingen.

#### *6.1.1.3 Conclusie*

Het aspect Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

### 6.1.2 Beschermen van de waterbelangen

#### *6.1.2.1 Wettelijk kader*

Inleiding

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl

over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden regels van provincie en het waterschap betrokken. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industrieel) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodige aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

Nationaal Water Programma 2022-2027

In Nederland zijn er grote opgaven voor het waterdomein. Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering en moet blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte. Ook de zorg voor een goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht. Om aan te geven hoe om te gaan met de uitdagingen van water heeft de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 vastgesteld.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. De Rijksoverheid werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de Rijkswateren. Dit plan wordt door de waterschappen op gebiedsniveau vormgegeven.

Waterschapsbeleid

Het waterschapsbeleid van Aa en Maas is reeds nader toegelicht in paragraaf 5.4 van deze motivering.

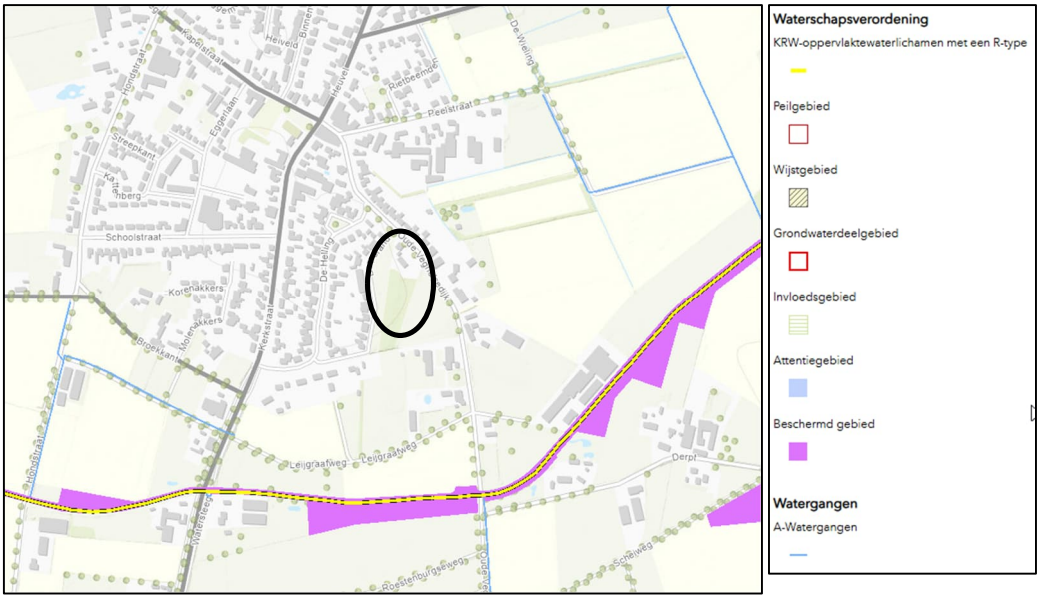
Gemeentelijk waterbeleid

In verband met voorkomende wateroverlast binnen de gemeente Bernheze wordt door de gemeente Bernheze eveneens een compensatie verlangd voor het bergen van hemelwater bij een nieuw verhard oppervlak met een omvang van minder dan 500 m². De bergingsbehoefte wordt daarbij op basis van de Verordening Fysieke Leefomgeving bepaald op basis van 70 mm per m² toevoeging verharding, waarbij 20 mm/m² waterberging vereist is op eigen terrein.

#### *6.1.2.2 Toets*

Beschermingsregime

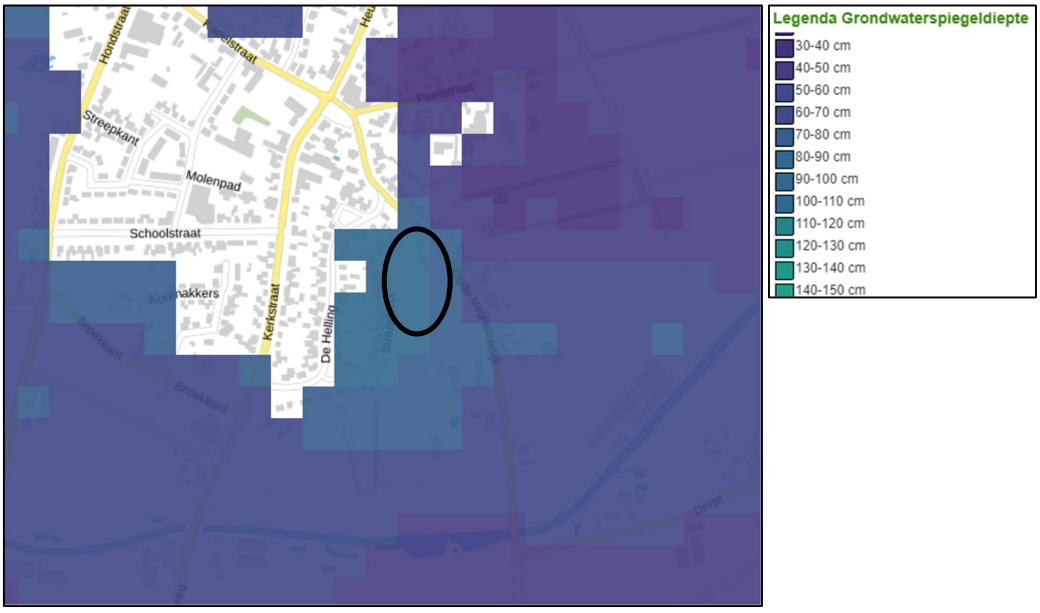
Het plangebied is niet aangewezen als gelegen binnen een beschermingsgebied. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart met de ligging van de beschermingsgebieden ten opzichte van het plangebied. Het plangebied is hierop weergegeven in de zwarte cirkel.




Figuur 21: Beschermingsgebieden ten opzichte van het plangebied

<u>Bodem en grondwater</u>

De bodem ter plaatse van het plangebied betreft hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (zEZ21). Ter plaatse vindt geen grondwateronttrekking plaats. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied ligt tussen de 80 en 90 centimeter beneden maaiveld. Navolgend is een uitsnede weergegeven van de kaart met grondwaterspiegeldiepte. Het plangebied is hierop aangegeven in de zwarte cirkel.




Figuur 22: GHG ter plaatse van het plangebied en de omgeving hiervan

Huidig en toekomstig verhard oppervlak

Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels onbebouwd. Het noordelijk gedeelte is nog bebouwd met de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning met bijgebouw en een tweetal bedrijfsgebouwen. Deze bedrijfsbebouwing wordt met de beoogde herontwikkeling gesloopt. Ter plaatse komt een tweetal nieuwe vrijstaande woningen in de plaats. De gemeente Bernheze heeft als voorwaarde dat ook bij sloop en nieuwbouw, de bergingsopgave geldt voor de gehele nieuwe oppervlakte. Met de beoogde herontwikkeling worden 31 nieuwe woningen gerealiseerd, met een gedifferentieerd woningaanbod. In totaal wordt een nieuwe verhard oppervlak verwacht van circa 5.000 m², bestaande uit daken, erfverharding en halfverharding.

Hemelwaterinfiltratievoorziening

Met een bergingsopgave van 70 mm/m² betekent voor de circa 5.000 m² verharding een bergingsopgave van 350 m³. Met de inpassing van het plangebied wordt hiermee rekening gehouden met wadi's, alsook infiltratiekratten onder bijvoorbeeld inritten behorende bij de woningen. Voor de parkeerplaatsen wordt ook deels gebruik gemaakt van grastegels, alwaar het hemelwater eveneens kan infiltreren in de bodem. Met de uiteindelijke bouwaanvraag/bouwaanvragen zal nader worden uitgewerkt hoe een woning wordt gekoppeld op hemelwaterinfiltratie. Deze voorwaarde is ook opgenomen in de regels van dit omgevingsplan. Het plangebied biedt voldoende ruimte voor hemelwaterberging. Geen overlast zal ontstaan bij hevige regenval.

#### *6.1.2.3 Conclusie*

Het aspect water vormt geen belemmering.

### 6.1.3 Gezondheid en milieu

Gezondheid gaat om twee aspecten: het beschermen van de gezondheid en het bevorderen van de gezondheid. Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen

#### *6.1.3.1 Luchtkwaliteit*

Wettelijk kader

Inleiding

Omdat luchtverontreiniging kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten bij de mens, is het belang om het thema luchtkwaliteit mee te nemen in de beoordeling of met een plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In het Bkl is aangegeven in welke gevallen een beoordeling van de luchtkwaliteit noodzakelijk is (paragraaf 5.1.4). Of een beoordeling nodig is hangt af van de activiteit, de locatie en het effect van de activiteit en de mate van het effect. Voor de toetsing van het Omgevingsplan moet daarom inzichtelijk worden gemaakt welke ontwikkelingen en activiteiten het Omgevingsplan faciliteert. Daarna kan worden bepaald of een beoordeling vereist is.

Aandachtsgebieden

In het Bkl staan aandachtsgebieden voor stikstofdioxide en fijnstof vermeld (paragraaf 5.1.4, artikel 5.51 in het Bkl). Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide ($NO_2$) en fijnstof ($PM_{10}$). Wanneer de activiteiten binnen deze gebieden voor een verhoging van de

concentratie veroorzaken, geldt een beoordelingsplicht. Het kan ook voorkomen dat de activiteit zich niet in het aandachtsgebied bevindt, maar daar wel voor een verhoogde concentratie zorgt. De beoordelingsplicht is alleen van toepassing als het gaat om milieubelastende activiteiten waarover in het Bal regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht of wanneer het de aanleg of wijzigingen van wegen, spoorwegen of vaarwegen betreft.

Uitgezonderde locaties (blootstelling)
De luchtkwaliteit hoeft alleen te worden beoordeeld door een toetsing aan de omgevingswaarde. De omgevingswaarde is bepaald voor de bescherming van de gezondheid van mensen. Het is daarom alleen zinvol om de luchtkwaliteit te beoordelen wanneer er blootstelling aan mensen plaatsvindt. Op plaatsen waar publiek niet toegankelijk is of geen vaste bewoning is, is een beoordeling daarom niet nodig (paragraaf 5.1.4, artikel 5.53 in het bkl).

Niet in betekenende mate
Toetsing aan de Rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit ($NO_2$ en $PM_{10}$) is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit wordt ook 'niet in betekende mate' (NIBM) genoemd. Er is sprake van NIBM wanneer de concentratie stikstofdioxide ($NO_2$) en fijnstof ($PM_{10}$) niet hoger is dan 1,2 µg/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Of een activiteit zorgt voor een concentratieverhoging van NIBM wordt bepaald met de NIBM-toets.

