Registratienummer: **106206** / 106214

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	18 september 2025
Agendapunt:	10
Onderwerp:	Vaststellen TAM-Omgevingsplan "Hoofdstuk 22i, Menzel 33 Nistelrode"
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 8 juli 2025

Inleiding
Op 8 april 2025 stemde wij als college in met het ontwerp TAM-Omgevingsplan "Hoofdstuk 22i, Menzel 33 Nistelrode" voor het toevoegen van een woonzorg complex en het uitbreiden van het bouwvlak. Waarna het ontwerpplan met ingang van 17 april 2025 gedurende zes weken ter inzage is gelegd. U bent via een NTI hierover geïnformeerd. In de ter inzage periode ontvingen wij één zienswijze over dit plan.

Het vaststellen van het TAM-Omgevingsplan is de volgende stap in de procedure die door uw gemeenteraad genomen moet worden.

Voorstel
1. In te stemmen met de nota van zienswijze 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i, Menzel 33 Nistelrode' en hiermee de ingekomen zienswijze ontvankelijk te verklaren en over te nemen;
2. Het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i, Menzel 33 Nistelrode' met plan-IDN NL.IMRO.1721.TAM22i-VG01 gewijzigd vast te stellen.
3. Voor het onder 2. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten
1.1 De zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.
Het plan lag ter zes weken ter inzage vanaf 17 april 2025. Binnen deze termijn is er één zienswijze ingediend. Deze voldoet aan de ontvankelijkheidseisen. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de bijgevoegde nota van zienswijzen. Het plan wordt gewijzigd voorgesteld, de wijzigen zijn te zien in de bijgevoegde nota van zienswijzen. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld op het volgende punt:
- Elementen in de landschappelijke inpassing zitten binnen de beschermingszone van de A-watergang. Deze watergangen hebben een beschermingszone van 5 meter vanaf de insteek. De landschappelijke inpassing is aangepast zodat de beschermingszone wordt gerespecteerd.

2.1 Het plan past binnen de Omgevingsvisie Bernheze 2040.
Het initiatief is in lijn met de ambitie uit de Omgevingsvisie om een gezonde leefomgeving te bevorderen, door de ontwikkeling van een woon-zorgcomplex dat gericht is op het welzijn van de bewoners, inclusief de faciliteiten om eenzaamheid tegen te gaan. Ook draagt het bij aan het creëren van leefbare kernen door het bieden van passende woningen en het behouden van voorzieningen.

Daarnaast biedt het initiatief degelijke compensatie voor de versterking van het landschap en erfgoed door middel van de landschappelijke inpassing en behoud van alle andere aanwezige bebouwing.

2.2 Het initiatief past binnen de Omgevingsverordening Noord-Brabant.
Door de ligging van het plangebied binnen de aanduiding 'landelijk gebied', dient de ontwikkeling gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Initiatiefnemer is voornemens te investeren in landschappelijke inpassing en heeft dit toegelicht in een landschapsplan en in een berekening kwaliteitsverbetering landschap.

Daarnaast wordt in de Omgevingsverordening aangegeven dat uitbreiding van bestaande of nieuwe activiteiten een onderbouwing dienen te bevatten omtrent het passen van de ontwikkeling binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

- De toedeling van functies zal zorgen voor een veilige en gezonde leefomgeving. Het realiseren van het woon-zorgcomplex zal bijdragen aan zorgvuldig ruimtegebruik wat de omgevingskwaliteit van de locatie ten goede komt.
- De kwaliteitsverbetering wordt zo ingepast dat er voor zowel omgeving, als 'jeugdigen' meerwaarde wordt gecreëerd.
- Het oppervlak rondom het zorgcomplex wordt voorzien van groenelementen. Daarnaast zullen er op meerdere plekken van het plangebied groene structuren worden ingepast.

2.3 Het initiatief past binnen de kaders voor kwaliteitsverbetering.
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 wat betreft omgevingskwaliteit in ieder geval te voldoen voor de Welstandnota Bernheze en de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bernheze 2021. Naast het stedenbouwkundig plan is ook een landschappelijk inpassingsplan/landschapsplan opgesteld waarmee het plan landschappelijk wordt ingepast en aandacht wordt geschonken aan het aspect 'kwaliteit landschap en erfgoed'. Met een voorwaardelijke verplichting in de planregels van dit TAM-omgevingsplan zijn de aanleg- en instandhouding van de landschappelijke inpassing geborgd.

2.4 Het participatietraject is goed doorlopen en de opgehaalde input is de verdere uitwerking meegenomen.
Voor omgevingsplanwijzigingen voor initiatieven verlangt de gemeente Bernheze dat de initiatiefnemer een omgevingsdialoog uitvoert op gelijke wijze als bij aanvragen omgevingsvergunningen. Door middel van een informatiebrief is toelichting gegeven op de voorgenomen ontwikkeling. De brief is op 15 maart 2021 naar alle omwonenden (32 adressen) in een straal van 500 meter verstuurd. Vanuit de buurt zijn er geen op- of aanmerkingen gemaakt, die mogelijke gevolgen kunnen hebben voor het plan. Naar aanleiding van de brief treden er geen belemmeringen op vanuit de omgeving.

2.5 Het plant toont aan dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
Alle bevoegde gezagen moeten handelen "met het oog op de doelen van de wet". In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Daarmee in - 4 - samenhang is het andere doel het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke

leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften. In artikel 4.2 Ow staat dat het omgevingsplan in ieder geval de regels bevat die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij moet de gemeenteraad in elk geval rekening houden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow).

