OMGEVINGSVERGUNNING DE LA SALLESTRAAT 10 HEESCH

RUIMTELIJKE MOTIVERING

Projectnr: BVH004
Datum: 18 april 2025

OMGEVINGSVERGUNNING DE LA SALLESTRAAT 10 HEESCH

RUIMTELIJKE MOTIVERING

Projectnr:	BVH004
Rapportnr:	ON01 250318 BOPA Ruimtelijke motivering
Status	ontwerp
Datum:	18 april 2025

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl

Inhoudsopgave

Ruimtelijke motivering 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Plangebied 7
1.3 Omgevingsplan 8
1.4 Medewerking opheffen strijdigheid 9

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 11
2.1 Ruimtelijke vertaling (ontwerp en inrichtingsplan) 11
2.2 Kaders voor ruimtelijke ontwikkeling 15

Hoofdstuk 3 Voorbereiding 17
3.1 Vooroverleg en participatie omgeving 17
3.2 Participatie omgeving 17

Hoofdstuk 4 Toetsing aan het omgevingsplan 19

Hoofdstuk 5 Visie en beleid 21
5.1 Rijksbeleid 21
5.2 Provinciaal beleid 22
5.3 Regionaal beleid 26
5.4 Waterschapsbeleid 26
5.5 Gemeentelijk beleid 27

Hoofdstuk 6 Aspecten fysieke leefomgeving 31
6.1 Kwaliteit leefomgeving 31
6.2 Besluit milieueffectrapportage 45
6.3 Groen en natuur 46
6.4 Wegen, verkeer en parkeren 49
6.5 Bedrijven en milieuzonering 49

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid 51
7.1 Economisch 51
7.2 Maatschappelijk 51

Hoofdstuk 8 Belangenafweging en conclusie 53
8.1 Doelen van de wet (Omgevingswet artikel 1.3) 53
8.2 Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) 53
8.3 Verwerken Omgevingsvergunning 54

Bijlagen 55

Bijlage 1	Verslag Omgevingsdialoog	55
Bijlage 2	Bodemonderzoek	55
Bijlage 3	M.e.r. beoordeling	55
Bijlage 4	Ecologische Quickscan Omgevingswet	55
Bijlage 5	Broedvogel- en vleermuisonderzoek	55
Bijlage 6	Stikstofdepositieonderzoek	55
Bijlage 7	Notitie Weging van het waterbelang	55
Bijlage 8	Bomen Effect Analyse	55
Bijlage 9	Parkeeronderzoek	55
Bijlage 10	Nadeelcompensatie	55

Ruimtelijke motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de De La Sallestraat 10 – percelen A6602 en A6603 – is thans het voormalig klooster Huize Sint Petrus van de gebroeders De La Salle, gebouwd in 1953, aanwezig. Na het opheffen van het klooster heeft de gemeente Bernheze het pand van 1972 tot en met 1991 gebruikt als gemeentehuis. Het pand heeft meerdere huisnummers. Het voorliggende plan betreft enkel huisnummer 10. Op dit moment wordt het pand tijdelijk gebruikt door Partners in Zorg. Op het perceel is ruimte aanwezig voor parkeren. Het pandgedeelte met huisnummer 8 is op dit moment in gebruik als kantoor en wordt niet betrokken bij de planvorming.

De initiatiefnemer is voornemens 16 (zorg)appartementen voor beschermd wonen te realiseren. Deze realisatie vindt plaats in de bestaande bebouwing en in een nieuw te realiseren aanbouw.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op basis van het van rechtswege verkregen omgevingsplan ''Omgevingsplan gemeente Bernheze'' (voorheen ''De kommen van Bernheze, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 1 juni 2011''), omdat het bouwplan gedeeltelijk buiten het bouwvlak gesitueerd is en meer dan het bestaand aantal woningen wordt gerealiseerd.

De gemeente Bernheze heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief door middel van een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit [BOPA].

Voorliggende ruimtelijke motivering bevat de toelichting voor het mogelijk maken van de realisatie van de appartementen voor beschermd wonen. De betrokken gronden behouden de functionele gebiedsaanwijzingen 'Tuin' en 'Wonen', beargumenteerd wordt dat het overschrijden van het bouwvlak en toevoeging van appartementen voor beschermd wonen aanvaardbaar is.

1.2 Plangebied

De locatie ligt aan de De La Sallestraat 10, Heesch. Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als gemeente Bernheze, sectie A nr. 6602 en heeft een omvang van ongeveer 1.970 m^2.



Afbeelding 1: Uitsnede kadastrale kaart

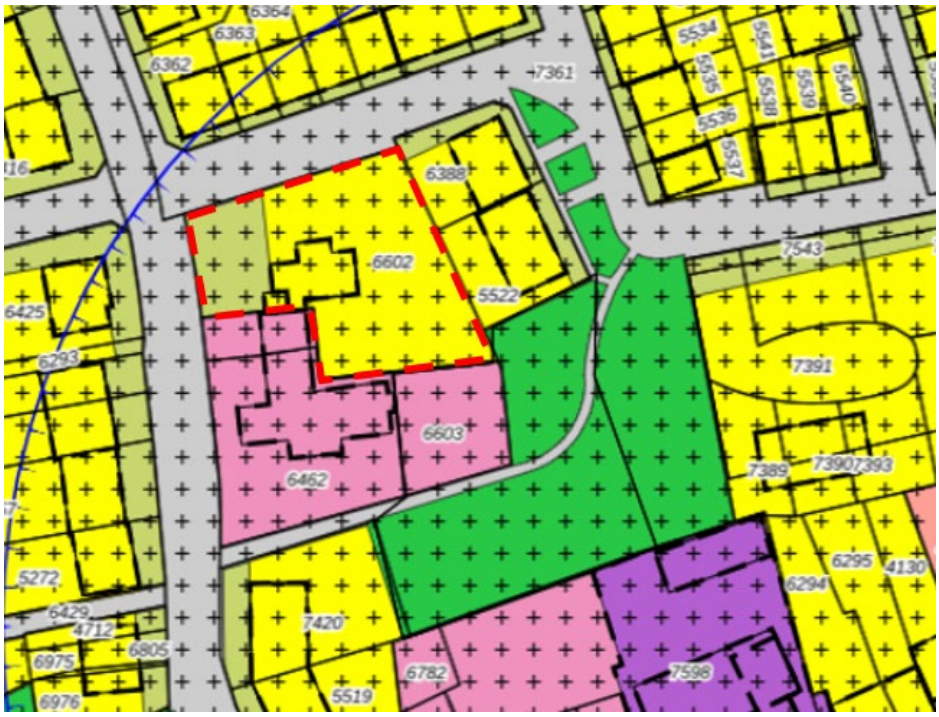
1.3 Omgevingsplan

De locatie valt binnen het van rechtswege verkregen omgevingsplan ''Omgevingsplan gemeente Bernheze'' (voorheen ''De kommen van Bernheze, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 1 juni 2011''), NL.IMRO.1721.BPKommenBernheze-VG01. Het plan is geheel onherroepelijk in werking.

Ingevolge artikel 18.1.1 zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het bestaande aantal woningen ter plaatse van de aanduidingen:
   1. aaneengebouwd: aaneengebouwde woningen;
   2. gestapeld: gestapelde woningen
   3. twee-aaneen: twee-aaneen gebouwde woningen;
   4. vrijstaand: vrijstaande woningen;
b. nieuwe woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met inachtneming van dat maximumaantal;
c. aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat per woning maximaal 40% van de vloeroppervlakte mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep tot een maximum van 50 m2;
d. ter plaatse van de aanduiding 'garage': garageboxen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': tevens het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de op het perceel voorkomende monumentale en/of cultuurhistorische waardevolle gebouwen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart

Daarnaast is realisatie van nieuwe gevoelige functies niet toegestaan binnen de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - LPG '. Gebleken is echter dat op 7-10-2021 bestemmingsplan "Herontwikkeling 't Dorp 116, 118 en 122 te Heesch" onherroepelijk is vastgesteld, en de locatie reeds herontwikkeld is, waardoor de exploitatie van het LPG-tankstation beëindigd is. Op grond van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het LPG-tankstation geen invloed heeft op de ontwikkeling binnen het plangebied.

Conclusie
Het voorgenomen plan is in strijd met artikel 18 van het Omgevingsplan gemeente Bernheze omdat het bouwplan gedeeltelijk buiten het bouwvlak gesitueerd en er nieuwe appartementen voor beschermd wonen worden gerealiseerd zonder dat er de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen.

Onderhavige motivering vormt een passend juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling.

1.4 Medewerking opheffen strijdigheid

De gemeente Bernheze heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het plan vanwege de behoefte aan appartementen voor beschermd wonen, het een herontwikkelingslocatie betreft, het markante pand kan worden behouden en de ontwikkeling past binnen de woonvisie.

De ontwikkeling (vergroting van het bouwvlak voor de realisatie van de 16 appartementen voor beschermd wonen) past qua functie binnen de vigerende bestemming en is na de omgevingsdialoog beperkt van omvang en heeft beperkt impact op de omgeving. Er is daarnaast geen risico dat bij voortdurend gebruik conform de vigerende bestemming overlast en verstoring van de omgeving plaatsvindt.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

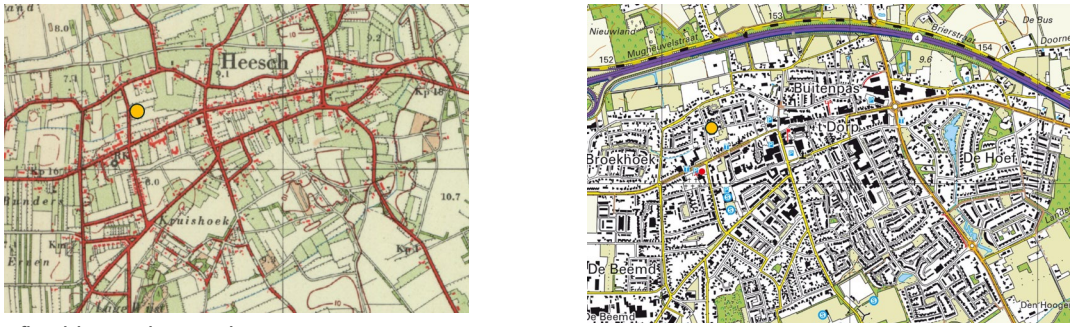
2.1 Ruimtelijke vertaling (ontwerp en inrichtingsplan)

2.1.1 Bestaande situatie

Karakteristiek gebied

Het initiatief ligt in of direct nabij de kern Heesch. Heesch is de grootste kern en de hoofdkern van de gemeente Bernheze. In de stedenbouwkundige structuur en de groenstructuur zijn de geschiedenis en ontwikkeling van het dorp afleesbaar. Heesch ligt op de overgang van de Peelhorst in het oosten, de jonge ontginningen in het zuiden en het dekzandlandschap in het noorden. De oudste bebouwing staat aan de noordrand van het dorp, met de slingerende Mgr. van den Hurklaan als centrale ontsluiting.

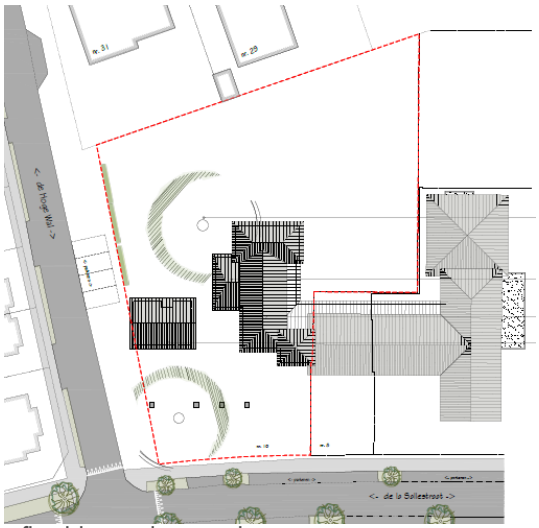
Na de aanleg van de doorgaande wegen Bosschebaan, 't Dorp - Graafsebaan en de Nistelrodeseweg - Osseweg is Heesch sterk uitgebreid met woonwijken uit verschillende perioden. Ten westen van het dorp zijn bedrijventerreinen gerealiseerd. Het huidige dorpscentrum bevindt zich aan De Misse, het centrale plein in Heesch. De kern Heesch heeft uitgebreide winkel- en sportvoorzieningen. Het groen in de kern bestaat voornamelijk uit laanbeplanting langs de linten.



Afbeelding 3: historische situatie

Locatie

Het plangebied is gelegen ten westen van het centrum van Heesch, ten noorden van de toegangsweg vanuit het westen richting het centrum. De locatie wordt omringd door vrijstaande woningen en tweekappers. De wegprofielen zijn groen ingericht met laanbomen en bermbeplanting. Het bestaande gebouw staat ruim op het perceel met een grote groen ingerichte voorruimte en achtertuin. Op dit moment wordt het pand gedeeltelijk gebruikt voor dagbesteding en slaapplaats.



Afbeelding 4: bestaande situatie

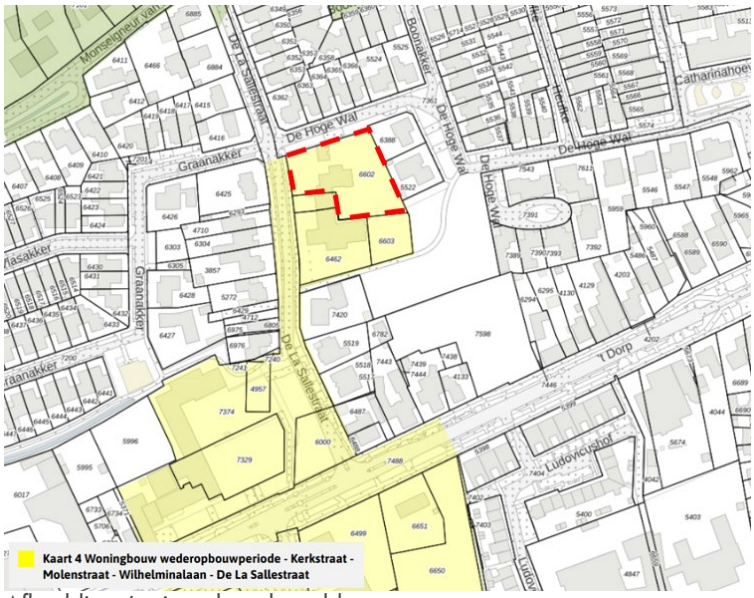
Ontsluiting
Het plangebied wordt in de huidige situatie ontsloten middels een ontsluiting op De la Sallestraat. Deze ontsluiting is aan de westzijde van het perceel gesitueerd. Er is geen ontsluiting aanwezig op De Hoge Wal.