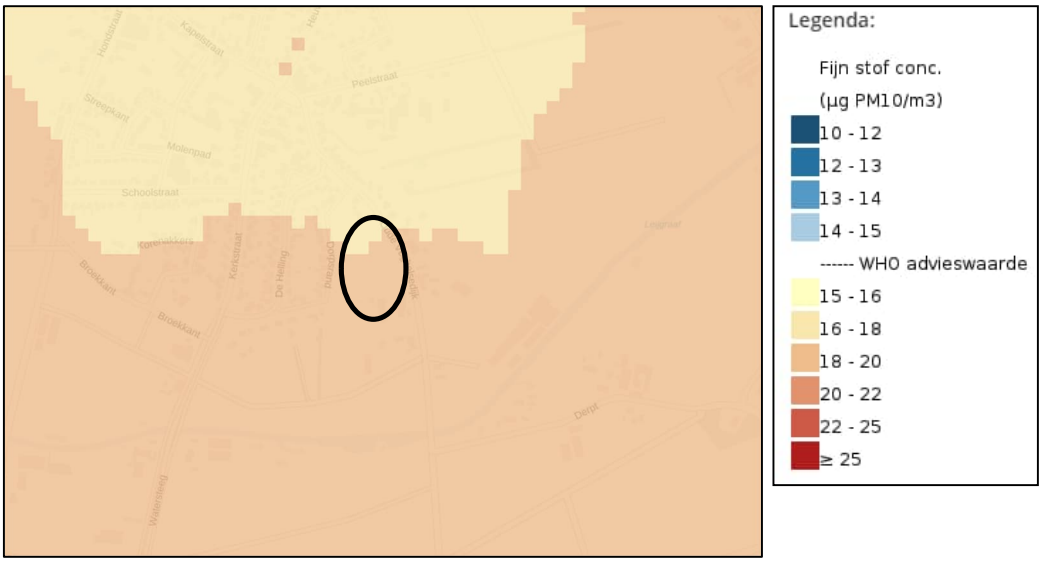
Daarnaast is er een aantal categorieën bepaald voor standaardgevallen waarbij NIBM kan worden aangenomen. Deze standaardgevallen betreffen onder andere kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Deze zijn terug te vinden in artikel 5.54 van het Bkl. Voor woonwijken geldt hierbij een aantal van 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg en van 3.000 woningen bij twee of meer ontsluitingswegen.

Toets
Aandachtsgebieden
Het plangebied is niet gelegen binnen een aandachtsgebied in het kader van de luchtkwaliteit. Dit aspect is daarmee niet relevant.

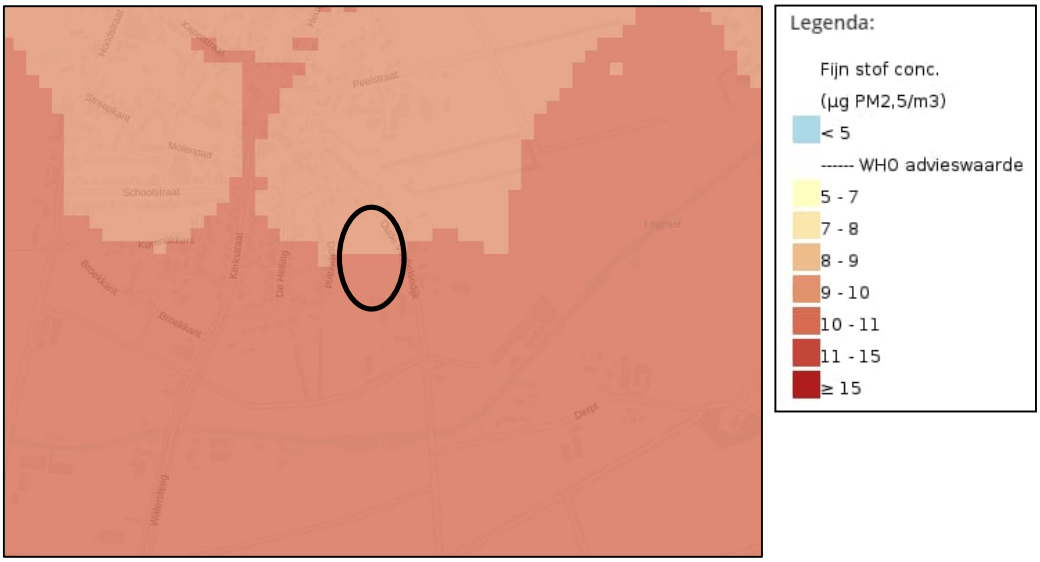
Uitzonderde locaties (blootstelling)
Voorzien wordt in de realisatie van 31 nieuwe woningen. Er is geen sprake van een uitgezonderde locatie. De luchtkwaliteit dient daarmee te worden beoordeeld. Er gelden de volgende grenswaarden voor fijnstof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{10}$ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van $PM_{10}$ is 50 µg/m³. De concentratie fijnstof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is 25 µg/m³.

Navolgende figuren betreffen uitsneden van de kaarten met de waarden voor fijnstof ter plaatse van het plangebied en de omgeving hiervan. Het plangebied is hierop aangegeven in de zwarte cirkel.




Figuur 23: Uitsnede kaart met fijnstof $PM_{10}$, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid (RIVM, 2022)

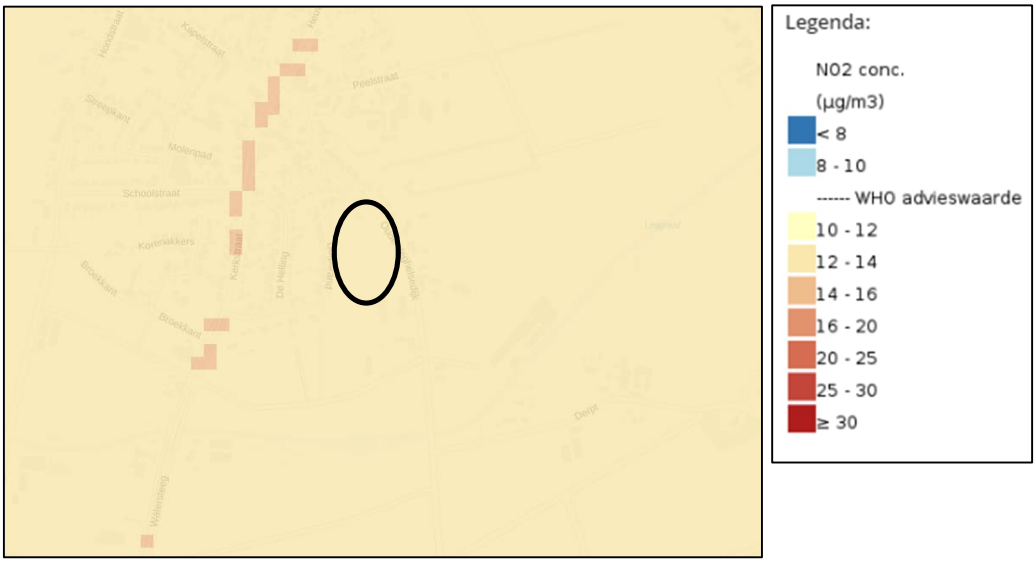



Figuur 24: Uitsnede kaart met fijnstof $PM_{2,5}$, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid (RIVM, 2022)

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie $PM_{10}$ van 16-20 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt 8-10 µg/m³. Hiermee is geen sprake van overschrijding van de wettelijke waarden. De realisatie van dit plan is in het kader van fijnstof geen bezwaar.

<u>Stikstofdioxide</u>
De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $NO_2$ is 40 µg/m³.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart met de waarden voor stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied en de omgeving hiervan.




Figuur 25: Uitsnede kaart met Stikstof $NO_2$, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid (RIVM, 2022)

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie $NO_2$ van 10-12 µg/m³. Hiermee is geen sprake van overschrijding van de wettelijke waarde. De realisatie van dit plan is in het kader van stikstof geen bezwaar.

Niet In Betekenende Mate (NIBM)
Dit plan voorziet in de realisatie van 31 nieuwe woningen. Hierbij wordt aangesloten op bestaande ontsluitingswegen. Derhalve kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en in het kader van de uitstoot van schadelijke stoffen geen bezwaar is.

Conclusie
De beoogde herontwikkeling is in het kader van het aspect luchtkwaliteit geen bezwaar.

### *6.1.3.2 Geluid door activiteiten*

Wettelijk kader
In een omgevingsplan moet rekening gehouden worden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen (art. 5.59 Bkl). Dat is het geval bij het toelaten van een activiteit op een locatie, anders dan het wonen, die geluid veroorzaakt op een geluidgevoelig gebouw dat is toegestaan. En bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw waarop geluid wordt veroorzaakt door een activiteit op een locatie die is toegestaan, anders dan het wonen. Een omgevingsplan moet erin voorzien dat het geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is (art. 5.59 Bkl).

Bij toelaten van een activiteit, gemeenteweg, waterschapsweg, lokale spoorweg of geluidgevoelig gebouw op een locatie houdt het bevoegd gezag in ieder geval rekening met geluid. Deze instructieregel bevat geen concreet kwaliteitsniveau voor geluid. Daarom heeft het bevoegd gezag een grote beoordelingsvrijheid. Voor de volgende activiteiten gelden verschillende specifieke instructieregels:

- standaardactiviteiten (paragraaf 5.1.4.2.1 en 5.1.4.2.2 Bkl)
- specifieke activiteiten (paragraaf 5.1.4.2.1 en 5.1.4.2.3 Bkl)
- activiteiten op industrieterrein met een geluidproductieplafond (gpp)
- 'activiteiten in de openbare buitenruimte' en evenementen ((paragraaf 5.1.4.2.1 en artikel 5.73 (uitzonderingen geluidbronnen) Bkl)

De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit. In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Toets

In de omgeving van het plangebied zijn geen milieuhinderlijke functies aanwezig die een belemmering vormen voor deze ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect geluid door activiteiten vormt geen bezwaar.

#### *6.1.3.3 Geluid door wegverkeer*

Wettelijk kader

De Wet geluidhinder bepaalde binnen welke zone van een (spoor)weg, onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting van die weg op nieuwe geluidgevoelige gebouwen. De geluidzones zijn in het Bkl teruggekeerd onder de naam geluidaandachtsgebieden. Deze gebieden worden als fysiek geografisch gebied vastgelegd in het Digitale Stelsel Omgevingswet (DSO).

Voorheen gold in beginsel voor geluidgevoelige objecten een streefwaarde voor het geluid, de voorkeurswaarde. Met een hogere waarde besluit kon het bevoegd gezag een hogere waarde dan de voorkeurswaarde vaststellen. De hogere waarde kende ook een bovengrens, de zogenaamde maximale ontheffingswaarde.
In het Bkl zijn nieuwe termen geïntroduceerd:

a. Standaardwaarde (voorheen: voorkeurswaarde): een geaccepteerd geluidsniveau waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken, en
b. Grenswaarde (voorheen: maximale ontheffingswaarde): een grens waarbij alleen bij uitzondering en met geluidbeperkende maatregelen (nieuwe) geluidgevoelige gebouwen kunnen worden toegestaan.

Nieuw is dat de standaardwaarden en de grenswaarden voor gevels van geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden bijna allemaal zijn verhoogd ten opzichte van de huidige waarden. In de volgende tabel staan de nieuwe waarden van de verschillende geluidbronsoorten weergegeven:

| **Geluidbronsoorten** | **Standaardwaarde in $L_{den}$ (dB)** | **Grenswaarde in $L_{den}$ (dB)** | |
|---|---|---|---|
| | | **Nieuwe geluidgevoelige gebouwen** | **Aanleg of aanpassing bron** |
| rijkswegen, provinciale wegen | 50 | 60 | 65 |
| gemeentewegen en waterschapswegen | 53 | 70 | 70 |
| hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen | 55 | 65 | 70 |
| industrieterreinen | 50 | 55 | 60 |
| | 40 $L_{night}$ | 45 $L_{night}$ | 50 $L_{night}$ |

Tabel 1: Standaardwaarden en grenswaarden geluid

Gemeentebesturen kunnen nu alleen een hogere geluidbelasting dan de standaardwaarde toestaan, tot aan de grenswaarde, als met geluidbeperkende maatregelen niet aan de standaardwaarde voldaan kan worden.

