Nota van wijzigingen

Bestemmingsplan ‘Oude Torenweg ong. Nistelrode’

Nota van wijzigingen

De wijzigingen in deze nota hebben betrekking op het bestemmingsplan ‘Oude Torenweg ong. Nistelrode’.

De Gemeenteraad heeft op 23 mei 2024 het bestemmingsplan “Oude Torenweg ong. Nistelrode” vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) ingesteld. Door het nemen van een herstelbesluit worden diverse onderdelen van de op 23 mei 2024 door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan gewijzigd. In deze nota zijn per paragraaf wijzigingen opgenomen die doorgevoerd zijn in de toelichting van het bestemmingsplan.

Paragraaf 1.1 Aanleiding
In 2021 heeft het college van B&W de ‘Notie bouwen voor de toekomst’ vastgesteld. In dit rapport worden concrete voorstellen gedaan wanneer welke inbreidingslocaties wordt opgepakt. De locatie Oude Torenweg is aangewezen als potentiële woningbouwlocatie die in de periode 2022-2026 opgepakt wordt.

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor herontwikkeling van een gedeelte van het perceel kadastraal
bekend als gemeente Nistelrode, sectie F, nummer 2128, plaatselijk bekend als Oude Torenweg
ongenummerd (ong.) te Nistelrode, gemeente Bernheze. De locatie voor herontwikkeling, hierna ‘het
plangebied’ genoemd, is bestemd als ‘Groen’ en is in de huidige situatie onbebouwd. Beoogd wordt
het plangebied te herbestemmen naar woonbestemming ten behoeve van realisatie van een vijftal
sociale huurwoningen.

De beoogde woningbouw past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan ‘De Kommen van Bernheze’. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied Oude Torenweg ong. te Nistelrode te worden herzien om de beoogde herontwikkeling
juridisch mogelijk te maken. Deze toelichting dient ter motivering bij de te volgen procedure. Aangetoond is dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Paragraaf 3.3.5 Notitie Bouwen voor de toekomst
De vraag naar woningen blijft onverminderd groot. Ook Bernheze heeft een forse woningbouwopgave.
In 2019 is er een inbreidingslocatie-onderzoek uitgevoerd. Met dit onderzoek wordt inzichtelijk gemaakt waar deze woningbouwopgave gerealiseerd kan worden. Als deze locaties onvoldoende ruimte bieden om de woningbouwopgave te realiseren zullen er uitbreidingslocaties ingezet moeten worden . De resultaten van dit onderzoek wordt gebruikt voor de legitimatie van uitbreidingslocaties richting de Provincie. Daarbij wordt gekeken of de uitbreidingslocaties gerealiseerd kunnen worden binnen de contour “stedelijk afweegbaar” uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Bij het inbreidingsonderzoek zijn diverse potentiële locaties binnen de kern Nistelrode onderzocht. Een aantal van deze potentiële locaties zijn komen te vervallen, omdat deze vanwege aspecten zoals bijvoorbeeld verkeer, groen en water ongunstig zijn. Daarnaast is ook meegewogen welke potentiële woningbouwlocatie in eigendom is van de gemeente en het snelst kan worden ontwikkeld.

De resultaten van het inbreidingsonderzoek zijn verwerkt in de ‘Notitie bouwen voor de Toekomst’ en in 2021 door het college vastgesteld. In dit rapport worden concrete voorstellen gedaan wanneer welke inbreidingslocaties wordt opgepakt.

Uitgangspunten
We zijn uitgegaan van de recente provinciale woningbouwbehoeftecijfers 2020 en onze huidige woonvisie.