Groen en water
Het groen op het perceel bestaat uit de voor- en achtertuin, voorzien van enkele solitaire bomen en opgaand groen en een groene erfafscheiding aan de noordkant van het perceel (aan De Hoge Wal). Het plangebied kent geen oppervlaktewater.


Afbeelding 5: Luchtfoto locatie De la Sallestraat 10

Welstandsnota Bernheze
De locatie ligt binnen het gebied: *"Woningbouw wederopbouwperiode - Kerkstraat - Molenstraat - Wilhelminalaan- De La Sallestraat".* Tijdens de wederopbouwperiode na de tweede helft van de 20ste eeuw, zijn in Bernheze de eerste planmatige uitbreidingen gerealiseerd. De woningbouwplannen liggen dan niet meer aan het dorpslint. De woningbouw heeft een planmatige opzet en er wordt voor het eerst seriematig gebouwd. De ontwikkelingen zijn nog steeds kleinschalig. De woningen hebben een traditionalistische architectuur, naar voorbeeld van de dan populaire Delftse school. Bij sommige gebouwen zijn invloeden van de Bossche school te zien. Artikel 3.3 beschrijft de criteria waaraan nieuwe bebouwing dient te voldoen.

Het te realiseren bouwplan past binnen deze criteria.



Afbeelding 6: uitsnede welstandskaart

2.1.2 Plan (ontwerp en eindsituatie)

BVH projectontwikkeling realiseert een wooncomplex met 16 appartementen voor beschermd wonen op de locatie De La Sallestraat 10. Op dit moment wordt het bestaande pand gedeeltelijk gebruikt voor dagbesteding en slaapplaats. Deze zullen functies zullen na de verbouwing van het pand komen te vervallen. Dan zal het hele pand inclusief nieuwbouw worden toegewijd aan 16 appartementen voor beschermd wonen met daarnaast algemene voorzieningen ten behoeve van de bewoners.

Dit betekent dat er geen sprake zal zijn van reguliere bewoning, maar van wonen voor mensen met een lichte zorgindicatie. De gemeente zal bij het verlenen van de vergunning een voorwaarde opnemen dat de 16 nieuwbouwappartementen uitsluitend bewoond mogen worden door mensen met een lichte zorgindicatie. Het voorliggende plan draagt daarmee bij aan de huisvesting van een bijzondere doelgroep: woonzorg voor beschermd wonen. Zie ook paragraaf 5.5.2.

Het betreft appartementen voor beschermd wonen. De woonvorm bestaat uit kleine appartementen welke zijn voorzien van een volledig woonprogramma, daarnaast zijn er gemeenschappelijke voorzieningen zoals een gezamenlijke keuken, woonkamer en tuin. De aanbieder van de zorg is Partners in Zorg.
De doelgroep van de bewoners betreft jongvolwassenen met een laag tot middeninkomen.
In het kader van de toekomstbestendigheid van het pand zijn de appartementen ontworpen voor een bredere doelgroep (bijvoorbeeld breedte deur, geen drempels, automatische deuropener, toegankelijkheid huis en tuin),

Partners in Zorg geeft aan dat de indicaties die de bewoners hebben van elkaar kunnen verschillen: afhankelijk van de zorgbehoefte en intensiviteit van de nodige zorg.
Bij deze doelgroep zijn dat geen zware indicaties: zij hebben vooral de behoefte aan een rustige, veilige en voorspelbare omgeving, maar zijn praktisch behoorlijk zelfstandig.
Voor deze bewoners is het belangrijk dat de belangrijke voorzieningen binnen loopafstand liggen. Op 600 meter is het dorpscentrum van Heesch gevestigd, hier heb je alles voor het dagelijks leven binnen handbereik en op 900 meter is gezondheidscentrum Ceres gevestigd, deze biedt een compleet zorgaanbod waaronder huisarts, apotheek en fysiotherapie.

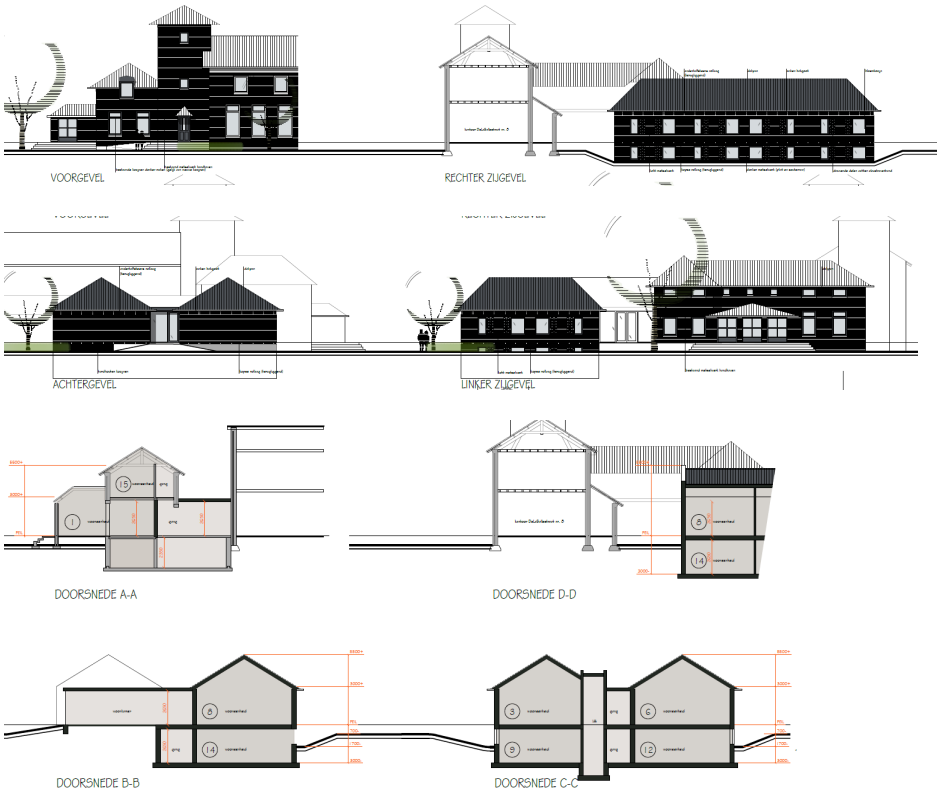
De ontwikkeling van de appartementen voor beschermd wonen vindt deels plaats in de bestaande bebouwing en gedeeltelijk in de nieuwbouw. Het oorspronkelijke ontwerp is in samenspraak met omwonenden teruggebracht van 20-22 appartementen naar 16 appartementen. Hierdoor is meer ruimte voor het handhaven van bestaand en nieuw groen en is er ruimte voor parkeren.



Afbeelding 6: Nieuwe situatie Ontwerp wooncomplex De la Sallestraat 10



Afbeelding 7: Nieuwe situatie inrichting perceel



Afbeelding 8: Doorsnede en aanzichten

Het aangepaste ontwerp past, aldus de gemeente, goed in de omgeving.
Het bestaande gebouwdeel en bijgebouw blijven bestaan. Achter het hoofdgebouw wordt een extra gebouwvleugel toegevoegd, bestaande uit één bouwlaag met een kap en een kelder. Dankzij deze opzet van de nieuwbouw wordt de inkijk naar omliggende woningen beperkt en blijft het verlies van uitzicht minimaal.

Groen en water
Het groen in de tuin wordt zo veel mogelijk behouden. De monumentale boom is leidend geweest bij het plaatsen van de nieuwe bebouwing.

Ontsluiting en parkeren
De entree van het perceel ligt op de oorspronkelijke plek aan De La Sallestraat. De bestaande inrit wordt niet gewijzigd. Door het aanleggen van 10 parkeerplaatsen op het eigen perceel, zie ook paragraaf 6.4, wordt de parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost, waarmee de parkeerdruk in de wijk niet toeneemt.
De toename van de verkeersgeneratie (zie ook paragraaf 6.4) is beperkt en veroorzaakt geen extra hinder.

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

Vanuit het oogpunt van Omgevingskwaliteit stelt de gemeente Bernheze de volgende concrete randvoorwaarden aan het initiatief:

	RANDVOORWAARDEN
Algemene stedenbouwkundige kaders	Het betreft een voormalig kloostercomplex met een ruime tuin dat al lange tijd als kantoorruimte in gebruik is. Door bebouwing van de tuin wordt het ruimtegebruik meer intensief, stedenbouwkundig past dit binnen de kern Heesch.
Plaatsing	Plan wordt gerealiseerd deels binnen bestaand gebouw, deels in nieuwbouw.
Massa en vorm	Passend binnen het gebied met respect voor de omgeving door de beperkte hoogte van 1 laag met een kap.
Uitstraling Welstand / Uiterlijk van bouwwerken	Het gebied valt binnen het welstandsregime woningbouw uit de wederopbouwperiode.
Overig	
Landschap	n.v.t.
Groen	In overleg met de omwonenden wordt gezorgd voor een groene afscheiding.

2.2.2 Volkshuisvesting

Vanuit het oogpunt van volkshuisvesting stelt de gemeente Bernheze de volgende concrete randvoorwaarden aan het initiatief:

Differentiatie	Het complex betreft appartementen voor beschermd wonen. De gemeente heeft nog geen woonzorgvisie, Heesch is wel aangewezen als een gebied waar het is gewenst kleinschalige collectieve woonzorgvormen te realiseren.
Levensloopbestendigheid	Het is een wooncomplex voor diverse doelgroepen met zorgindicatie waarbij rekening wordt gehouden met verschillende lichamelijke beperkingen.

2.2.3 Duurzaamheid en klimaat

Duurzaamheid gaat over de huidige en toekomstige generatie. De energietransitie, het hergebruik van grondstoffen en asbestsanering zijn belangrijke elementen. Evenals onderwerpen als duurzaam wonen, klimaatadaptatie en biodiversiteit.

	RANDVOORWAARDEN
Energie- en warmtetransitie	Het nieuwbouw gedeelte wordt gebouwd conform de BENG-eisen/A+++ Energielabel. De appartementen in de bestaande bebouwing zal voldoen aan de renovatie-eisen.
Openbare ruimte	Bestaand groen wordt, daar waar mogelijk gehandhaafd, zoals ook de monumentale boom. Dit draagt bij aan het voorkomen van hittestress.
Circulaire economie	Er wordt zoveel mogelijk circulair gebouwd.

2.2.4 Overige kaders voor de inrichting van de openbare ruimte

Vanuit het oogpunt van een goede openbare ruimte stelt de gemeente Bernheze nog een aantal concrete randvoorwaarden aan het initiatief voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte.

Aansluitend aan het plangebied zijn vier parkeerplaatsen aanwezig. Deze blijven behouden en kunnen door alle omwonenden gebruikt blijven worden.

Hoofdstuk 3 Voorbereiding

3.1 Vooroverleg en participatie omgeving

BVH projectontwikkeling heeft in december 2020 de locatie De La Sallestraat 10 aangekocht met het voornemen hier een wooncomplex te realiseren. In juni 2021 zijn zij hiertoe een samenwerkingsverband aangegaan met Partners in Zorg.

Vanaf dat moment heeft er vooroverleg met de gemeente plaatsgevonden. De volgende stappen in het vooroverleg kunnen worden genoemd:

November 2021: Bekendmaking en individuele gesprekken met twee direct omwonenden
December 2021: Principeverzoek ingediend bij de gemeente Bernheze
Februari 2022: Bezwaren omwonenden, verklaring monumentale boom
Februari 2022: Aanpassen ontwerp n.a.v. opmerkingen van de gemeente en omwonenden
November 2022: Omgevingstafel gemeente Bernheze
Februari 2023: Aanpassing ontwerp

In bijlage 1 is per stap aangegeven op welke wijze de reactie van de gemeente is verwerkt en tot welke aanpassingen aan het ontwerp dit heeft geleid.

3.2 Participatie omgeving

In de aanwijzingslijst Adviesrecht en participatie bij buitenplanse omgevingsactiviteiten staat voor welke omgevingsplanactiviteiten participatie verplicht is.
Voor omgevingsplanwijzigingen voor initiatieven verlangt de gemeente Bernheze dat de initiatiefnemer een omgevingsdialoog uitvoert op gelijke wijze als bij aanvragen omgevingsvergunningen. De Handreiking participatie kan gebruikt worden. Het kan nodig zijn dat de gemeente (aanvullend) de participatie uitvoert, afhankelijk van het gemeentelijk participatiebeleid (in wording).
In het Omgevingsbesluit artikel 10.2 lid 1 staat de motiveringsplicht over participatie bij omgevingsplan(wijzigingen).

Na akkoord van de Omgevingstafel heeft er een intensieve omgevingsdialoog plaatsgevonden, welke uiteindelijk heeft geleid tot aanpassing van het plan van 22 naar 16 appartementen voor beschermd wonen en beperking van de bouwhoogte van de nieuwe bebouwing.

Dankzij de inbreng van de buurtbewoners is er een gedragen plan ontstaan met een kleiner gebouw, meer groen en parkeermogelijkheden. De actieve betrokkenheid en open dialoog hebben geleid tot een beter plan, aldus BVH. Ook in de uitvoering en de aanvraag voor de omgevingsvergunning zal BVH zich inzetten voor transparante communicatie en samenwerking om het project succesvol te kunnen realiseren en een woonomgeving te creëren waarin iedereen zich thuis voelt.

De volgende mijlpalen in de omgevingsdialoog kunnen worden genoemd (zie ook bijlage 1).

Maart 2024: Inloopbijeenkomst 20 maart 2024
Maart 2024: Start procedure tot wijziging van het omgevingsplan
April 2024: Eerste groepsgesprek omwonenden
Mei 2024: Tweede groepsgesprek omwonenden
Juni 2024: Derde groepsgesprek omwonenden
Juli 2024: Acceptabel ontwerp voor de omgeving
Augustus 2024: Keukentafelgesprekken met individuele omwonenden
September 2024: Overeenstemming BVH en omgeving wat betreft het ontwerp.

Hoofdstuk 4 Toetsing aan het omgevingsplan

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan het Omgevingsplan gemeente Bernheze. In de conclusies worden de strijdigheden vermeld.

Bruidsschat
In deze fase van het project is getoetst aan de instructieregels van het Bkl. Bij de aanvraag voor de volgende fase zal nader getoetst worden aan de Bruidsschat en het Bal.

