

Bestemmingsplan

**Ruimte-voor-Ruimte woning Loo ong.
Nistelrode**

Gemeente Bernheze



**Toelichting bestemmingsplan Ruimte-voor-Ruimte woning
Loo ong. Nistelrode
Gemeente Bernheze**

Planstatus: Vastgesteld
Datum: 4 februari 2016
Plan identificatie: NL.IMRO.1721.BPLooong-vg01
Auteurs: Gemeente Bernheze / Bureau Factum Firmitas

Historie

Ontwerp 16 december 2014
2 april 2015
8 juni 2015
21 september 2015
Vastgesteld: 4 februari 2016



1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Onderdelen van het bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Beschrijving plangebied.....	7
2.1	Huidige situatie.....	7
2.2	Beoogde situatie	8
3	Beleidskader.....	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid.....	13
4	Archeologie, cultuurhistorie, natuur- en landschap	19
4.1	Archeologie en cultuurhistorie.....	19
4.2	Landschappelijke inpassing	21
4.3	Natuur.....	24
5	Milieuaspecten	27
5.1	Bodem	27
5.2	Geluid	27
5.3	Externe veiligheid	28
5.4	Luchtkwaliteit.....	29
5.5	Geur	30
5.6	Bedrijven en milieuzonering	30
5.7	Waterhuishouding	31
6	Infrastructuur.....	33
6.1	Verkeer en parkeren	33
6.2	Kabels en leidingen	33
7	Juridische aspecten.....	34
7.1	Algemeen	34
7.2	Verbeelding	34
7.3	Opbouw regels	34
7.4	Bestemming(en)	35
8	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
8.1	Economische uitvoerbaarheid.....	36
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36



Bijlagen

1. Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek, Aeres Milieu, 4 november 2014
2. Flora- en faunaquickscan, Aeres Milieu, 30 oktober 2014
3. Verkennend bodemonderzoek, Aeres Milieu, oktober 2014
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Windmill, 11 november 2014
5. Quickscan geurhinder veehouderijen, Windmill, 17 november 2014
6. Aanvullend geuronderzoek, Windmill 30 april 2015
7. Digitale Watertoets
8. HNO-tool

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

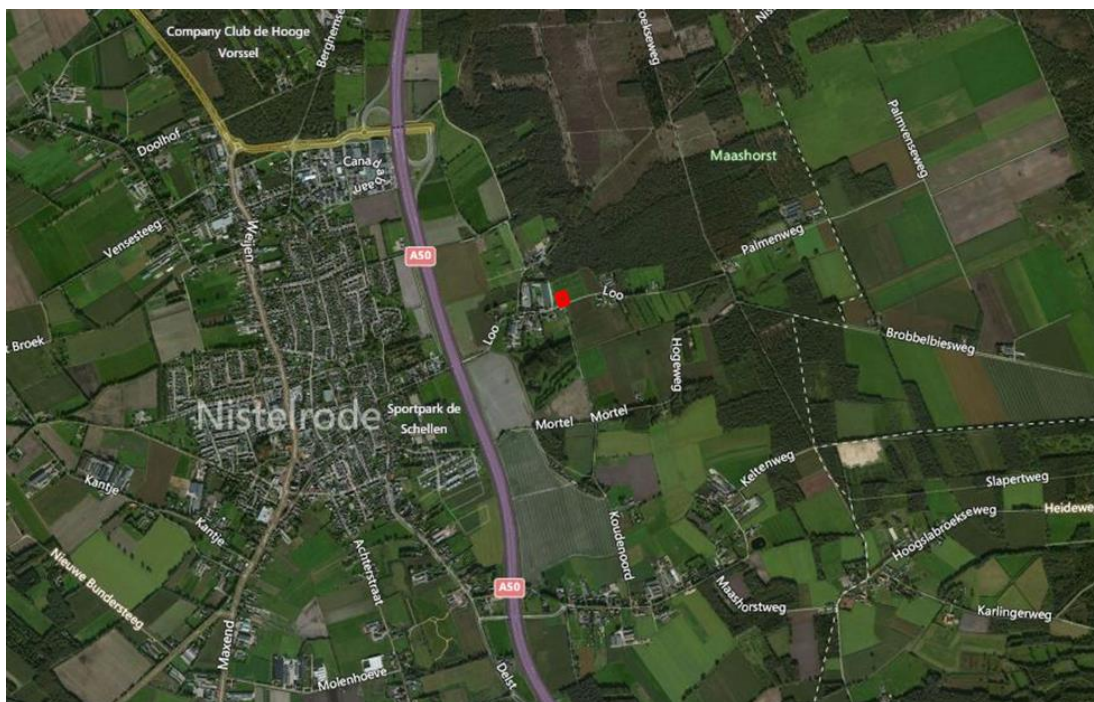
De heer Van Wanrooij hierna initiatiefnemer, is voornemens om aan het Loo ong. (ten oosten van Loo 37) op het perceel bekend als kadastrale gemeente Nistelrode, sectie L, perceel 1400 over te gaan tot de bouw van één Ruimte-voor-Ruimte woning met bijgebouw. De initiatiefnemer zal ten behoeve van de oprichting van de nieuwe woning een bouwtitel verwerven en daartoe een door de provincie Noord-Brabant afgegeven verklaring aanreiken waaruit blijkt dat er sprake is van een goedgekeurde slooplocatie.

