Registratienummer: **122983** / 123888

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	28 mei 2026
Agendapunt:	12
Onderwerp:	Bindend advies BOPA Heuvelstraat 4-14 Nistelrode
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 31 maart 2026

Inleiding

Op 11 juli 2024 is een vooroverleg ingediend voor het realiseren van de 18 appartementen aan de Heuvelstraat 4 t/m 14 te Nistelrode. Het vooroverleg is doorlopen en is er besloten om hier medewerking aan te verlenen onder voorwaarden. Vervolgens is er op 17 juli 2025 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van de 18 appartementen aan de Heuvelstraat 4 t/m 14 te Nistelrode

De bestaande situatie betreft twee-onder-één kapwoningen met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter. De bestaande bebouwing wordt in de beoogde situatie gebruikt voor de realisatie van 18 socialehuurappartementen aan de Heuvelstraat 4 t/m 14 te Nistelrode.

Voorstel

1. Op basis van artikel 16.15a sub b onder 1 van de Omgevingswet, een ontwerp bindend positief advies te geven over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van een appartementencomplex met in totaal 18 appartementen aan de Heuvelstraat 4 t/m 14 te Nistelrode
2. Indien er geen zienswijzen worden ingediend, het ontwerp bindend advies aan te merken als een definitief bindend advies.

Argumenten

1.1 Vanwege strijdigheid met het omgevingsplan Gemeente Bernheze is verlening van een omgevingsvergunning alleen mogelijk via een buitenplanse omgevingsplanprocedure. Onderdeel van deze procedure is een bindend advies.

Ter plaatse van het perceel vigeert het van rechtswege verkregen 'Omgevingsplan gemeente Berheze", in werking vanaf 1 januari 2024. Onderliggend kader betreft het voormalige bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 1 juni 2011. De gronden ter plaatse van het perceel hebben de bestemmingsvlakken 'tuin' en 'Wonen'.

De strijdigheid ervan vindt plaats in artikel 18, waarbij er een specifieke aanduiding is voor vrijstaande woningen. Daarnaast wordt de maximum bouw- en goothoogte van 8 en 4 meter overschreden.

Vanwege de strijd met het omgevingsplan is verlening alleen mogelijk met een buitenplanse omgevingsplanprocedure (BOPA). Onderdeel van deze procedure is het afgeven van een ontwerp bindend advies door de gemeenteraad, omdat het meer dan 11 woningen betreft.

1.2 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties
Het voorliggend project voldoet aan de wettelijke kaders van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. De woonfunctie zal de omliggende functies niet belemmeren en daarnaast vormen de omliggende functies geen belemmeringen voor de nieuwe ontwikkeling. Er is sprake van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Daarom is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.3 Het plan draagt bij aan de ambities zoals neergelegd in de Omgevingsvisie Bernheze 2040
De realisatie van sociale huurwoningen draagt bij aan de ambities van 'leefbare kernen' zoals omgeschreven in de Omgevingsvisie van Bernheze. De gemeente wil leefbare kernen creëren, waar er gewoond en gewerkt kan worden. Daarnaast is er een grote vraag naar betaalbare en duurzame woningen. Door de toevoeging van de 18 sociale huur appartementen in de kern van Nistelrode wordt er ingespeeld op de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte die de gemeente Bernheze heeft.

1.4 Het plan past binnen de Woonvisie 2022-2026
Het toevoegen van de 18 appartementen wordt er een extra stuk woningvoorraad toegevoegd aan de kern van Nistelrode. Met deze ontwikkeling wordt daarnaast ingevuld aan de behoefte van sociale (huur)woningen en woningen voor jongeren/starters. Met name de realisatie van sociale huur, goedkope koop en middenhuur zijn van belang om lagere inkomens en middeninkomens aan een passende woning te helpen. Het planvoornemen voorziet in sociale huurappartementen voor beschermd wonen en is daarmee passend in het gemeentelijke woningbouwprogramma.

1.5 Er wordt voldaan aan Rijks- en provinciaal beleid
Plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Met het planvoornemen worden woningen gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Door de ligging in het stedelijk gebied en de toelichting dat het planvoornemen voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het planvoornemen geeft daarnaast invulling aan de Omgevingsvisie Noord-Brabant. Het voornemen dat bestaat uit 18 appartementen aan de Heuvelstraat 4 t/m 14 te Nistelrode sluit aan bij de provinciale behoefteprognoses en de regionaal gemaakte afspraken. Verder wordt ontwikkeld in bestaand stedelijk gebied (inbreiding), waardoor nabij voorzieningen nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. Duurzame verstedelijking is aan de orde door het zorgvuldige gebruik van ruimte.

2.1 Het ontwerp bindend advies aanmerken als definitief bindend advies indien er geen zienswijzen worden ingediend, verkort de vergunningsprocedure.
Er wordt een ontwerpbesluit ter inzage gelegd. Binnen zes weken kunnen zienswijzen worden ingediend tegen deze ontwerpbeschikking. Door het ontwerp advies aan te merken als een definitief advies als er geen zienswijzen worden ingediend, hoeft de vergunningaanvraag niet opnieuw aan uw raad te worden voorgelegd

Risico's
N.v.t.

Kosten en dekking
De kosten voor de omgevingsvergunning komen voor rekening van de aanvrager en worden verhaald via leges. Alle overige kosten zoals plankosten en nadeelcompensatie komen ook voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via de anterieure overeenkomst.

Vervolg
Na positief advies van uw gemeenteraad wordt een ontwerpbeschikking ter inzage gelegd waartegen een ieder zienswijzen kenbaar kan maken.

Evaluatie
N.v.t

Bijlage(n):

- Onderbouwing fysieke leefomgeving "Heuvelstraat 4-14, Nistelrode", inclusief bijlagen;
- Raadsbesluit Bindend advies BOPA "Heuvelstraat 4-14, Nistelrode";

Burgemeester en wethouders,

Martin van Vliet
secretaris

Mark de Man
burgemeester