Toets

Met de beoogde herontwikkeling worden 31 nieuwe geluidgevoelige gebouwen gerealiseerd, binnen het geluidsaandachtsgebied van een weg. Door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV is dan ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat ter hoogte van de geluidgevoelige objecten wordt voldaan aan de standaardwaarden. Er hoeven geen maatregelen te worden getroffen. Een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels is ook niet aan de orde. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd.

De onderzoeksrapportage (Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV, rapportnummer ROM240112.001.002/JME, d.d. 19 augustus 2024) is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

Conclusie

Bij toepassing van standaard bouwmaterialen vormt het aspect wegverkeer geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

*6.1.3.4 Trillingen*

Wettelijk kader

In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen (paragraaf 5.1.4.4., art. 5.83 Bkl). Dat geldt bij het toelaten van een activiteit op een locatie, anders dan wonen, die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaakt in een trillinggevoelige ruimte van een toegestaan trillinggevoelig gebouw (art. 5.79 Bkl). Dat geldt ook bij het toelaten van een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een toegestane activiteit, anders dan het wonen (art. 5.79 Bkl).

Een omgevingsplan voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn (art. 5.83 Bkl).

Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Verkeer over een oneffen wegdek kan ook trilling veroorzaken. Bij het passeren van vooral zware voertuigen, zoals vrachtwagens en bussen, kunnen trillingen ontstaan met een kortdurend karakter. De aard van deze trilling is afhankelijk van het type voertuig en de belading, de rijsnelheid en de vorm van de oneffenheid, zoals bij een brug. Meestal speelt het aspect trillingen geen rol bij de ruimtelijke inpassing.

Toets

In de directe nabijheid van het plangebied is geen sprake van trillingen door activiteiten. Ook zal gezien het wegdek ter plaatse en de afstand van de beoogde woningen tot aan de bestaande weg, geen trillingshinder worden ondervonden van verkeer.

*6.1.3.5 Slagschaduw van windturbines*

Wettelijk kader

Voor slagschaduw van windturbines geldt paragraaf 5.1.4.4a van het Bkl. Als een windturbine met een rotordiameter van 2 m of meer op een locatie wordt toegelaten of een slagschaduw gevoelig gebouw waarop slagschaduw wordt veroorzaakt door een dergelijke windturbine, gelden er voor het aspect slagschaduw instructieregels. Deze instructieregels gelden alleen ter bescherming van slagschaduw gevoelige gebouwen, zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en kinderdagverblijven. Er geldt een tijdelijke uitzondering voor windparken (art. 5.89aa Bkl).

Toets

In de omgeving zijn geen windturbines gevestigd. Dit aspect is dan ook niet van toepassing.

*6.1.3.6 Bodemkwaliteit*

Wettelijk kader

Het aspect bodem(kwaliteit) maakt integraal onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. Steeds dient te worden gezocht naar de juiste balans tussen enerzijds het beschermen van de gezondheid en het milieu en anderzijds het benutten van de bodem ten behoeve van maatschappelijke activiteiten. Bij het wijzigen van het Omgevingsplan dient te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet) en uitvoering is gegeven aan de instructieregels vanuit het Rijk (paragraaf 5.1.4.5 Bkl) en de provincie.

Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van de mens vanwege het gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid 1 Omgevingswet). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen het plangebied is en of dit nog aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht voor de beoogde functietoedeling. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan daarvoor gestelde interventiewaarden (bijlage IIA Bal). De gemeente kan echter in haar Omgevingsplan ook afwijkende lokale waarden vastleggen, voor zover de maximale grenswaarden als bedoeld in artikel 5.89j, tweede lid, van het Bkl niet worden overschreden.

Toets

In november 2022 is door Van Oort Bodemonderzoek BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het zuidelijke deel van het plangebied. Uit dit verkennend bodemonderzoek kon worden geconcludeerd dat er geen verontreinigingen, bijmengingen of andere bijzonderheden zijn waargenomen. Zowel de bovengrond als de ondergrond zijn niet verontreinigd. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot een vervolgonderzoek en vormen geen belemmering voor de beoogde woonfunctie ter plaatse.

Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (Van Oort Bodemonderzoek BV, projectnummer OVD.333422, d.d. 4 november 2022) is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

In september 2024 is ook het noordelijke deel van het plangebied onderzocht. Hiermee is het gehele plangebied onderzocht. Hieruit is eveneens gebleken dat geen sprake is van verontreiniging. De resultaten geven geen aanleiding tot een vervolgonderzoek. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling ter plaatse.

Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (Van Oort Bodemonderzoek BV, projectnummer OVD.346024, d.d. 13 september 2024) is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

#### *6.1.3.7 Geur*

Wettelijk kader

Geur kan hinder veroorzaken en de gezondheid schaden. Echter ook geur veroorzakende activiteiten (bedrijven) hebben een plek in de leefomgeving nodig. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingswet is realisatie van een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving (artikel 1.3 Ow: ‘zorg voor de fysieke leefomgeving’).

In het Bal zijn in hoofdstuk 3 regels gesteld over milieubelastende activiteiten, waarbij deze activiteiten per bedrijfstak zijn gegroepeerd. Deze regels zijn gesteld ter voorkoming of beperking van onder andere geurhinder. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 van het Bal inhoudelijke regels gesteld aan milieubelastende activiteiten. In paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl zijn de instructieregels

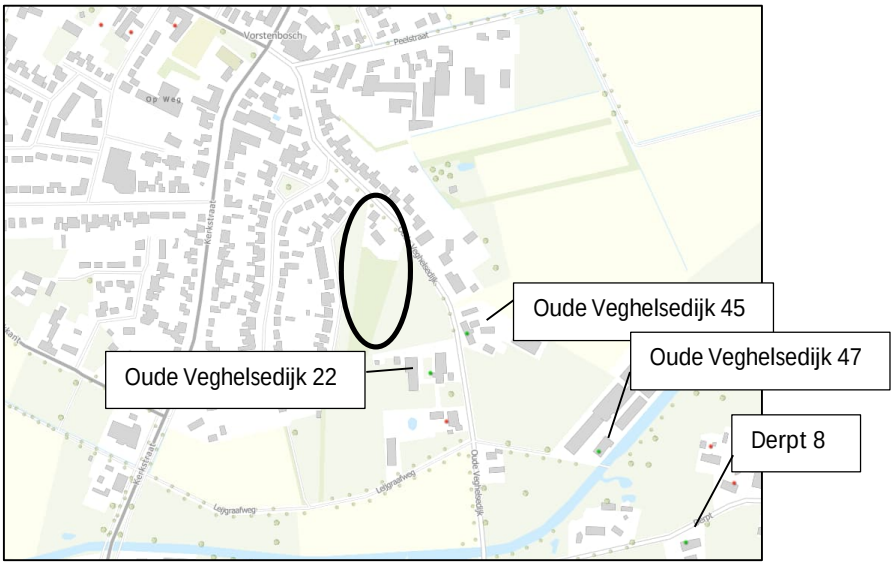
opgenomen ten aanzien van het aspect geur. In artikel 5.92, tweede lid Bkl, is voorgeschreven dat de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw ‘aanvaardbaar’ moet zijn. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met cumulatie. Gemeenten hebben de mogelijkheid om in hun omgevingsplan eigen geurregels te formuleren. Weliswaar dienen de instructieregels uit het Bkl (artikel 5.90 tot en met 5.127 Bkl) wel te worden gevolgd.

In het Omgevingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de waarden voor geur die van toepassing zijn binnen en buiten de bebouwingscontour. Deze contour wordt op termijn geometrisch begrensd in het Omgevingsplan. Vooralsnog wordt hier gekeken naar de gemeentelijke ‘Verordening Fysieke Leefomgeving (VFL) Bernheze 2021’. Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de bebouwde kom van Vorstenbosch en wordt dan ook bij voorkeur als zodanig benaderd voor wat betreft geurhinder.

Toets

Veehouderijen in de omgeving

In de omgeving van het plangebied is een aantal veehouderijbedrijven gelegen. Op navolgende figuur is de ligging van de veehouderijen ten opzichte van het plangebied weergegeven. Het plangebied is hierop aangegeven in de zwarte cirkel. De rode stippen op de kaart betreffen voormalige veehouderijen en worden verderop niet nader toegelicht.




Figuur 26: Veehouderijbedrijvenkaart

Aan Oude Veghelsedijk 22 is volgens de veehouderijbedrijvenkaart sprake van een veehouderijbedrijf. Deze veehouderij is echter reeds gesaneerd en met vaststelling van het bestemmingsplan ‘Oude Veghelsedijk 22, Vorstenbosch’ herontwikkeld naar woningbouwlocatie. Er staan nu nog 5 paarden en 2 pony’s op de vergunning. Hiermee is geen sprake van een veehouderij. Deze locatie wordt voor wat betreft de veehouderij dan ook niet nader tegen het licht gehouden.

Op de kaart (uitdraai oktober 2024) is anderzijds de recente vergunning van Oude Veghelsedijk 24 nog niet weergegeven. Op deze veehouderij is inmiddels een vergunning verleend voor het houden

van 6 zoogkoeien, 70 schapen en 4 stuks overig vleesvee. Sprake is van een ammoniakemissie van 94,8 kg per jaar, een geuremissie van 688,4 ouE/s en een fijnstofemissie van 1.196 gram per jaar.

Op de veehouderij aan Oude Veghelsedijk 45 is een vergunning verleend voor het houden van schapen. Sprake is van een ammoniakemissie van 117 kg per jaar en een geuremissie van 1.170 ouE/s.

Aan Oude Veghelsedijk 47 is sprake van een zeugenbedrijf met volgens de vergunning een geuremissie van 38.859 ouE/s en een fijnstofemissie van 179.038 gram per jaar.

Aan Derpt 8 is sprake van een melkrundveebedrijf met een geuremissie van 20.440 ouE/s en een fijnstofemissie van 99.423 gram per jaar.

Woon- en leefklimaat

*Toetsgrond*

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Tevens dient voldaan te worden aan de aan te houden vaste afstanden van bedrijven tot toe te voegen gevoelige functies.

*Voorgrondbelasting*

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtst bij het geurgevoelige object is gelegen. Om te bezien welke veehouderij in de omgeving van het plangebied de dominante veehouderij betreft, is voor alle drie de veehouderijen in de omgeving een berekening gemaakt van de voorgrondbelasting. Hierbij is uitgegaan van de worst-case-scenario, waarbij alle emissie is geprojecteerd op het meest dicht bij het plangebied gelegen hoekpunt van het betreffende bouwvlak. Als toetspunten voor geurgevoelige objecten is een drietal punten gehanteerd: het meest noordoostelijke hoekpunt, het zuidoostelijke hoekpunt en het middelpunt van de oostelijke grens van het plangebied. Daarmee is de volledige oostzijde van het plangebied onderzocht. Navolgend is de uitvoer van de berekeningen weergegeven.

Derpt 8

**Brongegevens:**

| Volgnr. | BronID | X-coord. | Y-coord. | EP Hoogte | EP Diam. | EP Uittr. snelh. | E-Aanvraag | Geb. Hoogte |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Derpt 8 | 166 698 | 406 530 | 6,0 | 0,5 | 4,00 | 20 440 | 6,0 |

**Geur gevoelige locaties:**

| Volgnr. | BronID | X-coord. | Y-coord. | Geurnorm | Geurbelasting |
|---|---|---|---|---|---|
| 2 | NO | 166 632 | 406 990 | 3,0 | 1,7 |
| 3 | O | 166 606 | 406 918 | 3,0 | 2,1 |
| 4 | ZO | 166 576 | 406 833 | 3,0 | 2,6 |

Tabel 2: Voorgrondbelasting Derpt 8

De maximale voorgrondbelasting vanuit de veehouderij Derpt 8 bedraagt 2,6 oue/m³.