Bij de ontwikkeling wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het reeds aanwezige geldende planologische toetsingskader bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' van de gemeente Bernheze.

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' is de voorgestane ontwikkeling niet toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte woning mogelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel Loo ong. hierna het plangebied, is gelegen in het buitengebied in buurtschap Loo ten oosten van de kern Nistelrode behorende tot de gemeente Bernheze en maakt deel uit van een hoogstamboomgaard. Op onderstaande afbeeldingen is de ligging en begrenzing van het plangebied globaal weergegeven.

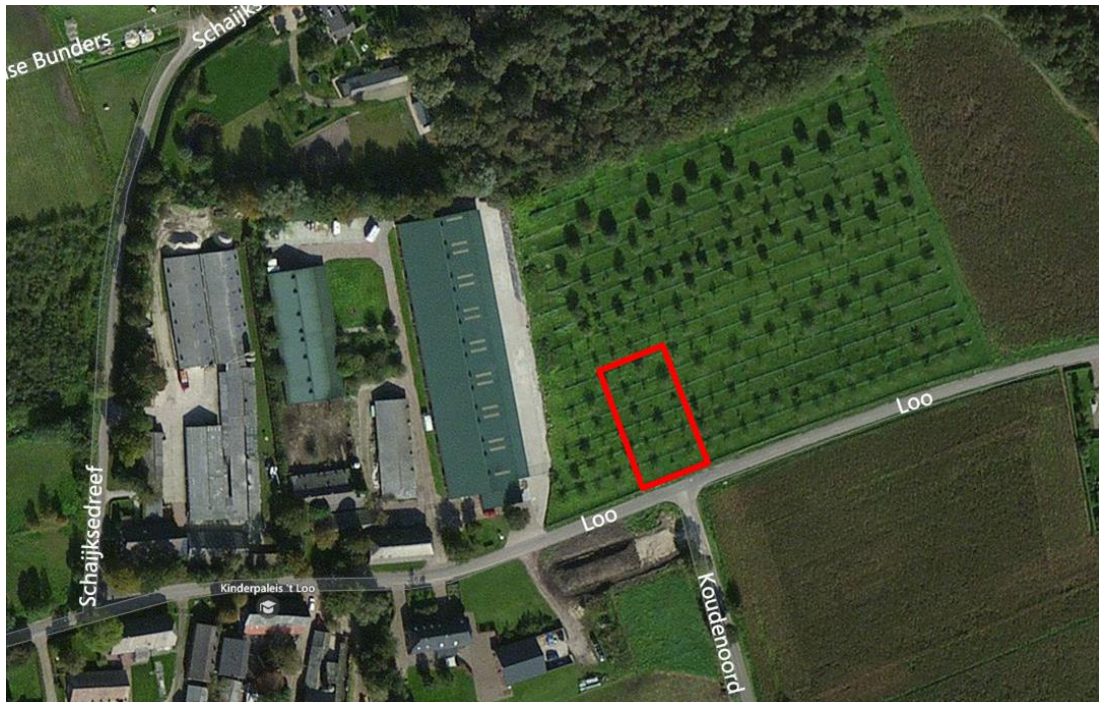


Globale ligging plangebied (plangebied rood omlijnd)



Het beoogde plangebied heeft een breedte van 20 meter en een diepte van 50 meter. Het totaal oppervlak bedraagt hiermee 1.000 m².

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de weg Loo, ten zuiden daarvan bevinden zich een maïsakker en een voederkuil. Aan de overige zijden grenst het plangebied aan de hoogstamboomgaard waar het plangebied zelf deel van uitmaakt. Ten oosten van deze boomgaard ligt een maïsakker, ten noorden een loofbos en ten westen van de hoogstamboomgaard bevindt zich een loods. Om wildschade te voorkomen, is de hoogstamweide aan de zuid-, oost-, en noordzijde voorzien van een circa 1,40 meter hoog raster dat in de grond is gewerkt.



Globale begrenzing plangebied (plangebied rood omlijnd)



Kadastrale ligging Loo ong.

Het perceel Loo ong. (ten oosten van Loo 37) staat kadastraal bekend als kadastrale gemeente Nistelrode, sectie L, perceel 1400 behorende tot de gemeente Bernheze.



Kadastrale ligging Loo ong.



1.3 Onderdelen van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: een toelichting, planregels en een verbeelding. De toelichting heeft een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het geldende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan en bevat eisen en maatvoering voor gebouwen en het gebruik ervan. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse bepalingen artikelsgewijs besproken. De verbeelding visualiseert de functie van de bestemmingen en randvoorwaarden en heeft een ondersteunende rol op de regels.