Verordening Fysieke Leefomgeving (archeologie, geur, hemelwaterafvoer)
- De ontwikkeling betreft de toevoeging van nieuwe geurgevoelige objecten. In paragraaf 6.1.3.7 is dit aspect nader beoordeeld.
- Volgens de archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting. Er geldt een vrijstelling voor onderzoek bij bodemingrepen tot 40 cm onder maaiveld over een oppervlakte van minder dan 2.500 m^2. De oppervlakte van het plangebied is kleiner dan 2.500 m^2. Het uitvoeren van een onderzoek is niet noodzakelijk.
- Bij toevoeging van bebouwing dient de nieuwe waterhuishoudkundige situatie te worden beoordeeld. In paragraaf 6.1.2 is een beschrijving opgenomen van dit aspect.

Bodemkwaliteitskaart en veiligheidscontouren
In het kader van de omgevingsvergunning dient een bodemonderzoek te worden aangeleverd om aan te tonen dat de gronden voldoen aan de eisen voor Wonen. In paragraaf 6.1.3.6 is dit aspect beoordeeld.
In paragraaf 6.1.1.1 is het aspect Externe veiligheid beoordeeld met betrekking tot de aandachtzones van transportroutes, buisleidingen en inrichtingen.

Ruimtelijke plannen
De locatie valt binnen het van rechtswege verkregen omgevingsplan ''Omgevingsplan gemeente Bernheze'' (voorheen ''De kommen van Bernheze, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 1 juni 2011''), NL.IMRO.1721.BPKommenBernheze-VG01. Het plan is geheel onherroepelijk in werking.
Ingevolge artikel 18.1.1 zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. het bestaande aantal woningen ter plaatse van de aanduidingen:
    1. aaneengebouwd: aaneengebouwde woningen;
    2. gestapeld: gestapelde woningen
    3. twee-aaneen: twee-aaneen gebouwde woningen;
    4. vrijstaand: vrijstaande woningen;
b. nieuwe woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met inachtneming van dat maximumaantal;
c. aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat per woning maximaal 40% van de vloeroppervlakte mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep tot een maximum van 50 m^2;
d. ter plaatse van de aanduiding 'garage': garageboxen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': tevens het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de op het perceel voorkomende monumentale en/of cultuurhistorische waardevolle gebouwen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.



Afbeelding 7: Uitsnede vigerend omgevingsplan

Hoofdstuk 5 Visie en beleid

In dit hoofdstuk wordt het beleid dat relevant is voor de activiteit toegelicht getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het beleid van Rijk, provincie en gemeente.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met artikel 18 van het Omgevingsplan gemeente Bernheze omdat het bouwplan gedeeltelijk buiten het bouwvlak gesitueerd. Daarnaast is realisatie van nieuw gevoelige bestemmingen niet toegestaan binnen de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - LPG '. Gebleken is echter dat op 7-10-2021 bestemmingsplan "Herontwikkeling 't Dorp 116, 118 en 122 te Heesch" onherroepelijk is vastgesteld, en de locatie reeds herontwikkeld is, waardoor de exploitatie van het LPG-tankstation beëindigd is. Op grond van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het LPG-tankstation geen invloed heeft op de ontwikkeling binnen het plangebied. Voor het overschrijden van het bouwblok is een buitenplanse omgevingsvergunning (BOPA) noodzakelijk.

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.
Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

Planspecifiek
Het initiatief heeft geen betrekking op één van de nationale belangen die zijn opgenomen in de nationale Omgevingsvisie, er is slechts sprake is van een lokale ontwikkeling.

Conclusie
Het initiatief past binnen de beleidskaders van de nationale omgevingsvisie, de voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van een wooncomplex binnen de dorpskern met een beperkte omvang. Er zijn geen nationale belangen als genoemd in het NOVI in het geding.

5.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.
Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (paragraaf 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (paragraaf 5.1.6 Bkl);

- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (paragraaf 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Analyse plangebied
Ten aanzien van dit project wordt in hoofdstuk 6 getoetst aan de volgende instructieregels uit het Bkl:
- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl), nader toegelicht in paragraaf 6.1.1;
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl), nader toegelicht in paragraaf 6.1.2;
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl), nader toegelicht in de paragrafen 6.1.3.
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl), nader toegelicht in de paragrafen 6.1.4.

Hieruit volgt dat voldaan wordt aan de instructieregels opgenomen in het Bkl.

Conclusie
Het plan geeft invulling aan de instructieregels opgenomen in het Bkl. In het voorliggende geval is slechts sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen sprake is van strijdigheid met de algemene rijksinstructieregels. Voor het overige wordt verwezen naar hoofdstuk 6, waarin nader wordt ingegaan op aspecten als veiligheid, waterbelangen, trillingen, geluid, geur, bodemkwaliteit en bijvoorbeeld cultureel erfgoed en waarbij nader wordt onderbouwd waarom sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 Brabantse omgevingsvisie
Op 14 december 2018 heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan.
De Omgevingsvisie kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen.
In vier hoofdopgaven worden nadere accenten gelegd:
1. werken aan de Brabantse energietransitie;
2. werken aan een klimaatproof Brabant;
3. werken aan een slimme netwerkstad;
4. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Planspecifiek
Het initiatief heeft geen betrekking op één van de provinciale hoofdopgaven die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie, omdat het hier een lokale invulling betreft van een locatie binnen de kern Heesch. Er wordt een beperkt aantal appartementen voor beschermd wonen gerealiseerd. Wel wordt bijgedragen aan de uitwerking van punt 3: Een duurzame verstedelijking door hergebruik van een bestaande locatie en verdichting binnen de dorpskern.

Conclusie
Het initiatief past binnen de beleidskaders van de provinciale omgevingsvisie, omdat het bijdraagt aan de basisopgave gezondheid en omgevingskwaliteit. Er wordt voor een specifieke doelgroep appartementen gerealiseerd waaraan behoefte is.

5.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Vanuit de Omgevingswet moet de provincie naast een omgevingsvisie ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (omgevings)programma, soms zijn er regels in een omgevingsverordening nodig om de ambities te realiseren.
Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Omgevingsverordening Noord-Brabant is op 1 januari 2024 tegelijk met de Omgevingswet in werking getreden.
In de Omgevingsverordening staan regels voor:

1. Initiatiefnemers, inwoners en bedrijven: dit zijn zogenaamde algemene (rechtstreeks werkende) regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen voordat je mag beginnen.
2. Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het omgevingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

5.2.2.1 Rechtstreeks werkende regels voor initiatiefnemers, inwoners en bedrijven

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

Deze regels zijn rechtstreeks van toepassing op de activiteiten die met dit omgevingsplan mogelijk worden gemaakt. In hoofdstuk 6 wordt op een aantal aspecten (zoals water en natuur) ingegaan.

Daarnaast zijn voor enkele werkingsgebieden op de kaart van de Omgevingsverordening rechtstreekse regels opgenomen. Voor dit plangebied betreft dit het volgende werkingsgebied:

- geen attentiezone waterhuishouding.

Geen attentiezone waterhuishouding
Omdat het plangebied is gelegen buiten de Attentie waterhuishouding is een omgevingsvergunning voor een open bodemenergiesysteem, als bedoeld in artikel 3.19 van het Besluit activiteiten leefomgeving, niet vereist.

5.2.2.2 Instructieregels

De instructieregels betreffen de regels in de Omgevingsverordening waarmee in het omgevingsplan en de besluitvorming door de gemeente rekening gehouden moet worden. Een omgevingsplan mag niet in strijd met de instructieregels worden vastgesteld.
Alle regels in de Omgevingsverordening hebben een gebied waar ze van toepassing zijn. Soms gelden de regels voor de gehele provincie, soms specifiek voor bepaalde gebieden. Onderstaand wordt ingegaan op de instructieregels uit hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening die voor deze ontwikkeling en voor dit plangebied aan de orde zijn. Voor de duidelijkheid wordt hierbij de volgende volgorde aangehouden van de betreffende paragrafen in hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 5.1.2)
De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Een omgevingsplan geeft bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit (artikel 5.7).
Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. Deze zorgplicht omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie, zijnde:

- zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)
- toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9)
- meerwaardecreatie (artikel 5.10).

Zorgvuldig ruimtegebruik (art 5.8)
Lid 1
Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;
b. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling;
c. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
d. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel, en;
e. splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.

Lid 2
Als uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag mogelijk onder hoofdstuk 5 van de omgevingsverordening opgenomen voorwaarden.

Planspecifiek
Voorliggend initiatief betreft de realisatie van 16 appartementen voor beschermd wonen in het centrum van de kern Heesch. Het betreft het hergebruik van een bestaand pand en gedeeltelijk nieuwbouw binnen de ruime tuin. Hiermee wordt het gebruik van het perceel geïntensiveerd hetgeen passend is binnen artikel 5.8: zuinig ruimtegebruik. Het realiseren van appartementen voor beschermd wonen past tevens binnen de kaders van duurzame verstedelijking.

Conclusie
Met voorliggend initiatief krijgt een bestaand pand een nieuwe invulling met woningbouw. Het gebruik van de ruime tuin wordt met de nieuwbouw intensiever. De voorgenomen ontwikkeling is hiermee in lijn met hetgeen staat in artikel 5.8 OV over zorgvuldig ruimtegebruik.

Het initiatief voldoet tevens aan het Besluit kwaliteit leefomgeving voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Toepassing van de lagenbenadering (art 5.9)
Lid 1
Het toepassen van de lagenbenadering biedt inzicht in:
a. welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd, en;
b. hoe negatieve effecten worden voorkomen.

Lid 2
Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:
a. de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
b. de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, en;
c. 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.

Lid 3
Bij het actief benutten van de factor tijd wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde van de lagen, het verleden, de onomkeerbaarheid van optredende effecten op de lagen door de gewenste ontwikkeling en de toekomstwaarde van de ontwikkeling vanuit het perspectief van duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Planspecifiek
Met het beoogde plan worden in totaal 16 appartementen voor beschermd wonen gerealiseerd binnen een wooncomplex op een binnenstedelijk locatie welke reeds in gebruik is voor stedelijke functies. Op deze locatie is deels leegstaande bestaande bebouwing aanwezig. De nieuwe ontwikkeling leidt niet tot (nieuwe) aantasting van de ondergrond en netwerk laag. De bovenste laag wordt wel gewijzigd. Met de ontwikkeling wordt een zeer gewenste functie toegevoegd die geen negatieve effecten heeft op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

In het stedenbouwkundig plan voor deze ontwikkeling is vervolgens zorgvuldig rekening gehouden met de aanwezige waarden en functies (inclusief de wederzijdse effecten) binnen en rondom het plangebied. Het stedenbouwkundig plan is middels zorgvuldige afweging tot stand gekomen. Met het plan is aangesloten op de waarden en bestaande structuren uit de directe omgeving.

Conclusie
De lagenbenadering is uitgevoerd en heeft ten grondslag gelegen aan het stedenbouwkundig plan. In hoofdstuk 6 van deze ruimtelijke onderbouwing worden de effecten van het plan op onder andere de bodem, het grondwater, archeologische waarden, infrastructuur, natuurnetwerk, water, cultuurhistorische waarden en landschappelijke waarden beschreven. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot nadelige effecten.

Meerwaardecreatie (art 5.10)
Lid 1
Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, en;
b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Lid 2
De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Planspecifiek
De meerwaarde wordt met dit plan gecreëerd door:
- het realiseren van nieuwe appartementen voor beschermd wonen die tegemoet komen aan de behoefte uit de regio;
- het realiseren van een nieuw gebouwdeel passend op het perceel;
- het voorkomen van leegstand van een markant gebouw.

Conclusie
Middels dit plan wordt een meerwaarde gecreëerd. De voorgenomen ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met artikel 5.10.

Versterken van de omgevingskwaliteit (paragraaf 5.1.3)
Deze paragraaf van de Omgevingsverordening bevat diverse maatwerkmogelijkheden waarmee de mogelijkheid wordt geboden om vanwege specifieke omstandigheden een uitzondering te maken op het bestaande beleid.

Conclusie:
Het voorliggend plan betreft de herontwikkeling van een bestaande locatie binnen de kern Heesch. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld vanwege het overschrijden van het bouwblok en de toevoeging van meer appartementen, er is geen sprake van afwijken van het bestaande beleid ingevolge artikel 5.11 t/m 5.15.

Basis op orde (afdeling 5.2)
Voor het onderhavige plangebied betreffen de instructieregels daarnaast een aantal specifieke thema's. Ter plaatse van het plangebied zijn de thema's van afdeling 5.2 (zijnde waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone, provinciale weg, stiltegebied, natuurnetwerk, natuurnetwerk ecologische verbindingszone, attentiezone waterhuishouding, behoud en herstel watersystemen, aardkundige, cultuurhistorische en groenblauwe waarden) niet aan de orde.

Klimaat (afdeling 5.3)
Voor het onderhavige plangebied betreffen de instructieregels daarnaast een aantal specifieke thema's. Ter plaatse van het plangebied zijn de thema's en aanduidingen van afdeling 5.3 (Aansluiting primaire waterkering, Rivierbed, Regionale waterberging of Reservering) niet van toepassing.

Duurzame Energie (afdeling 5.4)
Voor het onderhavige plangebied betreffen de instructieregels daarnaast een aantal specifieke thema's. Ter plaatse van het plangebied zijn de thema's en aanduidingen van afdeling 5.4 (plaatsing Windturbines en Zonneparken) niet aan de orde.

Ontwikkeling van stedelijke functies en mobiliteit (afdeling 5.5)
Voor deze locatie zijn artikelen 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling en artikel 5.57 Maatwerk in Bebouwd gebied van toepassing. Het initiatief voor een wooncomplex past binnen de regionale afspraken en voorziet in het versterken van de omgevingskwaliteit door het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken. Een karakteristiek pand blijft bewaard en krijgt een nieuwe bestemming.

Vitaal platteland (afdeling 5.6)
In deze afdeling zijn de ontwikkelingsmogelijkheid geschetst voor het Landelijk gebied. In de regels wordt onderscheid gemaakt in het bestaande bedrijf en de ontwikkeling van een bedrijf. Ontwikkeling omvat uitbreiding, omschakeling of de vestiging van een bedrijf. De gemeente dient rekening te houden met de omliggende waarden en functies in het gebied om af te wegen of de ontwikkeling aanvaardbaar is. Deze afdeling is op dit initiatief niet van toepassing.