## Oude Veghelsedijk 24

**Brongegevens:**

| Volgnr. | BronID | X-coord. | Y-coord. | EP Hoogte | EP Diam. | EP Uittr. snelh. | E-Aanvraag | Geb. Hoogte |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Oude Veghelsedijk 24 | 166 603 | 406 753 | 6,0 | 0,5 | 4,00 | 688 | 6,0 |

**Geur gevoelige locaties:**

| Volgnr. | BronID | X-coord. | Y-coord. | Geurnorm | Geurbelasting |
|---|---|---|---|---|---|
| 2 | NO | 166 632 | 406 990 | 3,0 | 0,2 |
| 3 | O | 166 606 | 406 918 | 3,0 | 0,3 |
| 4 | ZO | 166 576 | 406 833 | 3,0 | 0,6 |

Tabel 3: Voorgrondbelasting Oude Veghelsedijk 24

De maximale voorgrondbelasting vanuit de veehouderij Oude Veghelsedijk 24 bedraagt 0,6 oue/m³.

## Oude Veghelsedijk 45

**Brongegevens:**

| Volgnr. | BronID | X-coord. | Y-coord. | EP Hoogte | EP Diam. | EP Uittr. snelh. | E-Aanvraag | Geb. Hoogte |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Oude Veghelsedijk 45 | 166 701 | 406 893 | 6,0 | 0,5 | 4,00 | 1 170 | 6,0 |

**Geur gevoelige locaties:**

| Volgnr. | BronID | X-coord. | Y-coord. | Geurnorm | Geurbelasting |
|---|---|---|---|---|---|
| 2 | NO | 166 632 | 406 990 | 3,0 | 0,6 |
| 3 | O | 166 606 | 406 918 | 3,0 | 0,6 |
| 4 | ZO | 166 576 | 406 833 | 3,0 | 0,5 |

Tabel 4: Voorgrondbelasting Oude Veghelsedijk 45

De maximale voorgrondbelasting vanuit de veehouderij Oude Veghelsedijk 45 bedraagt 0,6 oue/m³.

## Oude Veghelsedijk 47

**Brongegevens:**

| Volgnr. | BronID | X-coord. | Y-coord. | EP Hoogte | EP Diam. | EP Uittr. snelh. | E-Aanvraag | Geb. Hoogte |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Oude Veghelsedijk 47 | 166 839 | 406 716 | 6,0 | 0,5 | 4,00 | 38 859 | 6,0 |

**Geur gevoelige locaties:**

| Volgnr. | BronID | X-coord. | Y-coord. | Geurnorm | Geurbelasting |
|---|---|---|---|---|---|
| 2 | NO | 166 632 | 406 990 | 3,0 | 4,6 |
| 3 | O | 166 606 | 406 918 | 3,0 | 5,3 |
| 4 | ZO | 166 576 | 406 833 | 3,0 | 4,5 |

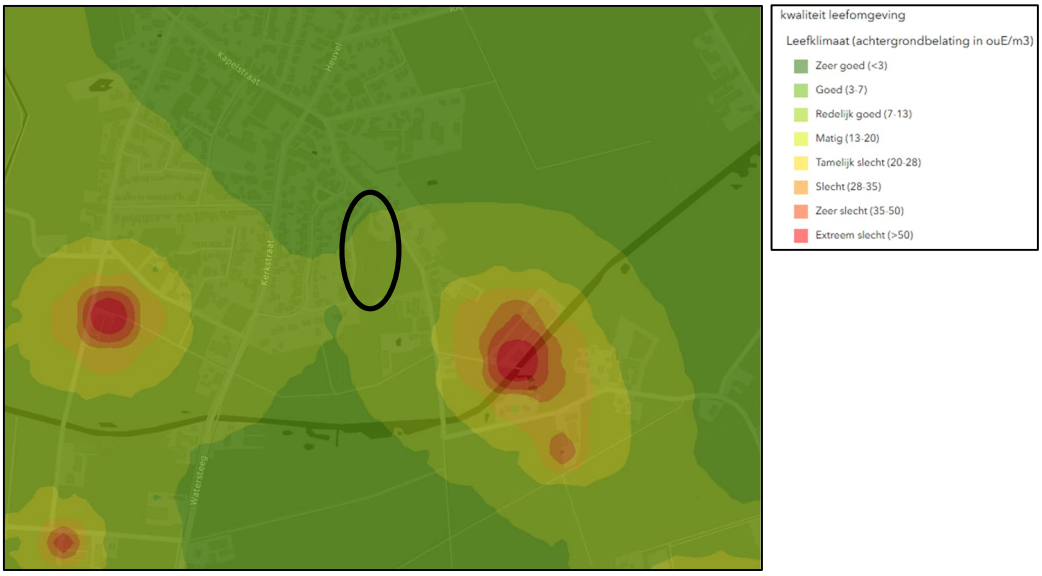
Tabel 5: Voorgrondbelasting Oude Veghelsedijk 47

De maximale voorgrondbelasting vanuit de veehouderij Oude Veghelsedijk 47 bedraagt 5,3 oue/m³. In principe is hier sprake van een overschrijding van de voorgrondbelasting van 3 oue/m³. Deze norm geldt echter voornamelijk bij vergunningverlening bij veehouderijen en niet per definitie voor de bepaling van het woon- en leefklimaat. Woningbouw is hier niet per definitie uitgesloten. Aangetoond moet dan worden dat de veehouderij als gevolg van deze ontwikkeling niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden, en dat ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Hier wordt verderop nader op ingegaan.

Conclusie voorgrondbelasting
Uit de berekeningen blijkt dat de veehouderij aan Oude Veghelsedijk 47 de dominante veehouderij betreft. De maximale voorgrondbelasting bedraagt hier 5,3 oue/m³. Hierbij is alle emissie gelegd op het meest dicht bij het plangebied gelegen hoekpunt van het bouwvlak Oude Veghelsedijk 47. Hiermee is de worst-case-scenario berekend. Met deze voorgrondbelasting kan worden gesteld dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

De veehouderijen in de omgeving bevinden zich allen ook op een afstand groter dan 50 meter tot het plangebied.

*Achtergrondbelasting*
De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is een kaart met de indicatieve achtergrondbelasting (peildatum 10 oktober 2024) gepubliceerd. Een uitsnede van deze kaart is hierna opgenomen, waarbij de ligging van het plangebied is aangeduid in de zwarte cirkel.




Figuur 27: Achtergrondbelasting en leefklimaat in de omgeving van het plangebied

De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt tussen de 7 en 13 oue/m³. Opgemerkt wordt dat hier de parameters zijn gehanteerd zoals bekend bij Kernregistratie dierenverblijven (KRD). Gezien de geuremissie in de omgeving, kan worden gesteld dat dit een realistisch beeld geeft van het woon- en leefklimaat. Een berekening met meer exacte

invoergegevens zou niet leiden tot een ander woon- en leefklimaat. Op basis van de achtergrondbelasting is sprake van een redelijk goed woon- en leefklimaat.

*Conclusie woon- en leefklimaat*
Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Tevens dient voldaan te worden aan de aan te houden vaste afstanden van bedrijven tot toe te voegen gevoelige functies. Ter plaatse van het plangebied is de achtergrondbelasting bepalend. Op grond hiervan kan worden gesteld dat sprake is van een redelijk goed woon- en leefklimaat. Voldaan wordt ook aan de vaste aan te houden afstand van 50 meter.

Belangen veehouderijen
Herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Tussen omliggende veehouderijen en het plangebied is reeds een aantal geurgevoelige objecten gelegen. Deze veehouderijen worden door de beoogde herontwikkeling dan ook niet meer in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd dan in de huidige situatie reeds het geval is.

Conclusie geur
De achtergrondbelasting is bepalend voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat. Op basis daarvan kan worden gesteld dat sprake is van een redelijk goed woon- en leefklimaat. Ook worden omliggende veehouderijen als gevolg van de beoogde herontwikkeling niet belemmerd in de bedrijfsvoering. Als gevolg hiervan kan ook worden geconcludeerd dat de beoogde woningbouw binnen de contour van 3 oue/m³ vanuit de veehouderij Oude Veghelsedijk 47 geen belemmering vormt.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

#### *6.1.3.8 Spuitzones*

Wettelijk kader
In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige functie in de nabijheid van agrarische functies aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

Toets
De gronden ten zuiden en zuidwesten van het plangebied kunnen worden gebruikt als landbouwgrond. Feitelijk worden deze gebruik als weiland, waarbij gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet in de lijn der verwachting ligt. Dit is tevens juridisch verankerd met vaststelling van dit TAM-omgevingsplan. Zeker is hiermee gesteld dat binnen een straal van 50 meter vanuit de woonfuncties geen gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden gebruikt. Binnen

het eigen plangebied is in de huidige situatie sprake van een hoveniersbedrijf met boomteelt. Met de beoogde herontwikkeling komt dit in het geheel te vervallen, waarmee geen mogelijkheden meer zullen bestaan voor gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen het plangebied. De beoogde herontwikkeling heeft daarmee een positief effect op de omgeving.

*6.1.3.9 Endotoxinen*

Wettelijk kader

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijnstof ($PM_{10}$) in Nederland. Dit geëmitteerde fijnstof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

Toets

In de omgeving van het plangebied is een aantal veehouderijen gelegen met een fijnstofemissie. Met de rekentool uitgebracht door Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is een berekening gemaakt van de afstand waarop de adviesnorm van 30 EU/m³ wordt overschreden voor omliggende veehouderijbedrijven:

- Derpt 8 betreft een melkrundveebedrijf met tevens varkens op de vergunning. Sprake is van een fijnstofemissie van 99.423 gram per jaar. Hiervoor geldt een endotoxinecontour van 45 meter. Met een werkelijke afstand van circa 500 meter tot het plangebied wordt aan deze afstand ruim voldaan.
- Oude Veghelsedijk 45 betreft een schapenhouderij zonder fijnstofemissie. Er geldt dan ook geen endotoxinecontour.
- Oude Veghelsedijk 47 betreft een zeugenbedrijf met een fijnstofemissie van 179.038 gram per jaar. Hiervoor geldt een endotoxinecontour van 80 meter. Met een werkelijke afstand van circa 300 meter tot het plangebied wordt aan deze afstand ruim voldaan.

Het plangebied is niet gelegen binnen een endotoxinecontour van een veehouderij. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering.

*6.1.3.10 Geitenhouderijen*

Wettelijk kader

Uit onderzoek blijkt dat mensen die wonen in de nabijheid van een geitenhouderij, meer dan gemiddeld kans hebben op een longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van longontstekingen in relatie tot geitenhouderijen en een integrale aanpak voorhanden is, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met de uitbreiding of

nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige functies. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt om terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige functies in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming de risico's op longontsteking mee te wegen. Op basis van onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. De GGD-richtlijn hanteert daarom een richtafstand van 2 kilometer tussen geitenhouderijen en gevoelige functies.

Toets

Op een afstand van circa 1,25 kilometer ten westen van het plangebied is een geitenhouderij gevestigd: Langenbergestraat 9. Binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij is er een verhoogd risico voor de volksgezondheid. Uit onderzoek is nog niet gebleken waar dit aan te wijten is. De provincie volgt de lijn uit het VGO2 – 3 en geeft aan dat de gemeentes een afweging moeten maken over het toevoegen van functies binnen een straal van 2 kilometer. Initiatiefnemer is bekend met het in VGO-3 genoemd gezondheidsrisico, i.c. het verhoogd risico op longontsteking. Initiatiefnemer accepteert dit risico en neemt hier volledige verantwoordelijkheid voor. In deze motivering van dit TAM-omgevingsplan is hier aandacht aan besteed. Tevens wijst initiatiefnemer eventueel opvolgend koper(s) op dit risico door een kettingbeding in de koopovereenkomst.