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk geeft hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en beoogde situatie van het plangebied. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid toegelicht. Hoofdstuk 4 schetst de relatie tussen het plan en de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan alle relevante milieuaspecten. Hoofdstuk 6 beschrijft de verhouding met de infrastructuur waarna in hoofdstuk 7 een toelichting wordt gegeven op de juridische onderdelen van het bestemmingsplan. Ten slotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan het Loo ong. (ten oosten van Loo 37) te Nistelrode en maakt deel uit van een hoogstamboomgaard, met peer- en appelbomen. Onderstaande foto's geven een impressie van de huidige situatie.



Huidige situatie plangebied





2.2 Beoogde situatie

Het plan is om op het perceel (ten oosten van Loo 37) een Ruimte-voor-Ruimte woning te bouwen. Hiertoe zal een kavel van 20 meter breed bij 50 meter diep met een totaal oppervlak van 1.000 m² worden aangelegd en landschappelijk worden ingepast. De beoogde woning zal minimaal 5 meter van de weg Loo en minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen worden gesitueerd. De woning krijgt een goothoogte van maximaal 4 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter zodat de massa van de woning zich in de landelijke omgeving voegt. Momenteel is er nog geen ontwerp van de woning voorhanden.



3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk heeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) op 13 maart 2012 vastgesteld.

Provincies en gemeenten krijgen in de SVIR meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Provincies en gemeenten zijn volgens het Rijk beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Het Rijk richt zich op drie doelen: Nederland concurrerend, bereikbaar en leefbaar maken. Om die doelen te bereiken, zijn ondermeer de volgende nationale belangen genoemd:

- het vestigingsklimaat;
- de hoofdnetwerken voor energie;
- het vervoer van personen en goederen;
- waterveiligheid;
- natuur en milieukwaliteit;
- bescherming van het nationale werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Deze nationale belangen zijn concreet uitgewerkt voor de regio's Noordwest Nederland, Zuidvleugel, Zuidwestelijke Delta, Brabant-Limburg, Oost Nederland, Utrecht, Noord-Nederland en de Noordzee.