Daarbij houden we rekening met een procentuele verdeling over de kernen:
- Heesch (stedelijk gebied): 50%
  Heeswijk-Dinther: 20%
- Nistelrode: 20%
- Vorstenbosch: 5%
- Loosbroek: 5%

Voor de jaren 2020 en 2021 hanteren we de woningaantallen uit onze actuele woningbouwplanning, gebaseerd op huidige woonvisie. In de jaren daarna gaan we uit van de aantallen uit de provinciale prognose.
In dit onderzoek hanteren we 3 tijdvakken:
- 2020 en 2021; dit is de resterende looptijd van de huidige woonvisie;
- 2022 tot en met 2026: dit is de looptijd van de nieuwe woonvisie. Voor deze periode benoemen we concrete projecten;
- 2027 tot en met 2040: dit is de periode na de woonvisie 2022-2026. Voor deze periode geven we een doorkijk op basis van de huidige verwachte woningbehoefte.
-

Gemeentelijke grondposities
Eén van de criteria om inbreidingslocaties met prioriteit op te pakken is gemeentelijk eigendom. Voorwaarde daarbij is uiteraard wel dat deze grond ook beschikbaar moet zijn voor woningbouw. In de periode 2022 tot en met 2026 onderzoeken we of de we de volgende gemeentelijke eigendommen kunnen ontwikkelen:
- Heesch: standplaatsen aan de Donkervoortseloop;
- Heeswijk-Dinther: Veldstaat 4 en hoek Sint Servatiusstraat-Balledonk;
- Nistelrode: tussen Weverstraat en Dijkstraat, tussen Vezelstraat en Oude Torenweg en Maxend ongenummerd (Dorpshuis en omgeving)
- Loosbroek: Hanenbergsestraat
- Vorstenbosch: geen

Paragraaf 3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV)

3.2.2.1 Inleiding

In oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening zorgt voor kaderstellende doorvertaling van de omgevingsvisie en het bestaande provinciaal beleid.

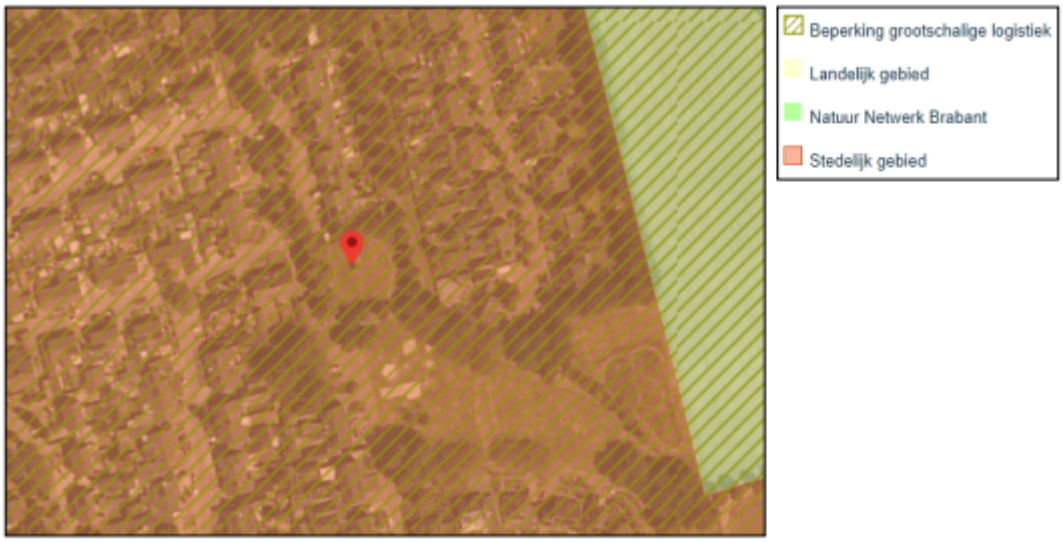
In april 2022 is de Interim Verordening Noord-Brabant gewijzigd. Deze wijzigingen zijn al doorgevoerd als voorloper op de Omgevingsverordening van de provincie die inwerking treedt als de Omgevingswet inwerking treedt. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een eerste stap in de implementatie van de Omgevingswet op provinciaal niveau. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