5.3 Regionaal beleid

Bij de motivering dient aandacht te worden gevestigd op het beleid van de regio op het gebied van gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema's gekoppeld aan maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet.

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het initiatief en het plan binnen de doelstellingen, beleid en regels van de provincie Noord-Brabant.

5.4 Waterschapsbeleid

De waterschapsverordening van het waterschap bevat samen met het omgevingsplan van de gemeente de regels voor de fysieke leefomgeving op lokaal niveau. De waterschapsverordening en het omgevingsplan moeten dus goed op elkaar aansluiten. De regels moeten elkaar aanvullen.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:
- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

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

Waterschapsverordening
De Waterschapsverordening omvat samen met de Omgevingswet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Waterschapsverordening is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Legger
De Waterschapsverordening verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Waterschapsverordening vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Planspecifiek
Het plan betreft het realiseren van appartementen in een bestaand gebouw en nieuwbouw in de ruime tuin. Dit kan worden aangesloten op de bestaande riolering. Er is geen Leggerwatergang in de nabijheid van het plangebied. Een nadere onderbouwing is opgenomen in paragraaf 6.1.2.

Conclusie
Het initiatief past binnen de doelstellingen, beleid en regels van het Waterschap.

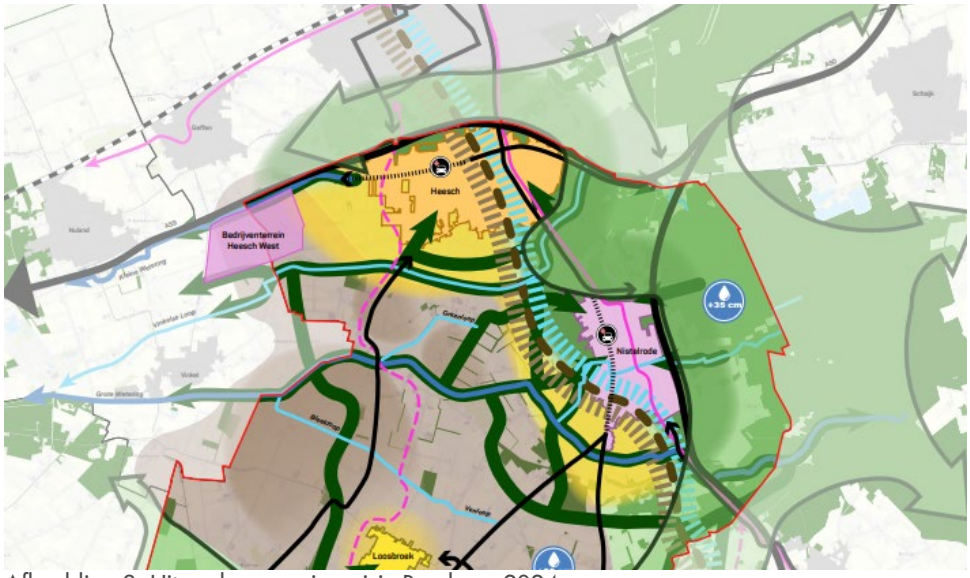
5.5 Gemeentelijk beleid

Bij de motivering dient aandacht te worden gevestigd op het beleid van de gemeente op het gebied van gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema's gekoppeld aan maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet.

5.5.1 Omgevingsvisie Bernheze 2040

De omgevingsvisie Bernheze 2040, vastgesteld in maart 2024, beschrijft de belangrijkste punten van het gewenste beleid voor een langere periode.

In de omgevingsvisie worden vijf thema's (ambities) centraal gesteld. Hierna wordt per ambitie ingegaan op hoe het plan daaraan voldoet. Het voorliggende project valt binnen de dorpskern Heesch, de grootste kern van de gemeente met 14.000 inwoners.



Afbeelding 8: Uitsnede omgevingsvisie Bernheze 2024

Het project aan de La Sallestraat 10 in Heesch sluit goed aan bij de Omgevingsvisie Bernheze 2040 en ondersteunt de langetermijndoelen van de gemeente. De herontwikkeling van het voormalige klooster 'Huize Sint Petrus', voldoet aan verschillende belangrijke ambities die in de visie zijn vastgelegd. Hieronder worden de belangrijkste aspecten toegelicht.

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. Een gezonde leefomgeving bevordert de fysieke, sociale en mentale gezondheid van de inwoners en nodigt uit tot activiteit voor jong en oud.

Dit project combineert op een praktische manier wonen met zorg en groen, waarbij de nabijgelegen dagbesteding aan de Monseigneur van Den Hurklaan een belangrijke rol speelt. De grote tuin biedt bewoners ruimte voor ontspanning en draagt bij aan een prettige leefomgeving. Dit sluit goed aan bij het doel van de gemeente om zorg en wonen op een efficiënte en samenhangende manier te organiseren. Door zorg en wonen te combineren in een groene omgeving wordt het welzijn van de bewoners bevorderd en ontstaat er een sterkere sociale verbinding binnen de gemeenschap.

Lokale behoefte en zorg voor elkaar
De gemeente Bernheze benadrukt het belang van "goede zorg voor elkaar" in haar woonvisie. Dit project speelt hier direct op in door woon-zorg-concepten aan te bieden binnen de kern van Heesch, gericht op jongeren met een zorgbehoefte. Deze doelgroep krijgt de mogelijkheid om zelfstandig te wonen in een veilige, stabiele en sociale omgeving, wat bijdraagt aan hun persoonlijke ontwikkeling en welzijn. Dit bevordert tevens de sociale samenhang in de buurt en biedt kwetsbare jongeren de kans om actief deel te nemen aan de gemeenschap.

Leefbare kernen /Behoud van het dorpse karakter
De gemeente wil aantrekkelijke kernen creëren waar het fijn wonen is voor een goede mix aan leeftijdscategorieën van mensen, door innovatief, groen en compact te bouwen en te ondernemen. Met het voorliggende plan krijgt een bestaand gebouw een nieuwe bestemming. De aantrekkelijkheid van de kern blijft hierdoor in stand.
Het behoud van het dorpse en historische karakter is een belangrijke pijler in de Omgevingsvisie Bernheze. Dit project draagt daar sterk aan bij, doordat het voormalige klooster behouden blijft en het aanzicht vanaf de La Sallestraat en de Hoge Wal grotendeels ongewijzigd blijft. De nieuwbouw wordt zorgvuldig in de tuin van het klooster geïntegreerd, waardoor de historische en authentieke uitstraling van de omgeving intact blijft. Dit project laat zien hoe nieuwe ontwikkelingen kunnen samengaan met het behoud van het dorpse karakter van Heesch.

Klimaatbestendig en biodiversiteit
Het klimaat verandert waardoor de weersomstandigheden extremer worden. 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 de biodiversiteit afgelopen decennia afnemen. Dit heeft drastische gevolgen, want biodiversiteit is cruciaal voor al het leven op aard, inclusief voor ons mensen. Zoals in het bovenstaande is aangegeven behelst het plan het hergebruik van een bestaand gebouw en een nieuwbouw in de tuin. In overleg met omwonenden wordt groen aangebracht en blijft de bestaande karakteristieke boom gehandhaafd.

Een ander belangrijk aspect van dit project is het behoud van groen en de focus op duurzaam waterbeheer. De monumentale beuk en het grootste deel van de tuin blijven behouden, wat bijdraagt aan de groenvoorziening en de leefbaarheid van de omgeving. Het water van de nieuw aangelegde daken wordt opgevangen in infiltratiekratten, zodat het water op eigen terrein blijft en bijdraagt aan de opvang tijdens droogteperiodes.

Concentratie van woningbouw in de kern met innovatieve en compacte bouwmethodes
De gemeente Bernheze streeft naar het concentreren van woningbouw binnen de dorpskernen en bevordert het gebruik van innovatieve en compacte bouwmethodes om dit te realiseren. Het project aan de La Sallestraat is een goed voorbeeld van deze aanpak. Het betreft een inbreidingsproject op de locatie van het voormalige klooster, waarbij één ruime gezinswoning wordt getransformeerd naar 16 appartementen voor beschermd wonen. Dit zorgt voor een efficiënte benutting van de beschikbare ruimte binnen de kern van Heesch, terwijl het dorpskarakter behouden blijft. De compacte bouwmethodes passen goed in de strategie van de gemeente om binnen de bestaande kernen te blijven bouwen.

Voldoen aan de lokale woonbehoefte en bevorderen van doorstroming door diversificatie van het woningaanbod
Dit project speelt op een effectieve manier in op de lokale woonbehoefte, vooral voor jongeren met een zorgbehoefte, een doelgroep waarvoor een tekort aan geschikte woningen bestaat in Bernheze. Door de transformatie van één woning naar 16 kleinschalige appartementen voor beschermd wonen wordt de diversiteit in het woningaanbod vergroot. Hoewel de focus ligt op jongeren, zijn de appartementen ook geschikt voor senioren. Deze flexibiliteit maakt het mogelijk om in te spelen op toekomstige veranderingen in de woonbehoeften van de gemeenschap, wat een duurzaam karakter geeft aan deze ontwikkeling.

Betaalbaarheid van woningen
De gemeente Bernheze hecht veel waarde aan de beschikbaarheid van betaalbare woningen, vooral voor één- en tweepersoonshuishoudens. In dit project worden alle 16 appartementen voor beschermd wonen onder de sociale huurgrens aangeboden, wat aansluit bij de ambitie van de gemeente om het aanbod van betaalbare woningen te vergroten. Doordat er 16 woningen worden geconcentreerd aan de La Sallestraat zullen er andere huurwoningen worden vrijgespeeld. Dit draagt direct bij aan de doelstellingen uit de Woonvisie Bernheze, waarin betaalbaarheid een belangrijk aandachtspunt is.

Bijdrage aan de sociale huurvoorraad
Een van de belangrijke doelstellingen van de gemeente Bernheze is om het percentage sociale huurwoningen te verhogen naar minimaal 30%, zoals afgesproken in de woondeal met het Rijk. In 2021 bestond slechts 18% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen. Dit project levert een directe bijdrage aan deze doelstelling, omdat alle 16 appartementen onder de sociale huurgrens worden aangeboden, wat bijdraagt aan de ambitie om de voorraad sociale huurwoningen te verhogen naar 30%.

Kwaliteit landschap en erfgoed
Bernheze heeft een gevarieerd landschap en inspirerend erfgoed.
Er zijn in hoofdlijnen drie landschappen, zie Omgevingsvisie in drie landschappen - Gemeente Bernheze.
Elk landschapstype kent zijn eigen karakter en bijzondere kwaliteiten. De projectlocatie is gelegen in binnen de kern van Heesch, in een bijzonder pand. Dit krijgt door het voorliggende plan een nieuwe invulling waarmee, met behoud van het pand, voorzien in de wongbehoefte.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling is in lijn met de ambities uit de omgevingsvisie en daarom kan geconcludeerd worden dat de (her)ontwikkeling van De La Sallestraat 10 passend is binnen het beleid van de gemeente en daarmee een wenselijk initiatief is.

5.5.2 Woonvisie
Woningbouwinitiatieven worden beoordeeld aan de hand van de uitgangspunten en keuzes in de Woonvisie. Hierbij worden de volgende criteria toegepast:
- Past het plan binnen de kwantitatieve opgave voor de komende jaren?
- Past het plan binnen het kwalitatieve woningbouwprogramma en de accenten voor de kernen?
- Geeft het plan invulling aan de wens bijzondere woonvormen te realiseren?
- Draagt het plan bij aan langer zelfstandig wonen en wonen met zorg? Factoren: afstand tot maatschappelijke voorzieningen, mate van zelfstandigheid bewoners, mate van individuele begeleiding bij bezoeken maatschappelijke voorzieningen, mogelijkheden (zelfstandig) vervoer, uitgangspunten (brand)veiligheid;
- Wordt met het plan ingespeeld op duurzaamheid en klimaatadaptatie?
- Draagt het plan bij aan een gezonde woon-, werk- en leefomgeving?
- Aandacht voor fysieke aspecten als milieu, duurzame mobiliteit, openbare ruimte en dergelijk. Maar ook voor maatschappelijk aspecten als ontmoeting, bewegen, nabijheid van voorzieningen;
- Wordt met het plan een ruimtelijk knelpunt opgelost?

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in Heesch
Voor de kern Heesch is een woningbouwopgave van 580 woningen opgenomen. Dit betreft 50% van de totale opgave binnen de gemeente Bernheze (van de 1.160 woningen tot 2026). Er is in Heesch behoefte aan het toevoegen van circa 175 sociale huurwoningen en heeft bouwen voor jongeren/starters en senioren de voorkeur. Daarnaast is er in Heesch behoefte aan in totaal 20 tot 25 procent van de nieuwe woningbouw te laten uitvoeren als levensloopbestendig en/of woonzorgconcepten. De verwachting is dat dit voor deze kern populaire woonvormen zijn die de doorstroming op gang zullen brengen.

Planspecifiek
Voorliggend initiatief voor een wooncomplex voor beschermd wonen ligt binnen de kern Heesch waar de grootste woningbouwopgave ligt. In de Woonvisie is opgenomen dat woon-zorgcomplexen gewenst zijn. Beschermd wonen en wonen met zorg blijft een belangrijk aandachtspunt. Concreet wil de gemeente 20 - 25 % levensloopbestendig creëren, waaronder ook woonzorgconcepten vallen. Heesch is een van de aangewezen gebieden in welke de wens voor kleinschalige woonzorgvormen zijn aangewezen.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Woonvisie 2022-2026, 'Perspectief op goed wonen in onze kernen'.

5.5.3 Beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering
De uitgangspunten vanuit de provinciale verordening ten aanzien van de kwaliteitsverbetering zijn onder andere door de gemeente Bernheze doorvertaald in een raadsbesluit Beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering (d.d. 14 maart 2013) en zijn van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking wordt verleend.

Niet alle ontwikkelingen hebben een even grote negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bovendien is een onderscheid te maken tussen ontwikkelingen die echt thuishoren in het buitengebied en ontwikkelingen die dat minder doen, zoals wonen of niet-agrarische bedrijfsfuncties. De impact wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling (of daarvoor een vergroting van het bestemmingsvlak of bouwvlak nodig is);
- in hoeverre er sprake van nieuw ruimtebeslag of het gebruik maken van bestaande bebouwing;
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving,(verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de 'gewenstheid' van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

Er zijn drie verschillende categorieën die de basis vormen voor de nadere uitwerking van de kwaliteitsverbetering van het landschap (conform artikel 5.11 OV).