Conclusie

Het plangebied valt niet onder de werkingssfeer van de SVIR. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met het beleid zoals opgenomen in de SVIR.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te realiseren. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en exact ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Conclusie

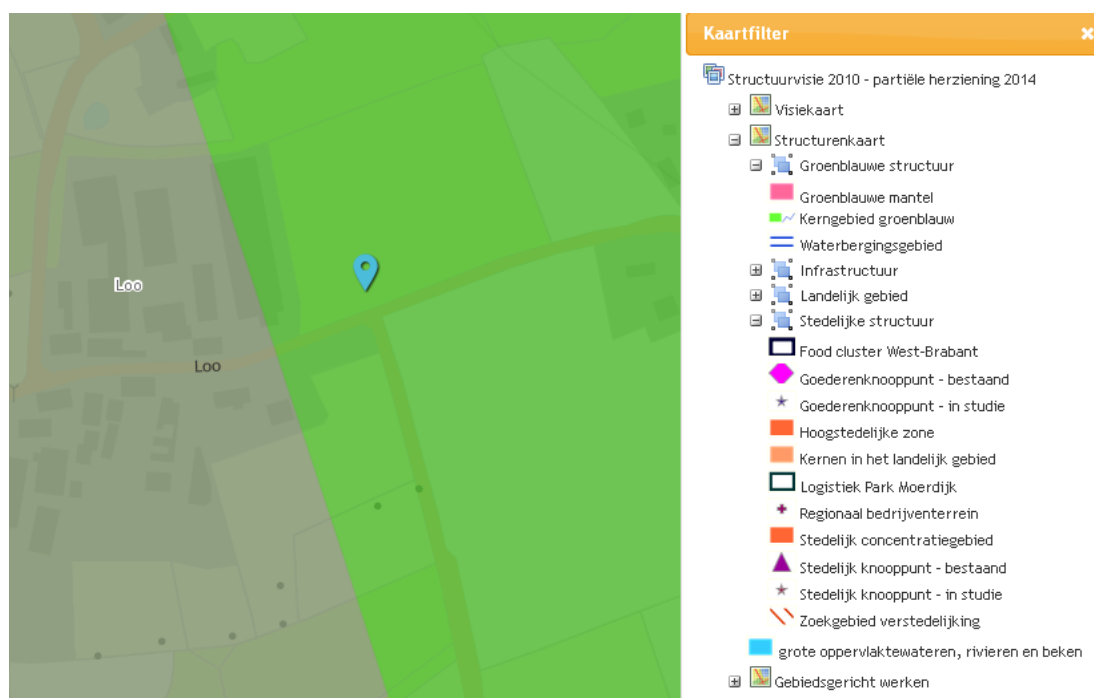
Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op een van de nationale ruimtelijke belangen zoals verwoord in het Barro. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet te worden getroffen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant

Op 19 maart 2014 is de structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Deze structuurvisie bestaat uit twee delen (deel A en deel B). Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen omschreven, ruimtelijke keuzes gemaakt en de ruimtelijke ambities vastgelegd. De belangrijkste keuzes en ambities zijn vervolgens geordend in de in deel B beschreven vier ruimtelijke structuren en wel de 'groen-blauwe structuur', 'de agrarische structuur', de stedelijke structuur' en de 'infrastructuur'.

Zoals uit onderstaand kaartje blijkt, valt het plangebied onder de 'Groenblauwe structuur' nader aangeduid als 'Kerngebied groenblauw'.