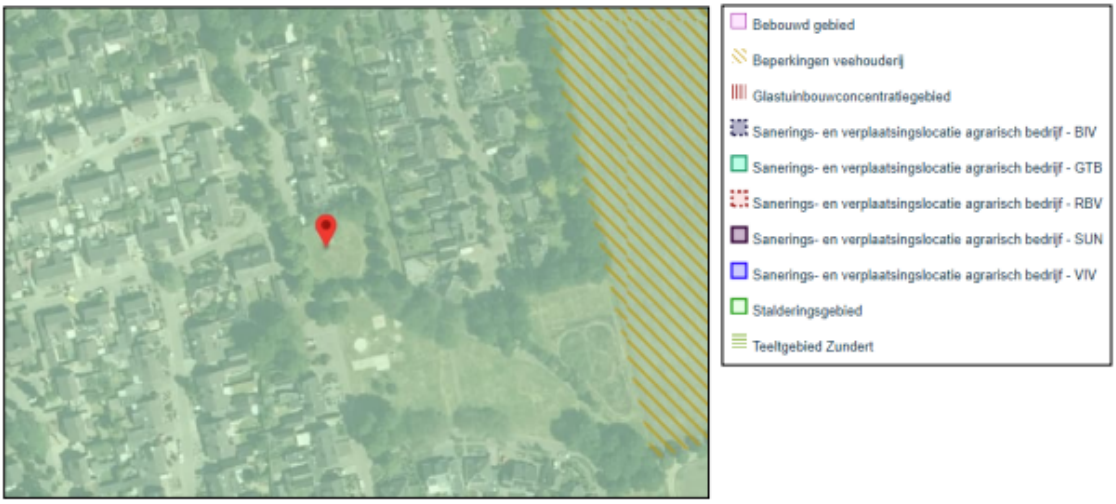
In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant staan regels voor:
- Burgers en bedrijven: dit zijn rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten de voorwaarden om zo'n activiteit te mogen verrichten. Deze regels geven ook aan of de start van een activiteit vooraf moet worden gegaan door een melding.
- 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 bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

3.2.2.2 Aanduiding plangebied in IOV

Dit plan voor de Oude Torenweg ligt in de kern Nistelrode, in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als 'Stedelijk Gebied'. Op de uitsnede van de kaart van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant ter hoogte van het plangebied (rode pin) hieronder is dit zichtbaar



Figuur 10: Ligging plangebied op themakaart 5, Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant



Figuur 11: Aanduiding plangebied op themakaart 6: specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied

Het plangebied kent in de Omgevingsverordening tevens de aanduiding ‘Stalderingsgebied’. Verderop in deze subparagraaf wordt nader aandacht besteed aan de regels die gelden binnen het ‘Stalderingsgebied’.

3.2.2. Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Op onderhavig planvoornemen is artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing. In dit artikel is geregeld dat ontwikkelingen die voorzien in de functie “Wonen, werken of voorzieningen” binnen het stedelijk gebied moeten zijn gelegen. Onderhavig initiatief, een (stedelijke) ontwikkeling die voorziet in de functies wonen, werken en voorzieningen, ligt in het bestaand stedelijk gebied. De omgeving is tevens aangeduid als een omgeving waar geen ruimte is voor grootschalige logistiek. Deze aanduiding is niet relevant voor de beoogde ontwikkeling en wordt verderop dan ook niet nader toegelicht.