#### *6.1.3.11 Stappenplan bij realisatie van nieuwe woningen*

In de Handreiking veehouderij en volksgezondheid is tevens een stappenplan opgenomen waaraan getoetst dient te worden bij de wijziging van een bestemmingsplan voor realisatie van (een) nieuwe woning(en) in de buurt van een of meerdere veehouderijen. Navolgend wordt getoetst aan het stappenplan. Hierin wordt nagegaan of er aandachtspunten worden gevonden in het kader van gezondheid en of advies ingewonnen dient te worden bij de GGD.

*Stap 1*

In stap 1 wordt alle informatie verzameld over de mogelijke risico's van omliggende veehouderijen voor de gezondheid van toekomstige bewoners van de geplande woningen. Het plangebied is niet gelegen binnen een endotoxinecontour. Ook is op basis van geurhinder sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Geen risico's worden verwacht van omliggende veehouderijen.

*Stap 2*

In stap 2 wordt bezien of de ontwikkeling leidt tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak. Een toename van geur, fijnstof en/of ammoniakkan mogelijk leiden tot een negatief effect op de volksgezondheid. Met dit plan is geen sprake van een wijziging of oprichting van een veehouderij. Er is geen sprake van een toename aan emissie.

*Stap 3a*

In stap 3a wordt getoetst aan het wettelijk kader voor wat betreft het woon- en leefklimaat afkomstig van geur. In paragraaf 6.1.3.7 wordt geconcludeerd dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Dit aspect vormt geen belemmering.

*Stap 3b*

In stap 3b wordt getpetst aan de gezondheidskundige advieswaarde voor wat betreft het woon- en leefklimaat afkomstig van geur. Indien het plangebied volledig wordt gezien als gelegen binnen een

'woonkern', geldt hier op grond van het in het stappenplan genoemde onderzoek een norm van 2 oue/m³. Hieraan wordt niet voldaan. Om die reden geldt hier een adviesplicht vanuit de GGD.

*Stap 4a*
Bij stap 4a wordt bezien of bij één veehouderij bedrijfsmatig meerdere diersoorten gehouden worden. Dat is in de omgeving van het plangebied niet aan de orde.

*Stap 4b*
Bij stap 4b wordt bezien of tussen de inrichtingsgrenzen van een varkensbedrijf en een pluimveebedrijf minimaal 100 meter bedraagt. De meest dichtbijgelegen varkenshouderij is gelegen op een afstand van circa 270 meter. Hieraan wordt dus ruim voldaan.

*Stap 5*
In stap 5 (a, b en c) wordt bezien of het plangebied is gelegen binnen de contour van 2 kilometer vanuit een geitenhouderij, 1 kilometer vanuit een pluimveebedrijf of 250 meter vanuit overige veehouderijen. Binnen 2 kilometer is wel een geitenhouderij gevestigd (zie paragraaf 6.1.3.10) en ook binnen 250 meter is een oveige veehouderij gevestigd (zie paragraaf 6.1.3.7). Om die reden geldt hier een adviesplicht vanuit de GGD.

*Stap 6*
In stap 6 wordt bezien of sprake is van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit. Dit is niet aan de orde bij deze ontwikkeling.

*Stap 7*
Bij stap 7 wordt bekeken of bij omwonenden sprake is van ongerustheid over de volksgezondheid. Dit zal blijken uit de gevoerde dialoog en/of klachten. Hiervan is met dit plan in het kader van volksgezondheid geen sprake.

Inwinning van advies bij de GGD wordt wel aangeraden, door de ligging van enkele veehouderijen in de omgeving (stap 3b en 5).

### 6.1.4 Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

#### *6.1.4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking*

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op grond van Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking betrekking op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Hierbij wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en, indien de ontwikkeling buiten het stedelijk gebied is voorzien, de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in die behoefte te kunnen voorzien.

De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het Omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist.

Deze instructieregel geldt ook voor een omgevingsvergunning buitenplanse Omgevingsplanactiviteit. Dit regelt artikel 8.0b Bkl.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor een stedelijke ontwikkeling. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Uit jurisprudentie van de Raad van State blijkt dat vanaf een bouwplan met 12 woningen of meer (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953) sprake is van een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Toets

Inleiding

Deze ontwikkeling voorziet met de realisatie van 31 nieuwe woningen in een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking voor de beoogde ontwikkeling nodig. Aangetoond moet worden dat sprake is van behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling en dat niet elders binnen het stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte.

Kwantitatieve behoefte

Conform de gemeentelijke woonvisie voor 2022-2026 was er een behoefte aan 1.800 woningen tot 2030. In de regionale woondeal (9 maart 2023) is vastgelegd dat de gemeente Bernheze tot en met 2030 2.400 woningen gaat bouwen. In het tweede kwartaal van 2024 is een update gegeven van de woningbouwopgave binnen de gemeente. Hieruit blijkt dat het woningbouwprogramma voldoende plannen bevat om aan deze vraag te kunnen voldoen. Hierbij is de harde en zachte plancapaciteit meegenomen, waarbij voorliggend planvoornemen reeds is betrokken. Voor de kern Vorstenbosch blijft de plancapaciteit echter achter op de verwachte vraag. Met de toevoeging van deze 31 woningen wordt dan ook tegemoet gekomen aan de kwantitatieve woningbehoefte tot 2030.

Kwalitatieve behoefte

In de regionale woondeal (9 maart 2023) is vastgelegd dat de gemeente Bernheze tot en met 2030 2.400 woningen gaat bouwen. Tweederde van de nieuwbouw zal bestaan uit betaalbare woningen, 40% is bedoeld voor middeninkomens en gestreefd wordt naar 30% sociale huurwoningen in de nieuwbouwplannen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze stelde daarop begin 2024 het navolgende kader vast voor woningbouwontwikkelingen:

- Sociale huur (minder dan € 879,66): minimaal 30%
- Sociale koop (minder dan € 301.000,-): minimaal 15%
- Betaalbare koop (tussen € 301.000,- en € 363.000,-): 20-25%
- Middenhuur: (tussen € 879,66 en € 1.100,-): 5-10%
- Dure koop (meer dan € 363.000,-): maximaal 25%

Rekening houdend met de harde plancapaciteit bij de tussenmeting, juli 2024 wordt gesteld dat voor wat betreft Vorstenbosch nog meer sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen nodig zijn in de plannen.

Met dit planvoornemen wordt ingezet op 29% sociale huurwoningen, 38,7% goedkope koopwoningen, 13% betaalbare huurwoningen en 19,4% dure koopwoningen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de kwalitatieve behoefte.

Bestaand stedelijk gebied
Het plangebied is gelegen in het ‘Landelijk gebied’, maar wel direct grenzend aan het ‘Stedelijk gebied’. Binnen de kern Vorstenbosch worden geen mogelijkheden geboden voor dergelijke woningbouwaantallen gelijktijdig. Het betreft hier en logische uitbreiding van het ‘Stedelijk gebied’.

Conclusie
Binnen de gemeente Bernheze is behoefte aan een gedifferentieerd woningaanbod. Met de beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied wordt hieraan tegemoet gekomen door realisatie van zowel koop- als huurwoningen en van het goedkoper tot het duurdere segment. Gebouwd wordt direct grenzend aan het ‘Stedelijk gebied’, waarmee sprake zal zijn van een logische uitbreiding van het ‘Stedelijk gebied’.

#### *6.1.4.2 Cultureel erfgoed en werelderfgoed*

Wettelijk kader
In de Omgevingswet wordt cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving als volgt afgebakend: ‘monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het Omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet'. Onder 'ander cultureel erfgoed’ gaat het zowel om roerend erfgoed (‘cultuurgoederen’) als om immaterieel cultureel erfgoed, voor zover dat aan een specifieke plek gebonden is.

De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het Omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staan hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze regels gaan over:

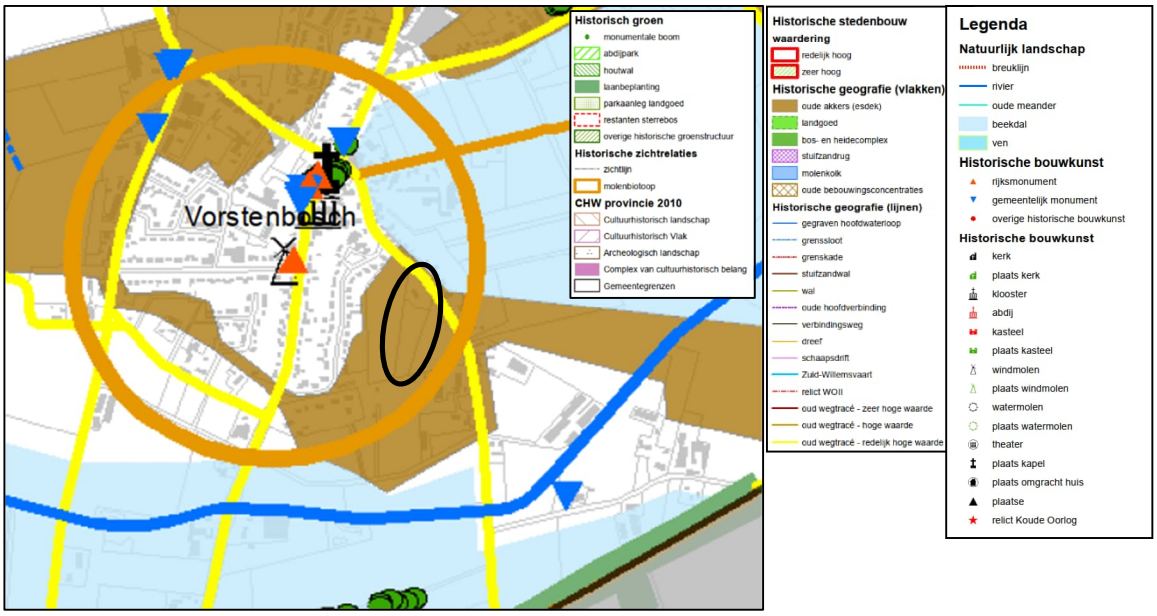
- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.
-

Toets
Archeologie
In september 2024 is door KSP Archeologie een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (booronderzoek), verkennende fase, uitgevoerd. Op basis van de intactheid van de bodem in het plangebied kan een archeologische vindplaats niet worden uitgesloten. Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt een karterend onderzoek geadviseerd.

Het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (booronderzoek), verkennende fase (KSP rapport 24117, d.d. 2 oktober 2024) is als bijlage bij deze motivering gevoegd. Het vervolg wordt ingezet. Thans wordt een Programma van Eisen (PvE) opgesteld, op basis waarvan het archeologisch vervolgonderzoek kan worden uitgevoerd.

Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen binnen een historisch geografisch vlak van waarden, namelijk de ‘oude akker (esdek)’. Het plangebied is tevens gelegen binnen een ‘Molenbiotoop’. Dit betreft een historische zichtrelatie voor wat betreft de beltkorenmolen aan Kerkstraat 22; Windlust. Deze molen is gebouwd in 1860 als een windkorenmolen met een vlucht van ruim 25 meter. De molen is oorspronkelijk gebouwd als een grondzeiler. In 1900 is de molen ongeveer 2,5 meter verhoogd en is rondom een berg aangebracht. In 1970 heeft de toenmalige gemeente Nistelrode de molen aangekocht en daarna gerestaureerd. Door achterstallig onderhoud is in 2007/2008 opnieuw een renovatie uitgevoerd. Inmiddels draait de molen weer en is sinds 2011 ook weer maalvaardig.