De begrippen 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' en 'gezondheid' kennen geen definitie. Het bevoegd gezag heeft de ruimte er zelf invulling aan te geven. Duidelijk is wel dat een integrale afweging wordt verlangd van het bevoegd gezag. Er is waar nodig nader (aanvullend) onderzoek gedaan. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij de ontwerp wijziging van het omgevingsplan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de onderbouwing verwerkt. Het ontwerp TAM-omgevingsplan is opgenomen in bijlage 1. De meest relevante overwegingen zijn:

Landschappelijke inpassing
De ontwikkeling gaat gepaard met een landschappelijke inpassing waardoor de bestaande landschappelijke kwaliteiten van de groenblauwe mantel in de omgeving behouden en versterkt worden. Ook worden de belangrijke natuur-, bodem- en waterfuncties gerespecteerd.

Geurhinder en veehouderij
Uit de rekenresultaten volgt dat de voorgrondbelasting voor het projectgebied niet boven de norm van 8 Ou/m3 uitkomt. Hierdoor worden de belangen van omliggende agrarische bedrijven niet geschaad en is op basis van de voorgrondbelasting een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Spuitzone
Er is rekening gehouden met de spuitzone rondom agrarische percelen in de nabijheid van het plangebied. Er is onderzocht of de afstand tussen het woon-zorgcomplex en de agrarische bedrijven voldoet aan de richtlijnen voor gewasbeschermingsmiddelen. Uit de analyse blijkt dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de vereiste afstanden en dat er geen risico's zijn voor de gezondheid van toekomstige bewoners. Eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen wordt hiermee tot een minimum beperkt, waardoor een gezonde leefomgeving gewaarborgd blijft.

Verkeer en parkeren
Op het gebied van verkeer en parkeren voldoet het plan aan de geldende richtlijnen van de gemeente Bernheze. Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost en voldoet aan de parkeernormen. De ontsluiting van het gebied blijft ongewijzigd en de verkeersbewegingen blijven binnen aanvaardbare grenzen. Dit draagt bij aan een veilige en goed functionerende infrastructuur.

Flora en Fauna
Bij de planvorming is aandacht besteed aan soortenbescherming. Uit een ecologische quickscan blijkt dat er geen verstoring van beschermde flora en fauna plaatsvindt. Op basis van het veldonderzoek en de analyse van de bestaande situatie kan het verstoren van beschermde flora en fauna worden uitgesloten. Op basis van uitgevoerd onderzoek zijn geen effecten met werkzaamheden te verwachten die van negatieve invloed zijn op de gunstige staat van instandhouding van de waargenomen soorten of mogelijk aanwezige soorten en hun functioneel leefgebied. Het leefgebied van de aanwezige huismussen of boerenzwaluwen wordt niet essentieel verstoord. Er worden geen nestlocaties vernietigd. Natuurgebieden worden niet aangetast door de ontwikkeling in het plangebied.

Stikstof
De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden bevinden zich op aanzienlijke afstand van het plangebied. Uit de uitgevoerde Aerius-berekeningen blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen significante negatieve effecten heeft op deze beschermde gebieden. Dit betekent dat er geen belemmeringen zijn vanuit de Aanvullingswet Natuur Omgevingswet.

Milieuzonering
Bij de milieuzonering is aansluiting gezocht bij de VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering'. Hierdoor is gewaarborgd dat de nieuwe functies binnen het plangebied goed aansluiten op de bestaande omgeving, zonder overmatige hinder of milieubelasting te veroorzaken. Dit draagt bij aan een zorgvuldige en evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling, waarbij verschillende belangen in balans zijn gebracht.

3.1 Hiermee wordt voldaan aan de in de Omgevingswet gestelde eis dat de kosten worden verhaald bij de initiatiefnemer.

Op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet (hierna: Ow) is de gemeente verplicht om de kosten te verhalen voor gronden waarop een zogenaamd aangewezen bouwplan wordt gerealiseerd. In artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit (hierna: Ob) worden deze bouwplannen genoemd. Het bouwen van een woon-zorg complex aan Menzel 33 te Nistelrode wordt aangemerkt als een bouwplan in de zin van artikel 8.13 Ob. Dit betekent dat het kostenverhaal verplicht is, langs de publiekrechtelijke- of privaatrechtelijke weg. Er is inmiddels, onder voorbehoud van goedkeuring door uw college, met initiatiefnemers overeenstemming bereikt over de inhoud van de overeenkomst over het kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 13.13 Ow. Wanneer u besluit deze overeenkomst aan te gaan, worden de kosten verhaald via de privaatrechtelijke weg, zoals bedoeld in artikel 13.13 Ow, waardoor het kostenverhaal langs de publiekrechtelijke weg niet aan de orde is.

Risico's
n.v.t.

Kosten en dekking
Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via een anterieure overeenkomst. Ook planschade is in deze overeenkomst geregeld. Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee niet aan de orde.

Vervolg
Het vaststellingsbesluit publiceren wij uiterlijk zes weken na de feitelijke vaststelling. Het TAM-Omgevingsplan leggen wij aansluitend gedurende een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Het besluit treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast beroep ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Verder wordt het vastgestelde plan aangeboden aan belanghebbende instanties. 7 o Het bouwrijp maken van het plangebied respectievelijk de start bouw woningen vindt niet eerder plaats dan nadat het TAM-Omgevingsplan in werking is getreden. Een eventueel verzoek om voorlopige voorziening vertraagt het proces

Evaluatie
n.v.t.

Bijlage(n):

- TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22i, Menzel 33 Nistelrode' inclusief bijlagen;
- Nota van zienswijze;
- Notitie ter informatie Ontwerp TAM-Omgevingsplan;
- Raadsbesluit;

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Mark de Man
burgemeester