Het initiatief moet een duurzame stedelijke ontwikkeling zijn. Hiervoor gelden diverse criteria, namelijk:

- bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Het planvoornemen geeft hieraan invulling, omdat het een ontwikkeling in een binnenstedelijke locatie betreft met een programma waaraan behoefte is (zorgvuldig ruimtegebruik): vijf sociale huurwoningen. Daarbij geldt dat de omgeving niet hinderlijk is voor het planvoornemen of andersom (veilige en gezonde leefomgeving). De ligging van het planvoornemen maakt het gebruik van duurzame energie goed mogelijk, omdat het in het bestaand stedelijk gebied is gelegen dat op het net is aangesloten en ook als eerste aangesloten zal blijven. Hemelwaterberging en -infiltratie is onderdeel van het planvoornemen (voldoende ruimte voor opvang water). Doordat het planvoornemen in een bestaande woonwijk op loop-/fietsafstand van voorzieningen en OV-haltes zoals een bus- en treinstation wordt ontwikkeld, kan gemakkelijk gebruik gemaakt worden van duurzame mobiliteitsoplossingen. Verder draagt het planvoornemen bij aan een duurzame, concurrerende economie. Zo maken neemt door de

toevoeging van woningen ook de behoefte aan de voorzieningen in het dorp van Nistelrode hieraan op deze plek en de omgeving van het planvoornemen toe, wat een positief effect heeft op de levensvatbaarheid ervan.

Verder is paragraaf 3.1.2 “Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies” van toepassing. Het gaat in onderhavige situatie dan vooral om de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, de toepassing van de lagenbenadering, meerwaardecreatie en - voor zover het het landelijk gebied betreft - ook kwaliteitsverbetering van het landschap. Met dit plan wordt - met uitzondering van kwaliteitsverbetering van het landschap, omdat het een binnenstedelijke ontwikkeling betreft - hieraan invulling gegeven.

3.2.2.4 Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel, behalve indien nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een vijftal sociale huurwoningen toegevoegd binnen het bestaand stedelijk gebied. Ter plaatse is geen woonbestemming vigerend, waarmee sprake zal zijn van nieuwvestiging. Nieuwbouw van woningen vindt bij voorkeur plaats binnen het Stedelijk gebied en wordt mogelijk gemaakt op grond van artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening. De beoogde woningbouw ter plaatse van het plangebied is een passende ontwikkeling binnen de bebouwde kom. Door gebruik te maken van een inbreidingslocatie binnen het Stedelijk gebied, is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.2.5 Artikel 3.52 Staldering

Binnen het ‘Stalderingsgebied’ gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde ‘stalderen’. De beoogde herontwikkeling heeft geen toename van dierenverblijven tot gevolg en is dan ook niet in strijd met de regels die gelden binnen het ‘Stalderingsgebied’.

Uit bovenstaande toetsing blijkt dat het planvoornemen niet in strijd is met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Paragraaf 2.2.4.2 Parkeren:
Gelet op artikel 8.2 van het bestemmingsplan moet er voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd, conform het gemeentelijke parkeerbeleid en de daarbij behorende Parkeernormennota gemeente Bernheze. Gedurende het proces tot vaststelling van het bestemmingsplan is er een nieuw parkeerbeleid vastgesteld, de Nota Parkeerbeleid gemeente Bernheze (hierna: Nota Parkeerbeleid). Dit beleid is op 9 september 2024 in werking getreden en zal ook geldend zijn bij het verlenen van relevante omgevingsvergunningen. Uit de Nota Parkeerbeleid volgt een lagere parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per sociale huurwoning. Aangezien er 5 sociale huurwoningen worden gerealiseerd, komt dit neer op afgerond 7 parkeerplaatsen. Het plangebied voorziet niet in parkeerplaatsen op eigen terrein. Er worden extra parkeerplaatsen gerealiseerd in de openbare ruimte. Daarmee wordt er voldaan aan de parkeerbehoefte van 7 parkeerplaatsen. De onderbouwing hiervoor is verder uitgewerkt in paragraaf 3.3.4.

Paragraaf 3.3.4 Parkeren
In de Nota Parkeerbeleid is een parkeernorm opgesteld van 1,3 per sociale huurwoning. Deze parkeernorm bestaat uit een norm van 1,1 voor bewoners en 0,2 voor bezoekers. Gelet op de beoogde 5 sociale huurwoningen, komt dit in totaal neer op een norm van 5,5 parkeerplaatsen voor bewoners en 1 parkeerplaats voor bezoekers.