Figuur 28: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart gemeente Bernheze met plangebied in de zwarte cirkel

Het plangebied is gelegen op 240 meter afstand tot de molen. Conform de regels van het geldende omgevingsplan geldt in principe dat de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 1/100 van de afstand tussen gebouw en molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek. Met een afstand van 240 meter en een hoogte van circa 3 meter boven maaiveld, geldt hier dan ook een maximale bouwhoogte van (2,4 + 3) 5,4 meter. De reeds bestaande bebouwing tussen het plangebied en de betreffende molen, is echter in de huidige situatie al hoger dan hier benoemd. De woningen binnen het aangrenzende plan ‘De Helling’ hebben een bouwhoogte van maximaal 8 meter. Met dit omgevingsplan voor Oude Veghelsedijk 16 wordt hierop aangesloten door eenzelfde goot- en bouwhoogte te hanteren als bij ‘De Helling’. De molenbiotoop wordt hiermee dan ook niet verder belemmerd dan in de huidige situatie.

In de omgeving van het plangebied zijn verder geen cultuurhistorische waarden gelegen.

Binnen het plangebied worden geen gebouwen gesloopt van waarden en gaan ook geen waardevolle landschapselementen verloren.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling gaan dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren.

*6.1.4.3 Landschap*

Elke ontwikkeling in het buitengebied dient gepaard te gaan met een verbetering van de kwaliteit van het landschap. Afhankelijk van de omvang en impact van de ontwikkeling valt deze in categorie 1, 2 of 3.

In paragraaf 2.2.5 van deze motivering is nader ingegaan op de landschappelijke inpassing van het plangebied.

6.1.5 Behoud van ruimte voor toekomstige functies

*6.1.5.1 Inleiding*

Op grond van de instructieregels van het Bkl (paragraaf 5.1.6 Bkl) mogen de activiteiten die met een omgevingsplan worden toegestaan, geen belemmering vormen voor de bestemming die daaraan is gegeven binnen reserveringsgebieden voor autowegen, autosnelwegen, hoofdspoorwegen, buisleidingen van nationaal belang.

Deze instructieregels zijn niet van toepassing op activiteiten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit al rechtmatig op een locatie worden verricht of zijn toegestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van die bepalingen.

*6.1.5.2 Planspecifiek*

Het plangebied is niet aangeduid voor een reserveringsgebied zoals genoemd in deze paragraaf. Dit heeft dan ook geen betrekking op het initiatief.

6.1.6 Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten

*6.1.6.1 Bovenlokale infrastructuur of voorzieningen*

Het Rijk geeft in paragraaf 5.1.7. van het Bkl instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bovenlokale belangen werken daarmee door in de vaststelling en wijziging van een omgevingsplan.

Deze instructieregels zijn niet van toepassing op activiteiten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit al rechtmatig op een locatie worden verricht of zijn toegestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van die bepalingen.

*Planspecifiek*

De instructieregels uit deze paragraaf hebben geen betrekking op het initiatief, daar in de omgeving geen voorzieningen aanwezig zijn van bovenlokale belangen, militaire terreinen, etc.

*6.1.6.2 Lokale infrastructuur en voorzieningen*

Kabels en leidingen verschillen in omvang en wat zij vervoeren. Daarnaast liggen kabels en leidingen in verschillende (openbare) gronden, waardoor verschillende belangen geraakt worden. Bij de aanleg kunnen meerdere regels in diverse juridische instrumenten van toepassing zijn

*Planspecifiek*
Binnen het plangebied bevinden zich geen kabels en leidingen die relevant zijn.

6.1.7 Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte
Voor zover een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, wordt op grond van paragraaf 5.1.8 van het Bkl in het omgevingsplan rekening gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.
*Planspecifiek*
Met de inrichting van de openbare buitenruimte wordt rekening gehouden met de toegankelijkheid voor mindervaliden. Besluit milieueffectrapportage

6.1.8 Wettelijk kader
Overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit dient te worden bepaald of een ontwikkeling mer-beoordelingsplichtig is. Dit kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Een milieueffectrapportage (MER) is een procedure die de milieueffecten van een plan of project in beeld brengt. Het doel van de MER is om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvoering over plannen, programma's en projecten die mogelijk duidelijke milieueffecten hebben. De verwachte effecten op het milieu en alternatieve oplossingen worden beschreven in een milieueffectrapport (MER). Daarnaast is participatie en kennisgeving een belangrijk onderdeel binnen de mer. Op deze manier vormt de mer een hulpmiddel voor de besluitvorming.

Een Omgevingsplan valt onder een plan of programma waarvoor een milieueffectrapportage van toepassing is (Omgevingswet, Paragraaf 16.4.1, artikel 16.34). De Motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit) bestaat uit:
a) de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
b) als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
    1) de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
    2) het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

6.1.9 Toets
In kolom 1 van bijlage V is een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen als project waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt (J11). In kolom 2 is echter aangegeven dat geen mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef onder a).

Dit plan is wegens aard en omvang van het plan geen stedelijk ontwikkelingsproject in het kader van de m.e.r.-beoordeling. In het kader van de beoogde ontwikkeling is een mer-beoordeling dan ook niet aan de orde. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. De aanmeldnotitie is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

## 6.2 Groen en natuur

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die waren opgenomen in de Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

### 6.2.1 Groen

Bomen en ander groen zijn belangrijke middelen om de kwaliteit van de leefomgeving en de biodiversiteit te behouden en zelfs te vergroten. Indien een ontwikkeling impact heeft op de openbare ruimte, moet de ontwikkeling passen binnen het groenstructuurplan. Een ontwikkeling moet voldoen aan de groennorm om te borgen dat voldoende openbaar groen wordt ingebracht of behouden blijft bij de ontwikkeling.

In paragraaf 2.2.5 van deze motivering is nader ingegaan op het groenplan. Hierbij is ook gebruik gemaakt van de Bomeneffectanalyse.

### 6.2.2 Soortenbescherming

#### *6.2.2.1 Wettelijk kader*

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

De Omgevingswet definieert een flora- en fauna-activiteit als volgt: een ‘activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten’. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of er soorten aanwezig zijn en indien aanwezig, welke soorten dat zijn. Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten.

#### *6.2.2.2 Toets*

Ter plaatse van het plangebied is voornamelijk sprake van grasland en boomsierteelt. Ter plaatse gaan geen landschapselementen verloren. Wel wordt met de beoogde herontwikkeling overtollige bebouwing gesloopt. Dit betreft een tunnelkas en een loods.

Derhalve is door Lomans Ecoworks een quickscan flora en fauna uitgevoerd om te bezien of met de beoogde herontwikkeling geen beschermde natuurwaarden verloren gaan en geen

verbodsbepalingen uit de Omgevingswet worden overtreden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat met de beoogde herontwikkeling geen beschermde natuurwaarden verloren gaan en geen verbodsbepalingen/vergunningplichtige handelingen uit de Omgevingswet worden overtreden. Nadere onderzoeken worden niet noodzakelijk geacht. Ook een nader onderzoek naar bijvoorbeeld marterachtigen wordt niet noodzakelijk geacht, vanwege het ontbreken van geschikte landschapselementen voor dergelijke soorten, zo stelt Lomans Ecoworks.

De algemene en specifieke zorgplicht uit de Omgevingswet zijn altijd van toepassing.

De volledige rapportage (Quickscan Flora en fauna, Lomans Ecoworks Ecologisch Onderzoek en Advies, Someren, projectnummer 2512, d.d. 12 mei 2025) is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

### 6.2.3 Natuur- en gebiedsbescherming

#### *6.2.3.1 Wettelijk kader*

Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze gebieden worden flora, fauna en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden zijn aangewezen in twee Europese richtlijnen: de Vogelrichtlijn (uit 1979) en de Habitatrichtlijn (uit 1992). Nederland kent een netwerk van 162 Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen zowel direct als indirect van aard zijn. Directe effecten zijn bijvoorbeeld verstoringen door licht, geluid of trillingen. Een belangrijk negatief indirect effect op Natura 2000-gebieden is een verhoogde stikstofdepositie. Een activiteit die niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar wel significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, wordt een ‘Natura 2000-activiteit' genoemd binnen de definities van de Omgevingswet. Een Natura 2000-activiteit dient te voldoen aan Rijksregels zoals de specifieke zorgplicht. Daarnaast dient het bevoegd gezag geïnformeerd te worden bij een eventueel ongewoon voorval.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk heeft als doel om natuurgebieden beter te verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN bestaat over het algemeen uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones. In beginsel zijn de provincies verantwoordelijk voor de instandhouding en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland. Instructieregels met betrekking tot de bescherming van Natuurnetwerk Nederland zijn dan ook opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie.

Stikstof

Een activiteit die voor stikstofdepositie zorgt, wordt aangemerkt als een vergunningplichtige Natura 2000-activiteit als significante effecten op een Natura 2000-gebied niet kunnen worden uitgesloten. De beoordelingsregels kunnen er in dat geval toe strekken dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als geregistreerde stikstofdepositieruimte aan de Natura 2000-activiteit wordt toegedeeld (artikel 5.29, lid 3 Ow).

Houtopstanden

Houtopstanden worden op basis van nationaal beleid beschermd door in het Bal opgenomen Rijksregels. In het Omgevingsplan wordt door de gemeenteraad een bebouwingscontour houtkap vastgesteld. Hierbinnen gelden de regels voor het vellen van houtopstanden niet die in het Bal staan. Deze regels worden gesteld met het oog op natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland, of het beschermen van landschappelijke waarden. De kern van het beschermingsregime uit het Bal wordt gevormd door een meldingsplicht voor degene die voornemens is om buiten de bebouwingscontour een houtopstand te vellen, en een verplichting om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan op dezelfde grond te herbeplanten. Daarbij geldt als kwaliteitseis dat de herbeplanting geschiedt op 'bosbouwkundig verantwoorde wijze'. De provincie kan daar bij omgevingsverordening maatwerkregels of maatwerkvoorschriften over vaststellen.

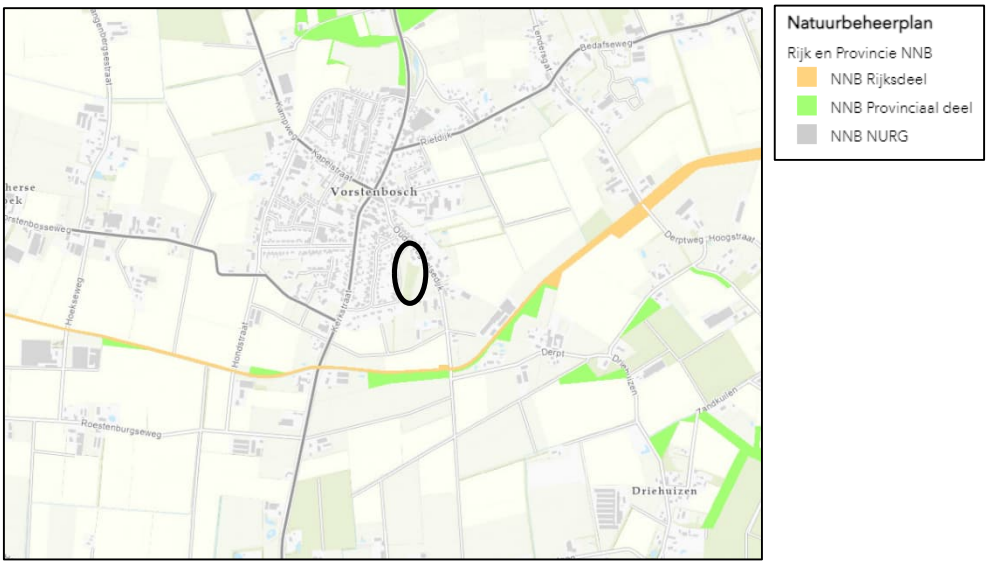
### *6.2.3.2 Toets*

Natura 2000

Het meest dicht bij het plangebied gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek', op een afstand van circa 16,5 kilometer ten westen van het plangebied. Op zodanig grote afstand kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling geen negatief effect heeft op het Natura 2000-gebied.