- Categorie 1: voor ontwikkelingen die geen of een verwaarloosbare impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik geldt geen landschappelijke tegenprestatie.
- Categorie 2: voor ontwikkelingen die een beperkte impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik op de omgeving is een landschappelijke inpassing vereist.
- Categorie 3: grote impact, landschappelijke inpassing 'plus', passend bij een goede ruimtelijke ordening en in verhouding staand tot de waardeontwikkeling.

Planspecifiek/Conclusie
Voorliggend plan ligt binnen de dorpskern Heesch, de Beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering is niet van toepassing.

5.5.4 Duurzame energieagenda 2021-2025: op weg naar energieneutraal Bernheze

De gemeente Bernheze heeft de ambitie om in 2050 over te stappen naar een duurzame energievoorziening, waarbij de gebruikte energie in Bernheze bestaat uit energie die in Bernheze wordt opgewekt. Om deze ambitie na te streven, heeft de gemeente Bernheze de 'Duurzame energie-agenda 2021-2025: op weg naar energieneutraal Bernheze' opgesteld. Deze energie-agenda heeft als horizon het jaar 2025. Dat is een tussendoel op weg naar 2050. Voor 2025 heeft de gemeente twee doelstellingen geformuleerd. Deze doelstellingen zijn gekoppeld aan de nationale doelstellingen uit de Klimaatwet:

- 15,0% van de energie is opgewerkt uit duurzame bronnen (2018: 9,4%)
- 20,0% reductie van de CO_2-uitstoot ten opzichte van de uitstoot in 1990 (2018: 13,8%)

Er wordt eerst ingezet op energiebesparing en het opwekken van meer duurzame energie. Voor het deel waarin de gemeente nog fossiele brandstof nodig heeft, wordt gekozen voor de minst milieubelastende vormen.

In de energie-agenda staan de verschillende projecten waarmee de komende jaren invulling wordt gegeven aan de gemeentelijke doelstellingen en ambitie op het gebied van duurzaamheid. Deze projecten zijn onderverdeeld in de volgende 4 overkoepelende strategische doelen voor de energietransitie:

- energieneutrale gemeente
- energieneutrale woningen
- energieneutrale sportverenigingen en bedrijven
- schoon vervoer

Door samen te werken met inwoners, ondernemers, corporaties en andere partners wordt bijgedragen aan een energieneutraal Bernheze.

Planspecifiek
Het betreft het hergebruik van een bestaand pand en nieuwbouw in de ruime tuin waardoor een efficiënter ruimtegebruik ontstaat. De appartementen worden duurzaam gerealiseerd. Daarnaast wordt binnen de tuin het water in infiltratiekratten opgevangen en geborgen waarmee een duurzaam waterbeheer mogelijk is.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de 'Duurzame energieagenda 2021-2025: op weg naar energieneutraal Bernheze'.

Hoofdstuk 6 Aspecten fysieke leefomgeving

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan bijbehorende beoordelingsregels.

In hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant staan de beoordelingsregels voor de vergunningplichten uit deze omgevingsverordening of aanvullende beoordelingsregels op rijksregels. De beoordelingsregels richten zich tot het bevoegd gezag voor de vergunningverlening. Het is vanwege de systematiek van de Omgevingswet niet op voorhand vast te leggen wie het bevoegd gezag is. Dat is mede afhankelijk van initiatiefnemers. Daarom zijn deze regels in een apart hoofdstuk opgenomen zodat ze eenvoudig terug te vinden zijn.

Wanneer de gemeente het bevoegd gezag is voor een vergunningplicht op grond van provinciale- of rijksregels worden deze beoordelingsregels betrokken bij het beoordelen van de vergunningaanvraag.

Blijkt uit de aanvraag dat sprake is van één van deze vergunningplichten dan dient daar in de motivering aanvullend aandacht aan te worden besteed.

6.1 Kwaliteit leefomgeving

Art. 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

In paragraaf 5.1.2. van het Bkl gaat het om instructieregels over externe veiligheid. In een omgevingsplan wordt voor risico's van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 10, onder a en b, van de Wet veiligheidsregio's, rekening gehouden met het belang van:

- het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan;
- de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen; en
- de geneeskundige hulpverlening, bedoeld in artikel 1 van die wet.

Het gaat o.a. om instructieregels over:

- de beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en de beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties waarvoor de regels gelden
- de risicovolle activiteiten waarvoor de regels gelden
- het plaatsgebonden risico (tot waar gelden de afstanden; rekenregels)
- het groepsrisico (begrenzing van de aandachtsgebieden).

Planspecifiek
De instructieregels uit deze paragraaf hebben geen betrekking op het initiatief.

Onderzoek
Er is door Kragten een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het initiatief/uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving. In deze motivering worden de belangrijkste conclusies vermeld:

- Rijksweg A59: Op circa 380 meter van het plangebied is de rijksweg A59 (wegvak B78) gelegen. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Aangezien het gifwolkaandachtsgebied in het Bkl gemaximeerd is op 300 meter, leidt deze weg niet tot een aandachtspunt voor de ontwikkeling.
- LPG-tankstation Heesch S.T.E. B.V. Het plangebied ligt op ruim 80 meter van het vulpunt van het LPG-tankstation Heesch S.T.E. B.V., gelegen aan 't Dorp 118 te Heesch. Conform de Atlas Leefomgeving ligt het plan binnen het explosieaandachtsgebied als gevolg van deze inrichting. Gebleken is echter dat op 7-10-2021 bestemmingsplan "Herontwikkeling 't Dorp 116, 118 en 122 te Heesch" onherroepelijk is vastgesteld, waardoor de exploitatie van het LPG-tankstation beëindigd is.

Op grond van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het LPG-tankstation geen invloed heeft op de ontwikkeling binnen het plangebied.

- De onderhavige woonfunctie is bedoeld voor beschermd wonen. Ten aanzien van het ontvluchten van het gebouw bij een calamiteit is het uitgangspunt dat hier geen aan bed gebonden personen aanwezig zijn. Dagelijks is van 9.00u – 22.00u verzorgend personeel aanwezig. In de nachtperiode is de zorgpartij op afroep aanwezig. Conform informatie van de exploitant van het zorgconcept is tussen 22.00u en 9.00u binnen 5 minuten een medewerker ter plaatse.

Op grond van bovenstaande blijkt dat het plan niet binnen een aandachtsgebied te liggen, waardoor het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de planvorming.

Te treffen maatregelen
Niet van toepassing

Conclusie
Het initiatief voldoet aan de instructieregels uit deze paragraaf want er zijn geen aspecten van externe veiligheid aan de orde. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.1.1.2 Niet-gesprongen Conventionele Explosieven

In de Tweede Wereldoorlog zijn in grote delen van Nederland verdedigingslinies aangelegd en hebben gevechtshandelingen plaats gevonden. Hierbij zijn mijnenvelden aangelegd en hebben beschietingen en bombardementen plaats gehad. Een onbekend aantal explosieven (verschoten en afgeworpen) is niet tot ontploffing gekomen en in de (water)bodem achtergebleven. Daarbij zijn na de oorlog veel ongebruikte explosieven gedumpt door ze te begraven of in het water te gooien. Deze explosieven hebben hun explosiekracht na al die tijd niet verloren. Ontplofbare Oorlogsresten (OO), voorheen ook wel Niet Gesprongen Conventionele Explosieven (NGCE), kunnen zich nog steeds in de grond en op de waterbodem bevinden.

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Tot op heden worden bij grond- en waterwerkzaamheden nog nagenoeg dagelijks niet-gesprongen conventionele explosieven gevonden.

Planspecifiek
De locatie is niet verdacht voor het voorkomen van niet-gesprongen explosieven.

Conclusie
Er is geen onderzoek in de vorm van een projectgebonden risicoanalyse voor deze locaties noodzakelijk. Tijdens de bouwwerkzaamheden zullen toevallige vondsten worden gemeld.

6.1.2 Beschermen van de waterbelangen

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 voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden*) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening.

Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:
1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
3. het ontplooien van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

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 26 Vereniging van Nederlandse Gemeenten 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.

Het is verboden vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater direct te lozen op de riolering of openbaar terrein. De eigenaar van een perceel heeft de verplichting het hemelwater op eigen terrein te verwerken en heeft daarbij vrije keuze tussen de toe te passen voorziening(en) met een minimale capaciteit van 20 mm per m^2 bouwwerk / verhard oppervlak. Een watertoets is vereist bij toepassing van een wadi, infiltratiekratten of groen dak.

Planspecifiek
De instructieregels uit deze paragraaf hebben geen betrekking op het initiatief, omdat binnen het projectgebied afdoende maatregelen kunnen worden getroffen en er slechts sprake is van een beperkte ontwikkeling.

Onderzoek
Door Kragten is een Notitie 'Weging van het waterbelang' opgesteld waarin de bestaande en nieuwe situatie met betrekking tot het vuil- en regenwater is opgenomen, rapport: ''Waternotitie Ontwikkellocatie De La Sallestraat 10 te Heesch'' (17 april 2025, BVH004). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 7.

Geconcludeerd wordt dat:
Verhard oppervlak
Het betreft een perceel oppervlak van 1970 m^2. Op basis van de ontwerptekening is de verwachting dat er qua bebouwing circa 465 m^2 nieuwe verhard dakoppervlak bij komt. Daarnaast wordt aan de voorzijde de bestaande parkeerplaats vergroot tot een oppervlak van 295 m^2. Er komt naar schatting 2/3 aan verharding bij ten opzichte van de huidige situatie. Onderstaande tabel geeft de oppervlakten, percentage verharding en het verhard oppervlak per eenheid weer.

Eenheid	Oppervlakte (m^2)	Percentage verharding (%)	Verhard oppervlak (m^2)	Benodigde bergingscapaciteit (m^3)
Bebouwing	465	100%	465	33
Parkeerplaats en voorterrein	200	100%	196	13
Totaal	665	-	665	46

Berging
Het is van belang om aan het beleid van Waterschap Aa en Maas en de Gemeente Bernheze te voldoen. Het betreft een verhard oppervlak van meer dan 500 m^2 waardoor de bergingseis van het waterschap, zijnde 70 mm per m^2 verhard oppervlak leidend is. Bij een verhard oppervlak van 665 m^2 is een waterberging benodigd van ca. 46 m^3.

Ondergrondse oplossingen zijn in de regel financieel minder aantrekkelijk dan bovengrondse oplossingen. Bovengrondse maatregelen zijn robuuster (minder foutgevoelig) en beter te onderhouden. Dit zorgt voor lagere kosten waardoor dit financieel aantrekkelijker is. Bovengrondse maatregelen nemen echter wel meer ruimte in op het maaiveld. Initiatiefnemer heeft binnen de ontwikkeling weinig tot geen ruimte voor zichtbare waterberging en is voornemens de waterberging te realiseren door middel van ondergrondse infiltratievoorzieningen. Onder de uitbreiding van het parkeerterrein voorziet men ruimte voor ondergrondse infiltratievoorziening.

Uit het infiltratieonderzoek komt naar voren dat de doorlatendheid van de bodem zijn beperkingen heeft. Er is echter wel voldoende ruimte beschikbaar om een infiltratievoorziening te realiseren, bijvoorbeeld in de vorm van infiltratiekratten.

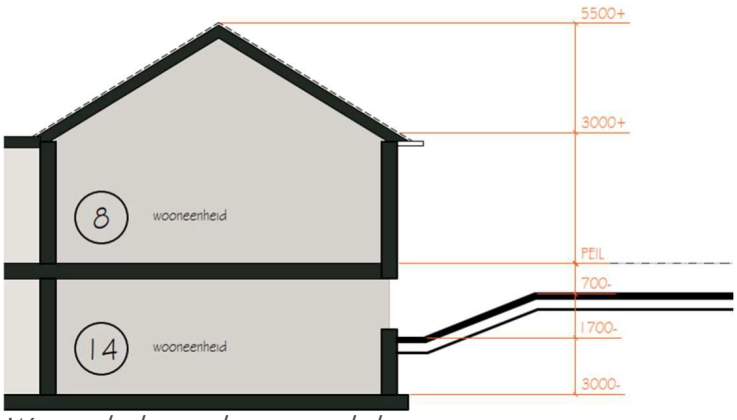
Bij de in de rapportage genoemde inhoud van de infiltratiekratten zijn in totaal 160 kratten benodigd. Als de kratten in een laag worden geplaatst, er is 115 m^2 oppervlak benodigd. De parkeerplaats heeft voldoende oppervlak om de voorgestelde type kratten in één laag boven de GHG te plaatsen rekening houdend met de benodigde gronddekking. Belangrijk is dat de kratten op tenminste 3 m van bebouwing worden aangelegd en dat deze worden voorzien van een bovengrondse overloop mocht er een regenbui vallen die meer inhoud heeft dan de kratten. Bij toepassing van kratten in de achtertuin van het gebouw dan dient er aandacht te zijn voor de locatie van de overloop. Projecteer deze zo dicht mogelijk bij de erfgrens zodat deze overloop geen overlast op het perceel nabij de verdiepte ligging geeft. In overleg met de leverancier van de kratten dient initiatiefnemer een goede uitwerking te maken zodat de kratten boven de GHG worden aangelegd.

Peilhoogten in projectgebied.
In het stedenbouwkundig ontwerp worden een aantal ruimten lager dan maaiveld geprojecteerd. Dit is voortgekomen uit een uitgebreide omgevingsdialoog die heeft plaats gevonden. De omgeving vond het voormalige plan te massaal en daardoor is de nieuwbouw half verdiept ontworpen. Door de nieuwbouw half verdiept uit te voeren kan toch de capaciteit die gewenst is worden gerealiseerd, maar is het gebouw qua volume boven het maaiveld aanzienlijk minder geworden.

Het maaiveld ligt op gemiddeld NAP + 8,3 m. De GHG is bepaald op NAP + 6,70 m.
Dit betekent dat de kelder gedeeltelijk in het grondwater ligt. De kelderbak wordt uitgevoerd in beton waarbij de vloer en wand worden voorzien van een kimafdichting. Aan de buitenzijde wordt de betonwand geseald door middel van een waterdichte coating of een laag dakbedekking om op deze wijze vochtoverlast te voorkomen.

Om overlast van regenwater in de wooneenheid te voorkomen dient ook een afvoer geplaatst te worden tussen het talud en de wooneenheid. Voorkomen dient te worden dat regenwater dat valt op de gevel en het afstromend talud tot overlast leidt in de wooneenheden. Om die reden wordt geadviseerd hier drainage of lijngoot aan te leggen welke met een pompinstallatie het overtollige regenwater afvoert naar de infiltratievoorziening. De pompinstallatie dient ontworpen te zijn volgens de NTR3216, paragraaf 12.4 Hemelwaterafvoer van hellingbanen. De drainage of lijngoot mag niet lozen op de gemengde riolering omdat het schoon water betreft.