Wonen*				
	eenheid	Zone 'Centrum'	Zone 'Rest bebouwde kom'	Zone 'Buitengebied'
Koop, huis, vrijstaand	per woning	1,8	1,9	2,0
Koop, huis, twee onder een kap	per woning	1,7	1,8	1,8
Koop, huis, tussen/hoek	per woning	1,5	1,6	1,6
Koop, appartement, groot (> 75 m² GO)	per woning	1,6	1,7	1,7
Koop, appartement, midden (50 tot 75 m² GO)	per woning	1,4	1,5	1,5
Koop, appartement, goedkoop (< 50 m² GO)	per woning	1,3	1,3	1,3
Huur, huis, vrije sector	per woning	1,5	1,6	1,6
Huur, huis, sociale huur	per woning	1,3	1,3	1,3
Huur, appartement, duur (> 75 m² GO)	per woning	1,4	1,5	1,5
Huur, appartement, midden/goedkoop (< 75 m² GO)	per woning	1,1	1,1	1,1
Huur, appartement, sociale huur	per woning	1,1	1,1	1,1
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten) Kleine eenpersoonswoning (tiny house; meestal grondgebonden)	per eenheid	0,6	0,6	0,6
Kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	per kamer	0,3	0,3	0,3
Aanleunwoning, serviceflat (zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen)	per woning	1,1	1,1	1,1

* Inclusief aandeel bezoekersparkeren. Het aandeel bezoekersparkeren bedraagt 0,3 parkeerplaats per woning, met uitzondering van de woningtypes 'Huur, huis, sociale huur', 'Huur, appartement, sociale huur, 'Kamerverhuur niet-zelfstandig', 'Kamerverhuur zelfstandig/ Kleine eenpersoonswoning' (bezoekersaandeel 0,2 per woning).

Voor bewoners geldt conform de Nota Parkeerbeleid een loopafstand van 100 meter en voor bezoekers een loopafstand van 200 meter, op basis van CROW-richtlijnen (dit is niet opgenomen in Nota Parkeerbeleid).

Ter hoogte van de keerlus bij de Oude Torenweg kunnen 6 parkeerplaatsen gerealiseerd worden aan één zijde. Daarbij blijft er voldoende ruimte over voor een personenvoertuig om te keren. In een doodlopende straat met 3 huishoudens is het niet noodzakelijk om een volwaardige keerlus voor vrachtwagenverkeer te hebben. Dit geldt ook voor de Vlasstraat. Om die reden kunnen 6 parkeerplaatsen op de Oude Torenweg en 5 parkeerplaatsen op de Vlasstraat gerealiseerd worden, zonder extra verharding of opoffering van het openbaar groen.

Conform de aanwezigheidspercentages uit de Nota Parkeerbeleid is de zaterdagavond het piekmoment voor parkeren. Voor bewoners is dit 80 % van een parkeernorm van 5. Dat betekent afgerond naar beneden, zoals in de Nota Parkeerbeleid staat geformuleerd, dat er 4 parkeerplaatsen nodig zijn voor bewoners. Voor bezoekers is dit 100 % van 1 parkeerplaats is: 1 parkeerplaats. Samen bij elkaar opgeteld is dit 5 parkeerplaatsen die benodigd zijn op het drukste moment qua parkeren in totaal in de openbare ruimte.

Er is rekening gehouden met het parkeerdrukonderzoek dat door omwonenden van de planlocatie is ingediend bij de gemeente. In onderstaande tabel is te zien wat er in dat onderzoek aan parkeerdruk is berekend. De bijlage Contra-expertise door De Baan Verkeersadvies is toegevoegd aan het bestemmingsplan. Dit onderzoek is verricht op 15 november 2024.