Natuurnetwerk Nederland

In de omgeving van het plangebied is een aantal gebieden aangemerkt als NNB. Op navolgende figuur is de ligging van de natuurgebieden ten opzichte van het plangebied weergegeven. Het plangebied is hierop aangeduid in de zwarte cirkel.




Figuur 29: Ligging plangebied ten opzichte van NNB

De Leijgraaf is gelegen op een afstand van circa 280 meter ten zuiden van het plangebied en is aangemerkt als NNB. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op deze natuurlijke beek.

Stikstof

Voor zowel de uitvoerfase als de gebruiksfase is een AERIUS berekening uitgevoerd om te bezien of de beoogde herontwikkeling een nadelig effect kan hebben op voor stikstof gevoelige gebieden. Uit het onderzoek blijkt dat het plan niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Significant nadelige effecten ten aanzien van de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden kunnen derhalve op voorhand worden uitgesloten. Voor het plan is daarom geen vergunning voor een Natura 2000 activiteit vereist. De onderzoeksrapportage (Pouderoyen BV, d.d. 13 maart 2025) is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

Houtopstanden

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling worden geen houtopstanden verwijderd. Wel is ter plaatse van het plangebied in de huidige situatie sprake van een boomteeltbedrijf, welke zal worden gestaakt. Dit heeft echter geen effect op beschermde houtopstanden.

## 6.3 Wegen, verkeer en parkeren

Het is van belang om inzicht te krijgen of voorgenomen plan geen negatieve impact heeft op de verkeersveiligheid en belastbaarheid van de wegen in nabije omgeving. Het parkeren dient conform de parkeernormennota Bernheze. Indien parkeren niet of deels op eigen terrein kan plaatsvinden dient een parkeermeting worden uitgevoerd, waaruit moet blijken of de openbare ruimte in voldoende mate geschikt is.

Het langzaam verkeer dient goed voorzien te worden doormiddel van een trottoir en waar nodig fietsverbinding. Bij voorkeur het langzaam verkeer de kortste en veiligste route naar de voorzieningen.

Het is van belang om inzicht te krijgen waar de inrit komt, van welke materialen en obstakels, zoals een lantaarnpaal, nutsvoorzieningen, bestaande parkeerplaats(en), bestaand gemeentelijk groen en/of bomen. En er dient inzicht gegeven te worden in hoe die aansluiting ingericht wordt. (in basis in een gelijkwaardig kruispunt plateau  in een 30km/uur zone).  Indien sprake is van een obstakel dient dit nader te worden gemotiveerd.

In paragraaf 2.2.6 van deze motivering is nader ingegaan op wegen, verkeer en parkeren.

## 6.4 Bedrijvigheid

### 6.4.1 Wettelijk kader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Handreiking ‘Activiteiten en milieuzonering’. De in de handreiking beschreven systematiek werkt niet meer zoals in de oude systematiek met zones gekoppeld aan milieucategorieën en een Lijst van activiteiten met afstanden per activiteit. In plaats daarvan wordt gewerkt met zones met milieuwaarden die de gebruiksruimte per activiteit

begrenzen, zónder een Lijst van activiteiten. Uitgangspunt is functiescheiding waar dat nodig is en het toepassen van inwaartse zonering binnen bedrijventerreinen en andere werkterreinen. Hoe groter de afstand tot de woonomgeving, hoe meer gebruiksruimte voor geluid en geur per milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteit beschikbaar is. De inwaartse zonering krijgt vorm door maximaal drie zones voor geluid en twee zones voor geur. De zones zijn afhankelijk van de ligging ten opzichte van gebieden met milieugevoelige activiteiten. Afhankelijk van de ligging van een activiteit ten opzichte van een zone, hebben milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten meer of minder milieugebruiksruimte. Hiermee wordt duidelijk welke milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten in een gebied op grond van het omgevingsplan rechtstreeks worden toegelaten.

De handreiking is gericht op de volgende soorten gebieden: bedrijventerreinen, andere werkterreinen (niet zijnde bedrijventerreinen), woongebieden en buitengebied. Deze soorten gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs samen te vallen met eventueel te onderscheiden gebiedstypen in het omgevingsplan.

Artikel 4.13 van de Invoeringswet Omgevingswet en artikel 8.1.5 Invoeringsbesluit Omgevingswet bepalen dat waarden voor geluid of geur, die gelden op grond van een omgevingsvergunning milieu of maatwerkvoorschrift, van kracht blijven. In voorkomende situaties kunnen deze ook gelden als omgevingsvergunning of maatwerkvoorschrift in afwijking van de nieuwe omgevingsplanregels. Wanneer van een bestaande rechtmatige activiteit bekend is dat deze niet voldoet aan de nieuwe waarden, ligt het voor de hand om de bestaande milieugebruiksruimte specifiek (op maat) te regelen. Dit kan bijvoorbeeld via een eigen functieaanwijzing met regels of met een maatwerkvoorschrift. Het gaat om de milieuruimte die het bedrijf daadwerkelijk voor een goede bedrijfsvoering nodig heeft, na toepassing van BBT (best beschikbare technieken). Uiteraard moet hierbij worden voldaan aan de regels van het omgevingsplan op grond van de instructieregels van het Bkl.

Voor geluid en geur worden drie mogelijkheden beschreven om in te schatten of een bepaalde activiteit past binnen de toepasselijke zones voor geluid en geur of zelfs geschikt is voor functiemenging:

- Een inschatting van de feitelijke situatie aan de hand van concrete criteria voor geluid en geur;
- Een indicatie aan de hand van de getransponeerde tabel van Bedrijven en milieuzonering (VNG 2009);
- Door het uitvoeren van gericht onderzoek.

### 6.4.2 Toets

Gebiedstypering

Het plangebied bevindt zich in de huidige situatie in het buitengebied. Als gevolg van deze herontwikkeling wordt het praktisch bij de bebouwde kom getrokken. Het plangebied vormt na herontwikkeling een woongebied waarin nauwelijks andere functies zijn gelegen. Het plangebied is dan ook aan te merken als rustige woonwijk.

Bedrijven

De veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied zijn beschreven in paragraaf 6.1.3.7 van deze motivering. De meest dichtbij gelegen veehouderij is gelegen op circa 100 meter tot het plangebied. Dit betreft een schapenhouderij, waarvoor op grond van de oude VNG-brochure een

richtafstand geldt van 50 meter (milieucategorie 3.1). Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand. Ook de overige veehouderijen zijn in het kader van Bedrijvigheid gelegen op voldoende afstand tot het plangebied.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich ook een aantal niet-agrarische bedrijven. Deze bedrijven worden hierna nader toegelicht, waarbij tevens is bezien of het betreffende bedrijf een belemmering vormt voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

- Aan Kerkstraat 41 is een timmerbedrijf gevestigd. Met een afstand van ruim 135 meter tussen het bedrijf en het plangebied, en tevens een aantal bestaande gevoelige objecten, kan worden gesteld dat dit bedrijf geen belemmering vormt voor de beoogde woningbouw ter plaatse van het plangebied.

- Aan Oude Veghelsedijk 9 is een transportbedrijf gevestigd. Dit bedrijf kan conform de oude VNG-brochure gezien de kleinschaligheid van de bedrijfsactiviteiten worden gezien als bedrijf in de milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt conform de oude systematiek een richtafstand van 50 meter tot een gevoelig object. Het transportbedrijf bevindt zich op circa 70 meter tot het plangebied. De ontsluiting van dit bedrijf, en daarmee de voornaamste hinderfactor (geluid) bevindt zich op grotere afstand. Tussen het plangebied en dit bedrijf bevindt zich reeds een aantal gevoelige functies in de vorm van reguliere burgerwoningen. Gesteld kan worden dat geen hinder bestaat vanuit dit bedrijf op het plangebied. Bovendien wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Andersom wordt dit bedrijf ook niet verder belemmerd in de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden door de ligging van deze burgerwoonfuncties dichter tot het bedrijf.

- Aan Oude Veghelsedijk 5 is een bouwbedrijf gevestigd. Deze bedrijfsfunctie bevindt zich op een afstand van ruim 145 meter tot het plangebied. Op zodanige afstand kan worden gesteld dat geen hinder wordt ondervonden vanuit dit bedrijf welke reikt tot het plangebied.

- Aan Peelstraat 2-4 is tevens een bouwbedrijf gevestigd. Deze bedrijfsfunctie bevindt zich op een afstand van ruim 145 meter tot het plangebied. Op zodanige afstand kan worden gesteld dat geen hinder wordt ondervonden vanuit dit bedrijf welke reikt tot het plangebied.

- Aan Peelstraat 6 is een bedrijf gevestigd in bouwmaterialen, transport, containerverhuur, grondverzet en stalling van materiaal. Deze bedrijfsfunctie bevindt zich op een afstand van ruim 130 meter tot het plangebied. Op zodanige afstand, met tevens een aantal burgerwoonfuncties tussen plangebied en bedrijf, kan worden gesteld dat geen hinder wordt ondervonden vanuit dit bedrijf welke reikt tot het plangebied.

- Aan Peelstraat 10-12 is een bedrijfsfunctie gevestigd, zonder specifieke aanduiding, maar voor algemene bedrijvigheid in milieucategorie 1 of 2. Conform de systematiek uit de VNG-brochure uit 2009 zou dit overeenkomen met een vaste aan te houden afstand van minimaal 30 meter tot een gevoelige functie. Met een werkelijke afstand van bijna 200 meter wordt hieraan ruim voldaan.

- Oude Veghelsedijk 22 wordt nog een aantal paarden gehouden. Hiervoor is geen vaste afstand opgenomen in de VNG-brochure; hier is geen sprake van een veehouderij of een paardenfokkerij. Daar deze voormalige agrarische bedrijfslocatie is herontwikkeld tot woningbouwlocatie, kan worden gesteld dat het houden van enkele paarden aldaar, ook geen belemmering vormt voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

Het aspect bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

# 7 Juridische planopzet

## 7.1 Wijzigingsbesluit

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. Woningbouw op deze locatie is in strijd met in het tijdelijke deel onderdeel uitmakende bestemmingsplan ‘Buitengebied Bernheze’, waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden.

Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een préambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22e van het omgevingsplan.

*Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen*
Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Bernheze. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling aan (tenzij ze daarmee strijdig zijn). Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling van de beoogde woningbouw. Zo is er voor dit plan ook gekozen om niet de specifieke bepaling over de het afwijken van bepalingen uit de bruidsschat op te nemen, aangezien er bij dit TAM-omgevingsplan nauwelijks wordt afgeweken van de bruidsschat. Op de onderdelen waar dit wel gebeurt (bijvoorbeeld reken- en meetbepalingen) zijn specifieke voorrangsbepalingen opgenomen.