Bij deze locatie bestaat het risico dat bij buien van bijvoorbeeld 70mm in een uur er wateroverlast kan ontstaan in of nabij de wooneenheden als het water niet voldoende snel kan worden afgevoerd. Belangrijk is om enkel het water van de hellingbaan tot afstroming te laten komen naar de wooneenheden.



Wooneenheden ter plaatse van talud

Binnen het plangebied is op basis van het stedenbouwkundig plan en de actuele hoogteligging in de rapprtage inzicht gegeven in de beoogde peilen. Het straatpeil van de omliggende wegen ligt voldoende laag zodat hier water op straat kan staan zonder dat dit tot afstroming komt richting het plangebied.

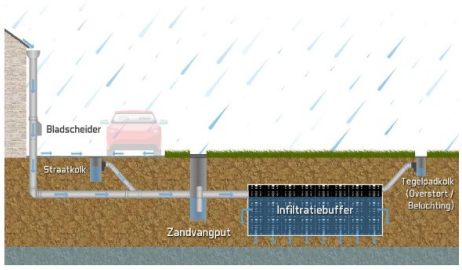
Leegloop
Er wordt vanuit gegaan dat het water in de infiltratievoorzieningen voornamelijk via de wanden infiltreert. In de loop van de tijd gaat de bodem namelijk dicht zitten door bezinksel en afzettingen in de bodem van de voorziening. Uit het infiltratieonderzoek komt naar voren dat de horizontale doorlatendheid van de bodem ter plekke van het plangebied goed tot 1,0 m onder de maaiveld is en matig in de laag tot 1,4 m diep. Voor de infiltratievoorzieningen dient rekening te worden gehouden met een minimale doorlatendheid van 0,15 m/dag en een maximale doorlatendheid van 0,5 m/dag. Wanneer dit vermenigvuldigd wordt met het wandoppervlak kan bepaald worden hoeveel water de voorziening minimaal en maximaal per dag kan laten infiltreren.

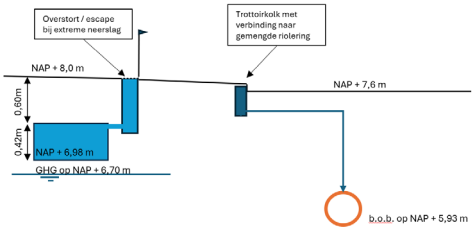
Conform Rioned mag in totaal 60% van het wandoppervlak van de ondergrondse voorziening als infiltrerend worden gerekend. Het blijkt dat een centrale infiltratievoorziening onvoldoende snel leeg kan lopen door infiltratie vanwege het beperkte wandoppervlak, toepassing van meerdere infiltratievoorzieningen heeft als voordeel dat er meer wandoppervlak is waardoor infiltratie kan plaatsvinden. Bij een centrale infiltratievoorziening is de leeglooptijd bij een maximale doorlatendheid ongeveer 9 dagen. Door het toepassen van meerdere infiltratielocaties ontstaat bij de kratten meer wandoppervlak voor infiltratie maar ook dan is sprake van een leeglooptijd van 3 tot 4 dagen.

De gemeente Bernheze heeft aangegeven wel te accepteren dat er een bovengrondse overstort wordt aangebracht bij de infiltratiekratten maar een ondergrondse vertraagde leegloop naar de openbare riolering is ongewenst. Bij een ondergrondse aansluiting is niet zichtbaar wat er gebeurd en daarom accepteert de gemeente dit niet. De gemeente accepteert dat de voorziening niet voldoende snel leegloopt door infiltratie. Door toepassing van goed doorlatend materiaal rondom de infiltratiekratten kan de leeglooptijd worden verbeterd.

Overstort-/escapemogelijkheid
Voor het geval dat de bergingsinhoud ter plaatse van de voorzieningen overbelast raakt (om welke reden dan ook) dient een overstortmogelijkheid (escape) te worden voorzien. Het advies is om dit zo dicht mogelijk nabij het gemeentelijk rioolstelsel te doen middels bijvoorbeeld een tegelpadkolk zoals weergegeven in Figuur 13. Het overtollige water kan dan via het maaiveld naar de openbare riolering stromen. Belangrijk is dat wordt voorkomen dat regenwater dat overstort tot afstroming komt richting het gebouw omdat hier verlaagde woonruimten aanwezig zijn.

Voor het geval dat de bergingsinhoud ter plaatse van de voorzieningen overbelast raakt (om welke reden dan ook) dient een overstortmogelijkheid (escape) te worden voorzien. Het advies is om dit zo dicht mogelijk nabij het gemeentelijk rioolstelsel te doen middels bijvoorbeeld een tegelpadkolk zoals weergegeven in Figuur 13. Het overtollige water kan dan via het maaiveld naar de openbare riolering stromen. Belangrijk is dat wordt voorkomen dat regenwater dat overstort tot afstroming komt richting het gebouw omdat hier verlaagde woonruimten aanwezig zijn.





Voorbeeld infiltratiekratten inclusief overstort op erfgrens

Aansluiting afvalwater op openbare riolering
- Vanwege de verdiepte ligging van een deel van de wooneenheden is een mechanische lozing op het gemeentelijk stelsel vereist. Door laag te bouwen bestaat namelijk het risico dat bij hevige buien het water op straat komt te staan. Het stelsel kan dan door druk het water terugduwen in de huisaansluiting, wanneer aansluitpunten lager liggen dan het straatpeil kan er wat in de wooneenheden komen. Door toepassing van mechanische riolering wordt overlast voorkomen.
- Type aansluiting en locatie van het aansluitpunt dient nog plaats te vinden in overleg met de rioolbeheerder van de gemeente.
- De kosten voor aansluiting van het complex op het vrijvervalriool inclusief bijkomende kosten komen volledig voor rekening van initiatiefnemer. oorbeeld infiltratiekratten inclusief overstort op erfgrens

Te treffen maatregelen
Zie genoemde maatregelen en in rapportage.

Conclusie
Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.
Er is door Kragten een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het initiatief/uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving. Het initiatief voldoet aan de instructieregels uit deze paragraaf, binnen het perceel kunnen afdoende voorzieningen worden getroffen.

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

De artikelen 5.50 en 5.51 Bkl (paragraaf 5.1.4.1) bevatten instructieregels voor specifieke situaties: het aanleggen of wijzigen van een wegtunnelbuis, het aanleggen van snelwegen en autowegen, het toelaten van activiteiten die een toename van de verkeersintensiteit veroorzaken op wegen, vaarwegen en spoorwegen en milieubelastende activiteiten waarover in het Besluit activiteiten leefomgeving regels zijn gesteld het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht. Als de activiteiten leiden tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van stikstofdioxide of PM10, moeten in een omgevingsplan specifieke omgevingswaarden in acht genomen. Ook zijn gemeentes benoemd die worden aangewezen als aandachtsgebied luchtkwaliteit. Voor deze gemeenten gelden aanvullende omgevingswaarden. De gemeente Bernheze behoort niet tot een aandachtsgebied luchtkwaliteit.

Het is in ieder geval niet toegestaan om bepaalde activiteiten toe te laten (standaardgevallen NIBM (niet in betekenende mate)) die leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide en PM10 van 1,2 µg/m^3 of minder bedoeld in art. 5.54 Bkl.

Planspecifiek
De instructieregels uit deze paragraaf hebben geen betrekking op het initiatief, omdat het aantal extra verkeersbewegingen beperkt is. Er zijn geen gevolgen voor de gezondheid te verwachten. Het initiatief betreft het toevoegen van een beperkt aantal wooneenheden. Dit betekent dat de ontwikkeling ruim onder de NIBM-grenzen valt.

Onderzoek
De monitoringstool die in het kader van het CIML (Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit) is opgesteld, geeft de volgende jaargemiddelden voor de relevante stoffen ter plaatse van het meest relevante meetpunt '*50475266_222678*; Bosschebaan, Bernheze'.

categorie	**grenswaarde**	**2025**	**2030**
jaargemiddelde concentratie NO_2	40 µg/m^3	14,2	12,0
jaargemiddelde concentratie PM_{10}	40 µg/m^3	16,1	15,0
overschrijdingsdagen per jaar- gemiddelde concentratie PM_{10}	35	6,0	6,0

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Het initiatief voldoet aan de instructieregels uit deze paragraaf want het plan heeft geen waarneembare invloed op de luchtkwaliteit.

6.1.3.2 Geluid door activiteiten

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).

Planspecifiek
De instructieregels uit deze paragraaf hebben wel betrekking op het initiatief, omdat er een geluidgevoelig gebouw wordt mogelijk gemaakt.
In de nabijheid van het plangebied bevindt zich één mogelijke milieuhinderlijke functie, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de ontwikkeling van het wooncomplex. Het gaat om het ten zuiden van de ontwikkeling gelegen bebouwing met mogelijkheid tot vestiging van dienstverlenende activiteiten.
Deze activiteiten dienen echter in de bestaande situatie ook al rekening te houden met de bestaande woonactiviteit. Er zijn dus geen nieuwe belemmeringen te verwachten voor en van de naastgelegen dienstverlenende activiteiten.

Conclusie
Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

6.1.3.3 Geluid door wegverkeer

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 Lden (dB)	Grenswaarden in Lden (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 Lnight	45 Lnight	50 Lnight

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.

Planspecifiek
Het initiatief ligt in een geluidsaandachtsgebied van een gemeenteweg waarbij een standaardwaarde van 53 dB(A) geldt. Er is dus een nadere akoestische beschouwing nodig voor deze ontwikkeling.
Het initiatief ligt echter in een 30 km/uur gebied met lage verkeersintensiteiten. Overschrijding van de standaardwaarde wordt daarom niet verwacht.

Conclusie
Vanuit het oogpunt van geluid wegverkeer zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling. Het initiatief voldoet aan de instructieregels uit deze paragraaf want de standaardwaarde voor de geluidgevoelige gevel wordt niet overschreden.

6.1.3.4 Trillingen

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.
Planspecifiek
De instructieregels uit deze paragraaf hebben geen betrekking op het initiatief, omdat in het voorliggende geval binnen het besluitgebied geen sprake is van nieuwe activiteiten die leiden tot onevenredige hinder in de vorm van trillingen zoals bedoeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Evenmin is sprake van activiteiten in de omgeving die binnen het besluitgebied leiden tot onevenredige hinder in de vorm van trillingen zoals bedoeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat.

Onderzoek
Niet van toepassing

Te treffen maatregelen
Niet van toepassing

Conclusie.
Het initiatief voldoet aan de instructieregels uit deze paragraaf.

6.1.3.5 Slagschaduw van windturbines

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).

Planspecifiek
De instructieregels uit deze paragraaf hebben geen betrekking op het initiatief, er is in de directe omgeving geen windturbine aanwezig.

Onderzoek
Niet van toepassing

T**e treffen maatregelen**
Niet van toepassing

Conclusie.
Het initiatief voldoet aan de instructieregels uit deze paragraaf.

6.1.3.6 Bodemkwaliteit

Het Rijk stelt instructieregels (Bkl paragraaf 5.1.4.5) aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet daarom regels voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem opnemen in het omgevingsplan.

De gemeente zorgt ervoor dat nazorg en instandhouding van bodemmaatregelen na het saneren in het omgevingsplan komt. Een omgevingsplan bepaalt daarom dat bepaalde maatregelen in stand moeten worden gehouden, moeten worden onderhouden, of moeten worden vervangen, met daarbij op welke wijze en binnen welke termijn.

In het omgevingsplan kan de gemeente gebieden aanwijzen waarvoor een verplicht voorafgaand bodemonderzoek niet nodig is. Ook kan de gemeente in het omgevingsplan vastleggen dat in bepaalde gebieden of op bepaalde locaties naast vooronderzoek altijd verkennend bodemonderzoek en/of verkennend bodemonderzoek asbest moet plaatsvinden.

Verder kan de gemeente in het omgevingsplan ook bij andere aanleidingen of activiteiten een voorafgaand bodemonderzoek voorschrijven. Bijvoorbeeld als de functie van een locatie of gebied wijzigt (gevoeliger gebruik).

Het voorafgaand bodemonderzoek naar de chemische kwaliteit van de landbodem is verplicht bij de (milieubelastende) activiteiten:
- Graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit (paragraaf 4.119, Bal)
- Graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit (paragraaf 4.120, Bal)
- Saneren van de bodem (paragraaf 4.121, Bal)
- Bouwen op een bodemgevoelige locatie (via instructieregel uit paragraaf 5.1.4.5.1 uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), een verplichting in het omgevingsplan).

Planspecifiek
De instructieregels uit deze paragraaf hebben geen betrekking op het initiatief, omdat de locatie onverdacht is.

Onderzoek
Er is door Aeres Milieu een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het initiatief/uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving. In deze motivering worden de belangrijkste conclusies vermeld: voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2.
Om de huidige bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Aeres Milieu een vooronderzoek bodem (NEN5725) uitgevoerd: rapport "De la Sallestraat 10 te Heesch" (17 april 2024, AM24168, versie 1).

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek kan de onderzoekslocatie als “onverdacht” worden beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging.

Er bestaat geen aanleiding te vermoeden dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een bodemverontreiniging. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (onverdacht).

Te treffen maatregelen
Niet van toepassing

Conclusie
Op basis van de bekende bodemgegevens kan worden geconcludeerd dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen functiewijziging. Het initiatief voldoet aan de instructieregels uit deze paragraaf want de verwachte bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het beoogde planprocedure en de voorgenomen verbouwing en nieuwbouw. Er wordt geen bodemverontreiniging verwacht.

6.1.3.7 Geur

Op grond van paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl wordt in een omgevingsplan rekening gehouden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen (art. 5.92 Bkl). Een omgevingsplan moet erin voorzien dat de geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Let op, in geval van functionele binding tussen gebouw en activiteit kunnen uitzonderingen gelden (art. 5.95 en 5.96 Bkl).

Indien het omgevingsplan regels bevat over geur door het exploiteren van zuiveringtechnische werken, door het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf, door andere agrarische activiteiten wijst in het omgevingsplan een of meer bebouwingscontouren geur aan rond stedelijk gebied (art. 5.97 Bkl). De geometrische begrenzing moet vastgelegd worden in het omgevingsplan. Stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied of lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen binnen de bebouwingscontour worden opgenomen.