SECTIES			BEZETTING					PARKEERDRUK				
			Donderdag 3 oktober			Zaterdag 5 oktober		Donderdag 3 oktober			Zaterdag 5 oktober	
Sectie	Straatnaam	Capaciteit	14-15u	18-19u	23-24u	14-15u	20-21u	14-15u	18-19u	23-24u	14-15u	20-21u
1	Vezelstraat	10	4	7	8	7	8	40%	70%	80%	70%	80%
2	Urnenveld	3	0	3	2	1	2	0%	100%	67%	33%	67%
3	Urnenveld	13	4	6	5	5	6	31%	46%	38%	38%	46%
4	Urnenveld	6	2	4	4	2	5	33%	67%	67%	33%	83%
5	Urnenveld	1	1	1	1	1	1	100%	100%	100%	100%	100%
6	Het Erp	6	3	3	4	5	6	50%	50%	67%	83%	100%
7	Oude Torenweg	1	1	3	5	0	3	100%	300%	500%	0%	300%
8	Oude Torenweg	1	1	2	1	3	2	100%	200%	100%	300%	200%
9	De Geerden	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-
10	Vlasstraat	1	6	4	4	4	5	600%	400%	400%	400%	500%
Totaal		**42**	**22**	**33**	**34**	**28**	**38**	**52%**	**79%**	**81%**	**67%**	**90%**

Tabel 1 – Resultaten parkeeronderzoek Dufec op 3 en 5 oktober 2024

Conclusie parkeren

In de secties 7 en 10 van het onderzoek zijn de keerlussen niet meegenomen. Met bovenstaande uitleg gaan we deze lussen formeel inrichten als parkeerkoffers. Dit betekent voor sectie 7 dat er 6 parkeerplaatsen bij komen en voor sectie 10 dat er 5 parkeerplaatsen bij komen. De totale parkeercapaciteit binnen 100 meter loopafstand wordt hierdoor 42 + 6 + 5 = 53 parkeerplaatsen. De bezetting neemt maximaal toe met 38 + 5 = 43 parkeerplaatsen. De bezettingsgraad is 43 parkeerplaatsen bezet op 53 parkeerplaatsen = een bezettingsgraad van 81,1 %. Dit valt binnen de parkeernormmarge van 85 % van Nota Parkeerbeleid.

Paragraaf 8.4 Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan
De voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij uitspraak van 12 maart 2025 het besluit van 23 mei 2024 tot vaststelling van het bestemmingsplan “Oude Torenweg ongenummerd Nistelrode” geschorst, naar aanleiding van het verzoek van appellant om een voorlopige voorziening te treffen. Gelet op deze uitspraak, met ECLI-nummer ECLI:NL:RVS:2025:974, heeft de raad het bestemmingsplan in een gewijzigde vorm vastgesteld door middel van een reparatiebesluit. Daarbij is uitsluitend de toelichting behorende bij het bestemmingsplan op drie punten nader aangevuld en gemotiveerd. Namelijk ten aanzien van het parkeren (paragrafen 2.2.4.2 en 3.3.4), de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (paragraaf 3.2.2) en de afweging van alternatieve locaties (paragrafen 1.1 en 3.3.5).

In de thans gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan blijven de planregels en de verbeelding ongewijzigd. Uitsluitend de toelichting bij het plan is op enkele onderdelen aangevuld en verduidelijkt, aangezien deze in de eerdere vaststelling ontoereikend was gemotiveerd. Het plan blijft ongewijzigd gericht op de realisatie van hetzelfde woningbouwproject. Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2024:1612, r.o. 7.1) behoeft afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht niet opnieuw te worden doorlopen indien de wijzigingen naar aard en omvang van ondergeschikte betekenis zijn, dan wel niet leiden tot een wezenlijk ander plan. Aangezien uitsluitend de toelichting is aangepast en het bestemmingsplan inhoudelijk ongewijzigd is gebleven, is het besluit gebaseerd op het eerder ter inzage gelegde ontwerpplan.