*Hoofdstuk 2 - functies en activiteiten*
Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor onderhavig TAM-omgevingsplan voor de herontwikkeling van het plangebied aan Oude Veghelsedijk 16 te Vorstenbosch is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het tijdelijk deel omgevingsplan gemeente Bernheze. Deze zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

*Hoofdstuk 3: Algemene regels*
Voor dit hoofdstuk zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functieregels in die gelden voor het gehele grondgebied van de ontwikkellocatie.

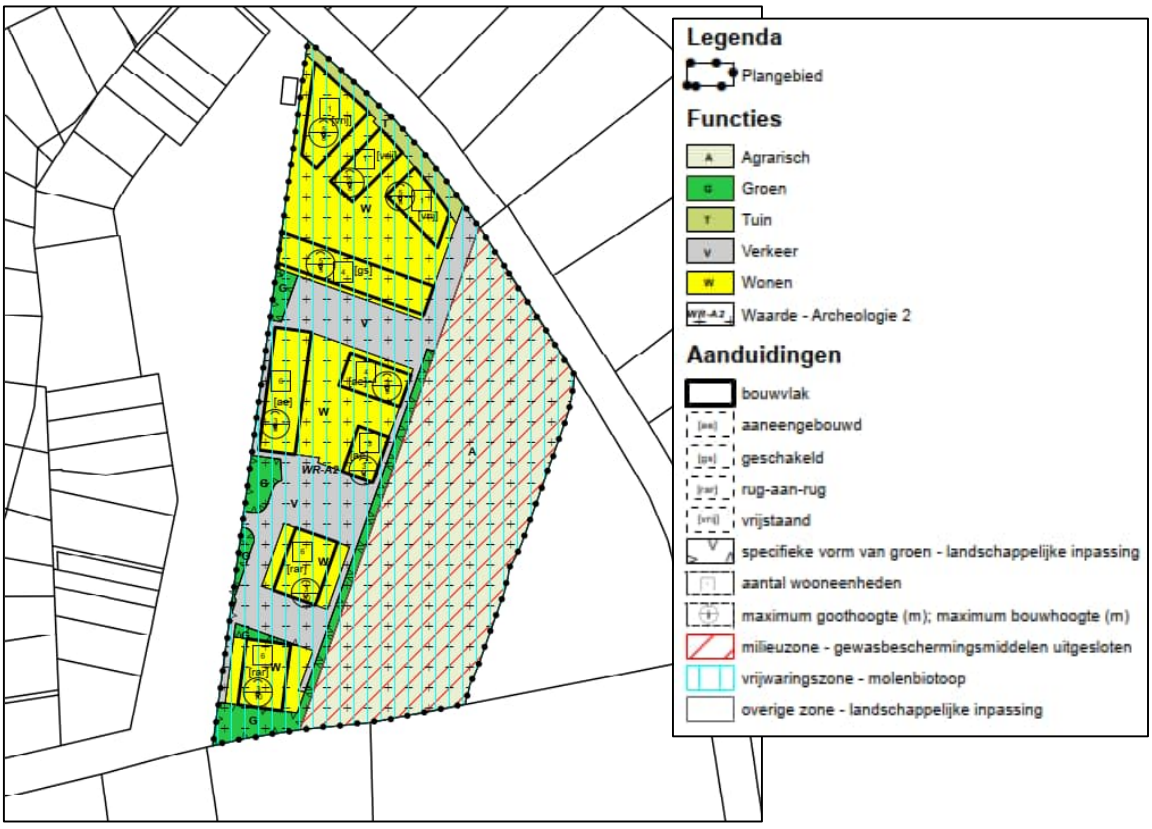
*Hoofdstuk 4: Overgangsrecht*
In TAM-omgevingsplannen hoeven geen bepalingen te worden opgenomen voor het overgangsrecht.

Echter, in onderhavig voorbeeld TAM-omgevingsplan wordt een bestaande agrarische functie wegbestemd waarvoor woningbouw in de plaats komt. Daarom zijn er overgangsrechtelijke bepalingen opgenomen, zodat de bestaande functies mogen worden voortgezet zolang de nieuwe ontwikkeling nog niet is gerealiseerd.

*Bijlagen bij de regels*
Conform kernvereiste 1 wordt er zo min mogelijk gebruik gemaakt van bijlagen bij regels, om het plan zo overzichtelijk mogelijk te houden. Voor dit plan zijn geen bijlagen opgenomen bij de regels.

*Verbeelding*
De verbeelding die is opgesteld voor het voorbeeld TAM-omgevingsplan dient te worden opgesteld conform de technische eisen van IMRO2012. Dat betekent dat er op de verbeelding wel 'bestemmingen' zijn te zien, en dat specifieke functies als zijnde 'functieaanduidingen' worden benoemd. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet door de validator van ruimtelijke plannen komt. Voor een weergave van de analoge kaart, zie 7.2.

## 7.2 Analoge kaart




Figuur 30: Analoge kaart

# 8 Uitvoerbaarheid

## 8.1 Economisch

### 8.1.1 Kostenverhaal

Op grond van Omgevingswet (afdeling 13.6 Ow) zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Indien sprake is van een ontwikkeling op eigendomsgronden van de overheid zelf, is het kostenverhaal verzekerd. De kosten worden dan verrekend in de verkoopprijs van de grond. Anterieure overeenkomsten of kostenverhaalsregelingen zijn daarbij niet aan de orde.

### 8.1.2 Financieel economische uitvoerbaarheid

Is sprake van een ontwikkeling die niet op eigendomsgronden van de overheid is gelegen, is het uitgangspunt van de overheid om middels het sluiten van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal te verzekeren. Dit is mogelijk op grond van artikel 13.13 Ow. Indien de onderhandelingen over deze overeenkomst succesvol zijn, kan overgegaan worden tot het vaststellen van het Omgevingsplan en vinden betalingen plaats op grond van de gemaakte afspraken. De gemeente Bernheze is in dit geval zelf eigenaar van de gronden. Dit aspect is dan ook niet aan de orde.

### 8.1.3 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. In afdeling 15.1 van de Omgevingswet wordt een aantal besluiten of maatregelen aangewezen die als oorzaak van de schade kunnen optreden.

In het geval voor realisatie van het onderhavige initiatief een schadeveroorzakend besluit nodig is als bedoeld in artikel 15.1, eerste lid van de Omgevingswet, kan dit voor vergoeding in aanmerking komende schade leiden. De gemeente verhaalt de kosten die zij hiervoor maakt middels de gronduitgifte. Zodoende is voor wat betreft nadeelcompensatie de uitvoerbaarheid van het initiatief geborgd.

## 8.2 Maatschappelijk

### 8.2.1 Zienswijzen

Tegen het ontwerpbesluit bestaat de mogelijkheid om zienswijzen te dienen. Deze kunnen geen betrekking hebben op een omgevingsvergunning voor een afwijkactiviteit die in het omgevingsplan moet worden omgezet (bedoeld in artikel 4.17 Omgevingswet). Hiermee wordt voorkomen dat een toegestane activiteit bij de omzetting in het omgevingsplan opnieuw ter discussie kan worden gesteld.

### 8.2.2 Beroep

Afdeling 3.4 Awb is van toepassing op de voorbereiding van een omgevingsplan of de wijziging van een omgevingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling van een omgevingsplan of het wijzigen van een omgevingsplan kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in eerste en enige aanleg. Dezelfde procedure is van toepassing op de afwijzing van een verzoek tot wijziging van een omgevingsplan.

Tegen een beschikking krachtens een omgevingsplan waarbij maatwerkvoorschriften worden gesteld, of waarbij wordt toegestaan gelijkwaardige maatregelen te treffen, staat (na de bezwaarfase) beroep in eerste aanleg open bij de rechtbank met de mogelijkheid van hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als een dergelijke beschikking wordt geweigerd, geldt hetzelfde.

Het omgevingsplan treedt in werking vier weken nadat van het omgevingsplan mededeling is gemaakt. Een verzoek om een voorlopige voorziening heeft niet automatisch schorsende werking.

# 9 Belangenafweging en conclusie

Bij het nemen van een besluit op een aanvraag tot wijziging van het omgevingsplan gelden in ieder geval de volgende criteria:

1. de doelen van de Omgevingswet (zie artikel 1.3 en 2.1, lid 1, Omgevingswet)
2. de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (zie artikel 4.2, Omgevingswet)
3. de instructieregels over het omgevingsplan uit hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)
4. de instructieregels over het omgevingsplan uit de omgevingsverordening

Redenen voor de gemeente om het omgevingsplan niet te wijzigen zijn dan bijvoorbeeld:

1. De gewenste ontwikkeling past niet binnen gemeentelijk beleid. Dit kan blijken uit bijvoorbeeld de omgevingsvisie en programma's van de gemeente. Dan is er geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties of is er strijd met andere doelen van de Omgevingswet.
2. Voor de gewenste ontwikkeling zijn regels nodig die in strijd zijn met de doelen van de Omgevingswet.
3. Er is geen bereidheid bij de gemeenteraad om het omgevingsplan aan te passen. Hierbij kunnen ook financiële overwegingen meespelen.

De aanvrager dient bij zijn aanvraag de gegevens aan te leveren die voor de beslissing op de aanvraag nodig zijn en die hij redelijkerwijs kan krijgen. De gemeente Bernheze mag besluiten de aanvraag niet te behandelen indien de aangeleverde stukken (ook na aanvulling) onvoldoende zijn. Zie de artikelen 3:10, derde lid, 4:2, tweede lid en 4:5 en Awb.

## 9.1 Doelen van de wet (Omgevingswet artikel 1.3)

De maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (artikel 1.3 Omgevingswet) geven richting over welke belangen in deze afweging mee te nemen. Bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet de gemeente in ieder geval rekening houden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Omgevingswet) en een aantal aspecten uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Hiervoor zijn algemene instructieregels opgesteld.

Dit plan draagt bij aan de transformatie van een voormalige agrarische bedrijfslocatie, waarbij tegemoet wordt gekomen aan de grote woningbouwopgave die er ligt. Ingespeeld wordt op de kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar woningbow.

## 9.2 Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vast waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. Uit artikel 1.2 van de Omgevingswet volgt welke activiteiten in elk geval tot de fysieke leefomgeving behoren.

Alle regels in het omgevingsplan samen moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Hoe dit evenwicht er precies uitziet, hangt af van de wijze waarop de betrokken belangen worden gewogen. Net als bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening heeft het bevoegd gezag beleidsruimte bij het bepalen welke belangen bij botsing prevaleren.

De gemeente Bernheze beoordeelt aan de hand van de gegevens of er voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten nader onderzocht en afgewogen (zie hoofdstuk 6).

Gelet op het beleidskader en de effecten op de fysieke leefomgeving is er voor de wijziging van het Omgevingsplan gemeente Bernheze waarmee dit initiatief wordt mogelijk gemaakt sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De conclusie is dat alles overwegende de ontwikkeling aanvaardbaar is.

## 9.3 Verwerken TAM-omgevingsplan

Vóór 2032 moet dit TAM-IMRO omgevingsplan worden omgezet naar het integrale omgevingsplan in STOP. Voor het omzetten moet een wijzigingsbesluit in STOP worden genomen. Het ministerie van BZK heeft de intentie uitgesproken om in de wet- en regelgeving vast te leggen dat regels in het STOP omgevingsplan die inhoudelijk gelijk zijn aan het TAM-IMRO plan niet opnieuw appellabel worden bij het overbrengen.