Er gelden specifieke instructieregels indien het initiatief betrekking heeft op:
- Geur door het exploiteren van zuiveringtechnische werken (§ 5.1.4.6.2)
- Geur door het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (§ 5.1.4.6.3)
- Geur door andere agrarische activiteiten (§ 5.1.4.6.4)

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels

De Bruidsschat bevat regels over:
- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringtechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Planspecifiek
De instructieregels uit deze paragraaf hebben geen betrekking op het initiatief. Het plan omvat de realisatie van geurgevoelige objecten maar ligt niet in de omgeving van veehouderijen. Het uitvoeren van een geuronderzoek is niet nodig.

Onderzoek
Niet van toepassing

Te treffen maatregelen
Niet van toepassing

Conclusie.
Het initiatief voldoet aan de instructieregels uit deze paragraaf want het plan ligt niet binnen de invloed van een agrarisch bedrijf.

6.1.3.8 Spuitzones

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld, zoals fruitbomen, en nabijgelegen woningen.
In de ruimtelijke ordeningspraktijk bestaat een vuistregel om een afstand van 50 meter aan te houden. Het is een afstand dat door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State algemeen wordt toegepast en geaccepteerd wordt tussen percelen met open teelten en woningen. Bij deze afstand wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden.

In hoofdstuk 3 en 4 van het Bal zijn diverse maatregelen opgenomen om de drift naar het oppervlaktewater te beperken. Aan de ene kant gaat het om het om het toepassen van driftreducerende spuittechnieken, gebruik van een kantdop naast de sloot, eisen ten aanzien van de windsnelheid waarbij gespoten mag worden en de spuitdophoogte.
Aan de andere kant zijn in het besluit teeltvrije zones opgenomen. De breedte van de teeltvrije zones die moet worden aangehouden is afhankelijk van het gewas dat wordt geteeld en van de gebruikte spuittechniek of andere maatregelen zoals vanggewassen of emissieschermen. Ook de intensiteit waarmee de gewassen bespoten worden en of er sprake is van opwaartse of neerwaartse bespuiting is medebepalend voor de breedte van de teeltvrije zone.

Bedrijven met een open teelt bij gebruik van gewasbeschermingsmiddelen moeten een spuittechniek toepassen die de verwaaiing (drift) van gewasbeschermingsmiddelen met ten minste 75 procent vermindert. Deze verplichting geldt voort het hele perceel, ongeacht de aanwezigheid van een sloot of de afstand tot een sloot. Hierdoor kan een kleinere afstand tot spuitzone gevoelige objecten dan 50 meter worden gehanteerd.

De in de praktijk gehanteerde vuistregel van 50 meter is een indicatieve afstand. Dat wil zeggen dat er omstandigheden zijn waarin hiervan kan worden afgeweken. Voor de gemeente bestaat er een onderzoeksplicht naar de te hanteren afstand in de specifieke situatie.

Ingevolge jurisprudentie over spuitzones hoeft niet in alle gevallen rekening te worden gehouden met agrarische gronden waar fruitbomen mogelijk zijn (zie uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 december 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:3524)).
Indien de wijziging van het gebruik van de agrarische gronden naar teelt met een spuitzone binnen de planperiode niet wordt voorzien en als de eigenaar/gebruiker van de gronden geen concreet voornemen heeft om de gronden als boomgaard te gebruiken is zo'n wijziging zodanig onwaarschijnlijk dat de raad bij de vaststelling van de omgevingsplanwijziging die de woonfunctie mogelijk maakt, geen rekening hoeft te houden met spuitzones.

Planspecifiek
De gronden rondom het plangebied zijn niet in gebruik zijn voor boom- en fruitteelt en bovendien ook niet aangewezen als boomteeltontwikkelingsgebied. Geconcludeerd wordt dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met spuitzones als gevolg van boom- en fruitteelt.

6.1.4 Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

6.1.4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking staat in paragraaf 5.1.5.4 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met (art. 5.129g):

- de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Bovenstaande geldt voor een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. Tot stedelijk gebied wordt niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:

a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
b. al een behoefteonderzoek (ladderтoets) is gedaan.

Planspecifiek
De instructieregels uit deze paragraaf hebben geen betrekking op het initiatief. In het voorliggende geval is sprake van de realisatie van appartementen voor beschermd wonen binnen de dorpskern van Heesch. Vanuit functioneel oogpunt is op een gedeelte van de locatie al wonen toegestaan. Door de overschrijding van het bouwblok (het bouwen in de tuin) is een rechtstreekse bouwtitel niet mogelijk. Er is geen sprake van wezenlijke ruimtelijke effecten, in combinatie met het feit dat sprake is van herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied, wordt beargumenteerd dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking.

Desalniettemin voldoet het gehele plan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In het voorliggende geval is sprake van de realisatie van een appartementencomplex voor beschermd wonen waarmee invulling wordt gegeven aan een concrete behoefte aan woonruimte. Met het te realiseren van de appartementen voor beschermd wonen wordt ingespeeld op de woonvisie van de gemeente Bernheze waarin is opgenomen dat woon-zorgcomplexen gewenst zijn. De kern Heesch is een van de aangewezen gebieden waar kleinschalige woonzorgvormen gewenst zijn.

Onderzoek
Niet van toepassing

Conclusie
Vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking bestaan er geen belemmeringen.

6.1.4.2 Cultureel erfgoed en werelderfgoed

In een omgevingsplan wordt op grond van paragraaf 5.1.5.5. van het Bkl rekening gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Planspecifiek
Archeologische waarden



Afbeelding 9: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Bernheze

Volgens de archeologische beleidskaart is het plangebied voor het grootste gelegen in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting (oranje). Deze archeologische verwachtingskaart is heel grof en doorvertaald in het vigerende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan valt het gehele plangebied binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

Daarmee ligt het plangebied ligt in een zone met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Er geldt een vrijstelling voor onderzoek bij bodemingrepen tot 40 cm onder maaiveld over een oppervlakte van minder dan 2.500 m^2. Er zal bij de ontwikkeling worden onderkelderd, waarbij dieper dan 40 cm wordt afgegraven. Het initiatief overschrijdt echter de oppervlaktegrens van 2.500 m^2 niet. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

De instructieregels uit deze paragraaf hebben geen betrekking op het initiatief, omdat het plan binnen de oppervlaktegrens blijft.

Cultuurhistorische waarden



Afbeelding 10: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Gemeente Bernheze
Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het aangeduide oude wegtracé van redelijk hoge waarde wordt door het initiatief niet aangetast. De bestaande ontsluiting op deze weg blijft gehandhaafd en zal de waarde van de weg dus niet aantasten.

Te treffen maatregelen
De wettelijke meldingsplicht voor archeologische toevalsvondsten geldt altijd (art. 5.10 Erfgoedwet 2016). Mochten tijdens grondwerkzaamheden (vermoedelijke) archeologische resten (vondsten, muurwerk, grondsporen et cetera) worden aangetroffen, dan dienen deze direct gemeld te worden aan de Minister van OCW. Vervolgens zal bepaald worden of, en zo ja welke, aanvullende maatregelen getroffen dienen te worden.

Conclusie
Het initiatief voldoet aan de instructieregels uit deze paragraaf, want er vindt geen aantasting van archeologische of cultuurhistorische waarden plaats.

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. Onderhavig plan ligt binnen de dorpskern van Heesch, dus niet in het buitengebied, deze paragraaf is niet van toepassing.

6.1.5 Behoud van ruimte voor toekomstige functies

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.

Planspecifiek
De instructieregels uit deze paragraaf hebben geen betrekking op het initiatief, omdat hier binnen de bestaande woonbestemming een bestaand pand met ruime tuin een nieuwe invulling krijgt. Er is geen sprake van een reserveringsgebied.

Conclusie
Het initiatief voldoet aan de instructieregels uit deze paragraaf.

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, omdat het hier een bestaand pand betreft met een ruime tuin die een nieuwe invulling krijgen. Er is geen sprake van bovenlokale infrastructuur of voorzieningen.

Conclusie
Het initiatief voldoet aan de instructieregels uit deze paragraaf.

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 relevante kabels en leidingen. Voordat graafwerkzaamheden zullen plaats vinden wordt een Klic-melding gedaan. Vanuit dit kader bestaan er geen belemmeringen en is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie
Binnen dit initiatief is geen sprake van relevante kabels en leidingen waar rekening mee gehouden moet worden.

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
De instructieregels uit deze paragraaf hebben geen betrekking op het initiatief. Het initiatief betreft het realiseren van een appartementen voor beschermd wonen. Toegankelijkheid staat hierbij voorop. De volledig parkeerbehoefte wordt op eigen terrein voorzien, waardoor geen aanpassingen aan de bestaande opnebare ruimte noodzakelijk zijn.

Te treffen maatregelen
Niet van toepassing

Conclusie
Het initiatief voldoet aan de instructieregels uit deze paragraaf want gezien de aard van het initiatief, is er aandacht voor toegankelijkheid.

6.2 Besluit milieueffectrapportage

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet.

Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op de voorbereiding van een plan of programma waarvoor een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

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

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

Planspecifiek
Uit de beoordeling aan de regels over een milieueffectrapportage blijkt dat er geen plicht is om een milieueffectrapport te maken. Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport in het kader van het milieuspoor is niet nodig.

Onderzoek
Uit de Mer-beoordeling (zie bijlage 3) is gebleken dat de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving geen aanleiding geven tot het opstellen van een Mer-rapportage en dat er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

P.M. Mer-beoordeling wordt opgesteld na akkoord onderzoeken

Te treffen maatregelen en conclusie
Voor dit plan geldt geen plicht om een milieueffectrapport te maken.

6.3 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).

6.3.1 Groen

Bomen en ander groen zijn belangrijke middelen om de kwaliteit van de leefomgeving en de biodiversiteit te behouden en zelfs te vergroten. Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is daarom een groenparagraaf vereist waarin aandacht is voor groen, bomen en natuur. Initiatiefnemers laten daarmee zien hoe zij voldoen aan de groennorm, hoe zij omgaan met waardevol bestaand groen en aanwezige flora en fauna en hoe zij met hun nieuwe inrichting en soortkeuze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving en de biodiversiteit.

Een ontwikkeling mag geen negatieve invloed hebben op de belangrijkste bomen in de omgeving. De gemeente heeft dit beschreven in haar bomenbeleidsplan en vastgelegd in de Kaart monumentale en toekomstbomen en op groenstructuurkaarten. Het is van belang om inzicht te krijgen of de nabijgelegen bomen (binnen een afstand van 20 meter van het plangrens) worden verstoord. Indien het plan dicht bij een boom wordt gerealiseerd dient deze te worden beschermd, zowel boven als onder de grond. Middels een Boom Effect Analyse (hierna: BEA) (deskundig rapport voorzien van een kwaliteitslabel) wordt inzichtelijk gemaakt wat nodig is voor een passende bescherming. Indien er werkzaamheden worden uitgevoerd binnen de boombeschermingszone (tot ,5 meter buiten de kroonprojectie) dient er een plan van aanpak opgesteld te worden hoe met de boomwortels wordt omgegaan (BEA). Er mogen geen graafwerkzaamheden uitgevoerd worden in de buurt van de bomen.

Planspecifiek
Het voorliggende initiatief betreft een herontwikkelingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied waarbij geen wijzigingen aan het openbaar gebied plaatsvinden. De bestaande laanbomen langs de straat blijven behouden. De meerstammige boom in de voortuin aan de La Sallestraat wordt gerooid t.b.v. de te realiseren parkeerplaatsen. Deze boom heeft geen monumentale waarde.

Binnen het plangebied bevindt zich volgens de kaart Monumentale bomen Bernheze één monumentale beukenboom. Deze boom blijft behouden. Wel worden binnen de invloedsfeer van de boom werkzaamheden verricht. Om aan te tonen dat de werkzaamheden geen negatieve invloed hebben op het duurzaam behoud van de boom is door *id*verde Bomendienst een Bomen Effect Analyse (BEA) (*id*verde Bomendienst, 16 april 2025, v6) uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 8 opgenomen.

Op basis van het huidige ontwerp is de boom duurzaam te behouden. De beuk heeft een toekomstverwachting van meer dan 15 jaar en een goede conditie. Hierdoor wordt gesteld dat de boom goed kan herstellen van kleine schades (snoei ingrepen, ontgraven van fundering en kelder, etc.), zolang de randvoorwaarden zoals gesteld in paragraaf 4.3 van de rapportage worden opgevolgd.

Door het verwijderen en uitbreiden van bouwvolumes en het onderkelderen van een deel van het gebouw zal een deel van de groeiplaats te maken krijgen met veranderende omstandigheden aangaande vocht- en zuurstofhuishouding. Echter gezien de afstand van deze bouwvlakken ten opzichte van de kroon worden de negatieve effecten verwaarloosbaar geacht. Het feit dat rond de boom een groot oppervlakte tuin aanwezig is en blijft zorgt er voor dat de boom voldoende ondergrondse groeiruimte heeft om zich verder te ontwikkelen. In paragraaf 4.3 van de rapportage worden randvoorwaarden gesteld om deze groeiruimte te beschermen en behouden.

Aan twee zijden van de boom bevindt zich in de nieuwe situatie 2-laags bebouwing met kap, waarvan ook een deel onderkelderd wordt. Om schade aan de bebouwing en de boom te voorkomen zijn snoeiingrepen noodzakelijk. De conditie en de architectuur van de boom laten de noodzakelijke snoei toe, mits wordt voldaan aan de randvoorwaarden zoals gesteld in paragraaf 4.3 van de rapportage.

De initiatiefnemer heeft aangegeven te kunnen voldoen aan de gestelde voorwaarden, waarmee de werkzaamheden geen negatieve invloed hebben op het duurzaam behoud van de boom.

Conclusie
Het plan sluit aan bij de speerpunten van het Groenstructuurplan.

6.3.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht zijn ongewijzigd gebleven.

Het is van belang om inzicht te krijgen of voorgenomen plannen geen negatieve effecten hebben op (beschermde) flora en fauna. Middels een ecologische quickscan, welke jaarrond uitgevoerd kan worden, wordt een locatie beoordeeld of beschermde soorten aanwezig (kunnen) zijn. De Ecologische QuickScan Analyse dient door een deskundig bureau te zijn uitgevoerd. Blijkt uit de conclusie dat er schadelijke effecten voor beschermde soorten aanwezig is dan haakt de wet natuurbescherming aan.

Planspecifiek
Quickscan Omgevingswet
Om een indruk te verkrijgen van de (mogelijk) aanwezige beschermde planten- en diersoorten binnen het onderzoeksgebied heeft Viridis een ecologische quickscan uitgevoerd: rapport ''Ecologische Quickscan Omgevingswet'' (3 mei 2024, 2024-080). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 4.

Uit de Quickscan blijkt dat er verschillende beschermde soorten in het plangebied of binnen de invloedsfeer van de activiteit te verwachten zijn.

Voor deze soorten zijn er nog geen maatregelen vast te stellen die het optreden van negatieve effecten geheel voorkomen. Er is daarom nader onderzoek nodig om vast te stellen of de soorten inderdaad aanwezig zijn, zo nodig gevolgd door een vergunningsaanvraag. Het betreffen de volgende soorten/functies:
- Gebouwbewonende vleermuizen – verblijfplaatsen
- Gierzwaluw – Nestlocatie
- Huismus– Nestlocatie

Broedvogel- en vleermuisonderzoek
Viridis heeft het plangebied onderzocht op het voorkomen van verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen en jaarrond beschermde nesten van huismus en gierzwaluw: rapport "Resultaten broedvogel- en vleermuisonderzoek" (7 november 2024, 2024-169). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 5.

Uit het onderzoek is gebleken dat in De La Sallestraat 10 verblijfplaatsen van beschermde soorten aanwezig zijn. Hoewel nestplaatsen van de huismus en een verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis zijn aangetroffen, zijn negatieve effecten op deze soorten uitgesloten. De nest- en verblijfplaatsen bevinden zich op locaties, welke niet negatief door de werkzaamheden worden beïnvloed. Uitsluitend de nestplaats van de huismus aan de oostzijde van de bebouwing bevindt zich nabij de geplande nieuwbouw, maar ook hier blijft de aanvliegroute voldoende behouden en blijft het bestaande dak onaangetast.

Het aanvragen van een vergunning van de Omgevingswet is dan ook niet noodzakelijk.

Te treffen maatregelen
Niet van toepassing

Conclusie
Uit het nader onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling. Vanuit het aspect natuur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.3.3 Natuur - Gebiedsbescherming

De Omgevingswet is sinds 1 januari 2024 de Nederlandse wet waarin onder andere de Wet natuurbescherming is opgenomen. In de Omgevingswet is zowel de bescherming van planten- en diersoorten, als de bescherming van natuurgebieden en houtopstanden geregeld. De Omgevingswet bestaat uit een algemene wettekst dat per procesonderdeel nader is uitgewerkt in vier Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en de Omgevingsregeling.

Uit de natuurdoelanalyse blijkt dat de natuur in de Brabantse Natura 2000-gebieden verslechtert. De verplicht Europese natuurdoelen kunnen met de huidige maatregelen niet worden behaald. De problemen worden veroorzaakt door een mix van verzuring, vermesting en verdroging, dat per gebied verschilt. Een diversiteit aan planten en bomen hebben hieronder te lijden en verdwijnen langzaam maar zeker uit de gebieden. Dat heeft onder meer tot gevolg dat het aantal insecten vermindert, waardoor in sommige gebieden bepaalde vogels en andere dieren niet meer kunnen leven. Als deze ontwikkeling zich verder voortzet, krijgen we een totale verschraling van de natuur. Dat heeft negatieve gevolgen voor klimaat, milieu, leefomgeving en gezondheid.

Planspecifiek
Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan enerzijds om verstorende effecten zoals geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Nederland en anderzijds om stikstofdepositie en andere verstorende effecten op Natura 2000-gebieden.

<u>Verstorende effecten</u>
Om na te gaan of voorliggend plan verstorende effecten heeft op gebieden behorende tot Natuurnetwerk Nederland heeft Viridis een ecologische quickscan uitgevoerd: rapport ''Ecologische Quickscan Omgevingswet'' (3 mei 2024, 2024-080). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 4.

In de Natura 2000-gebieden 'Rijntakken' en 'Bossche Broek' zijn stikstofgevoelige habitattypen aanwezig op een afstand van 13 en 16 kilometer. Een gedegen ecologische Voortoets waarin rekening is gehouden met specifieke lokale omstandigheden in deze gebieden wordt echter niet noodzakelijk geacht. De veranderingen in het plangebied zijn minimaal en de afstand tot de Natura 2000-gebieden zodanig groot, dat effecten op voorhand met zekerheid zijn uitgesloten.

<u>Stikstofdepositie</u>
Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan met name om stikstofdepositie. Conform de Omgevingswet mag de stikstofdepositie namelijk niet toenemen.

Er geldt dan ook een grenswaarde van 0,00 mol/hectare/jaar. Om de effecten van het plan op de omliggende Natura 2000-gebieden te bepalen heeft Kragten een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd, rapport: ''Stikstofdepositie-onderzoek; De la Sallestraat 10, Heesch'' (20 november 2024, 20240419-BVH004-RAP-STD-3.0). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 6.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie niet meer dan 0,00 mol/hectare/jaar bedraagt en dus geen relevante significante cumulatieve effecten zal veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Conclusie
In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

6.4 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 in principe gerealiseerd te worden 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.

Planspecifiek
Ontsluiting
Het voorliggende plan betreft het realiseren van appartementen voor beschermd wonen in een bestaand pand en in de ruime tuin. Dit gebied wordt reeds ontsloten aan De La Sallestraat. Er vindt geen wijziging van de ontsluiting/inrit plaats.
Door de extra wooneenheden zal het aantal verkeersbewegingen wel toenemen, maar ingevolge de zorgcomponent van deze ontwikkeling en het daarmee samenhangend laag autobezitcijfer zullen de verkeersintensiteiten niet relevant toenemen.
De verkeersgeneratie van de ontwikkeling betreft (volgens CROW bij zelfstandige kamerverhuur 2 verkeersbewegingen per dag) 16 x 2 = 32 verkeersbewegingen per dag. In de huidige situatie vindt er dagbesteding plaats. Omdat niet bekend is hoeveel verkeersbewegingen dit genereert wordt dit nu niet meegenomen.
Dit betekent een worstcase toename van ca. 32 verkeersbewegingen per dag. Dit aantal is geen relevante toename voor een erftoegangsweg waar ca. 2.300 verkeersbewegingen per dag plaatsvinden.
De La Sallestraat kan deze extra verkeersbewegingen daarom goed verwerken.

Parkeren
Het parkeerdruk onderzoek van Royal HaskoningDHV (bijlage 9) heeft uitgewezen dat er geen directe parkeerdruk aanwezig is in het omliggende gebied.

Het nieuwbouwplan betreft de ontwikkeling van 16 appartementen voor beschermd wonen, gericht op vitale bewoners met een lichte zorgvraag. Deze appartementen vallen onder de categorie "extramurale zorgwoningen type 2", aangezien de doelgroep jongvolwassenen betreft of vitale ouderen. Voor deze doelgroep (vitale bewoners met kleine zorgvraag) geldt de parkeernorm voor reguliere woningen. De zelfstandige appartementen met een compacte leefruimte en een slaapkamer met aangrenzende badkamer van ca. 40 m^2 zijn specifiek ontworpen voor bewoning door eenpersoonshuishoudens. De gehanteerde parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per wooneenheid, gebaseerd op de parkeernorm voor kleine eenpersoonswoningen, is passend voor het nieuwbouwplan.
De parkeerbehoefte van de ontwikkeling betreft daarmee 16 x 0,6 = 9,6 parkeerplaatsen.
Op eigen perceel worden 10 parkeerplaatsen aangelegd. Daarmee wordt voldaan aan de parkeervraag. Er zal geen extra parkeerdruk zijn op de omliggende parkeerplaatsen.

De gemeente Bernheze kan door middel van het toepassen van woonzorgfunctie voor mensen met een (lichte) zorgindicatie voorkomen dat reguliere bewoning wordt toegestaan. Dit kunnen zij doen door aan het vergunningbesluit voorschriften te koppelen wat betreft het type bewoning.

6.5 Bedrijven en milieuzonering

De uitgave "Bedrijven en milieuzonering 2009" (paarse boekje) wordt door de VNG niet meer geschikt bevonden om toe te passen onder de Omgevingswet. De Omgevingswet biedt meer mogelijkheden om een lokale afweging op maat te maken. Hiervoor heeft de VNG in 2024 een regel-systematiek gepubliceerd onder de naam "Handreiking Activiteiten en milieuzonering".

Deze nieuwe systematiek omvat geen koppeling meer van activiteiten aan milieucategorieën en de daarbij behorende richtafstanden.

In het kader van de Omgevingswet en de bijbehorende handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' van de VNG, wordt in dit omgevingsplan aandacht besteed aan de integratie van ruimte en milieu. Milieuzonering speelt hierbij een cruciale rol om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te waarborgen en om hinder en risico's voor de leefomgeving te minimaliseren.
In paragraaf 1.4 van de milieuzonering nieuwe stijl is aangegeven, dat voor zover de huidige bestemmingsplannen nog van kracht zijn (dit geldt ook voor omgevingsplannen van rechtswege), bij inpassing van een (bedrijf-) activiteit of gevoelige functie, de VNG systematiek uit 2009 nog van kracht blijft. Voor (de beoordeling van) dit plan wordt daarom nog gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009'.

6.5.1 VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering

In de brochure Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) wordt een handreiking gegeven voor het verantwoord inpassen van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. De handreiking geeft informatie over een aantal ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala van bedrijfsactiviteiten. In deze handreiking worden bedrijven ingedeeld in verschillende categorieën, al naar gelang de mate van hinder en inpasbaarheid. Ook maakt de handreiking onderscheid in verschillende gebiedstypen zoals een rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied. Aan de hand van de categorie-indeling kan bepaald worden of, en eventueel onder welke voorwaarden, een bedrijf inpasbaar is in de omgeving.

6.5.2 Onderzoek

6.5.2.1 Omgevingstype

In de VNG-uitgave wordt aangegeven dat een gemengd gebied een gebied is met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De directe omgeving van het plangebied kan worden beschouwd als een rustige woonwijk, zoals bedoeld in de VNG-brochure.

6.5.2.2 Categorie bedrijvigheid

Invloed omgeving op het plan
In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig. In de nabijheid van het plangebied bevindt zich één mogelijke milieuhinderlijke functie, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de ontwikkeling van het wooncomplex. Het gaat om het ten zuiden van de ontwikkeling gelegen bebouwing met mogelijkheid tot vestiging van dienstverlenende activiteiten.
Deze activiteiten dienen echter in de bestaande situatie ook al rekening te houden met de bestaande woonactiviteit. Er zijn dus geen nieuwe belemmeringen te verwachten voor en van de naastgelegen dienstverlenende activiteiten.

Invloed plan op de omgeving
Het plan betreft woningbouw in een rustige woonwijk. Er is daarom geen sprake van nadelige milieutechnische uitstraling van het plan op de omgeving of de omgeving op het plan.

6.5.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economisch

7.1.1 Kostenverhaal

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaal plichtige activiteiten. Dat zijn: aangewezen bouwactiviteiten en aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen. Voorliggende procedure betreft een activiteit waar kostenverhaal voor van toepassing is. Deze kosten worden verhaald middels een tussen gemeente en initiatiefnemer anterieure overeenkomst (zoals bedoeld in artikel 13.13 Ow).
Het is daardoor niet noodzakelijk om kostenverhaalsregels op te stellen. Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd.

7.1.2 Financieel economische uitvoerbaarheid

In plaats van een uitvoerbaarheidstoets zal het omgevingsplan een onuitvoerbaarheidstoets bevatten. Het omgevingsplan mag namelijk geen regels bevatten die op voorhand onuitvoerbaar zijn. Conform de memorie van toelichting zal in gevallen waarin een activiteit alleen kan worden gerealiseerd wanneer de gemeente belangrijke voorinvesteringen doet, de toelichting bij het omgevingsplan passages moeten bevatten over de dekking van deze investeringen en de opzet van het eventuele kostenverhaal.

Conclusie
Deze paragraaf is niet van toepassing. Het betreft geen omgevingsplan maar een ruimtelijke onderbouwing voor een BOPA waarbij alle kosten voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

7.1.3 Nadeelcompensatie

Ingeval voor realisatie van het onderhavige initiatief een schadeveroorzakende besluit nodig is als bedoeld in artikel 15.1, eerste lid de Omgevingswet, kan dit tot voor vergoeding in aanmerking komende schade leiden. De gemeente verhaalt de kosten die zij hiervoor maakt middels de hiervoor genoemde anterieure overeenkomst. Zodoende is voor wat betreft nadeelcompensatie de uitvoerbaarheid van het initiatief geborgd (zoals bedoeld in artikel 13.3C Ow).

7.2 Maatschappelijk

7.2.1 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.

Hoofdstuk 8 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.

8.1 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.

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van 16 appartementen voor beschermd wonen. Dit plan is tot stand gekomen na een zorgvuldig participatieproces met de omwonenden. Het plan voorziet in een reële behoefte aan appartementen voor beschermd wonen binnen Heesch. In de Woonvisie is deze kern immers aangewezen voor een dergelijke ontwikkeling.
Daarnaast krijgt een bestaand pand een nieuwe invulling, de ruime tuin wordt efficiënter ingezet, daarmee is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij wordt voorkomen dat het pand leeg komt te staan met een mogelijke verloedering tot gevolg hetgeen een negatieve impact zou hebben op de buurt.
In overleg met de omwonenden wordt na de realisatie nieuw groen geplant, er worden parkeerplaatsen aangelegd die ook door de omwonenden kunnen worden gebruikt. Het plan voorziet daarmee in een doelmatig gebruik van de locatie.

8.2 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 (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) 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.

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 3, 4, 5 en 6). Hieruit blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat de gewenste ontwikkeling aanvaardbaar is.

8.3 Verwerken Omgevingsvergunning

Vóór 2032 moet deze omgevingsvergunning worden verwerkt in het integrale omgevingsplan in STOP. Voor het opnemen 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 de omgevingsvergunning niet opnieuw appellabel worden bij het overbrengen.

Bijlagen

Bijlage 1 Verslag Omgevingsdialoog

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 M.e.r. beoordeling

Bijlage 4 Ecologische Quickscan Omgevingswet

Bijlage 5 Broedvogel- en vleermuisonderzoek

Bijlage 6 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 7 Notitie Weging van het waterbelang

Bijlage 8 Bomen Effect Analyse

Bijlage 9 Parkeeronderzoek

Bijlage 10 Nadeelcompensatie