Uitsnede structuurvisie Provincie Noord-Brabant (plangebied aangegeven met blauwe bolletje)

Het kerngebied groenblauw bestaat uit de ecologische hoofdstructuur inclusief de ecologische verbindingzones en waterstructuren zoals beken en kreken. Deze waterstructuren zijn nagenoeg geheel gebaseerd op de Kaderrichtlijn Water en de waterlopen met de functie Waternatuur uit het Provinciaal Waterplan 2010-2015. Op de structurenkaart zijn de belangrijkste gebieden van de ecologische hoofdstructuur inclusief de ecologische verbindingen en de gebieden voor watersysteemherstel weergegeven als kerngebied groenblauw.

Het ruimtelijke beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen voor de EHS en beheer/herstel van de waterstructuren. Bestaande functies en bestaand gebruik binnen de groenblauwe kern worden gerespecteerd.

Voor de ontwikkeling van functies binnen de groenblauwe kern geldt het 'nee, tenzij'-principe met toepassing van het compensatiebeginsel en met mogelijkheden voor de zogenaamde herbegrenzing en saldobenadering. De ontwikkeling moet wel passen binnen de natuurdoelstellingen van het gebied en bijdragen aan de versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

Conclusie

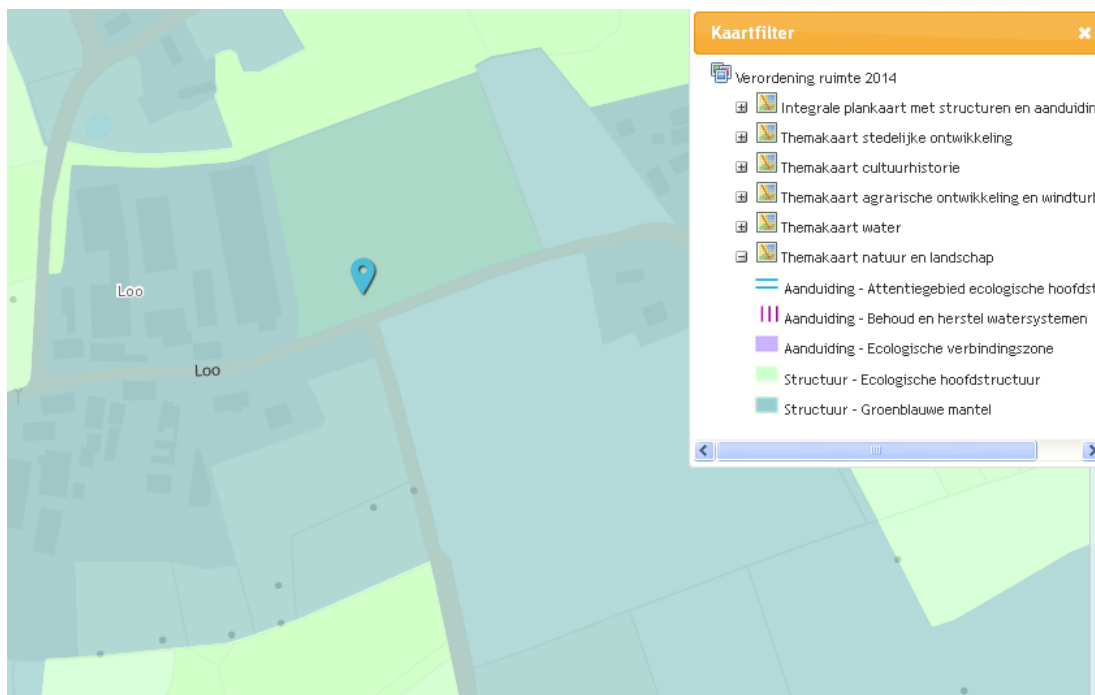
De Ruimte-voor-Ruimte woning kan worden gezien als een kleinschalige ontwikkeling. Daarnaast zal het perceel landschappelijk worden ingepast waardoor de aanwezige natuur- en landschapswaarden worden versterkt en zodoende wordt voldaan aan het beleid van het kerngebied groenblauw. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met het beleid zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld die op 19 maart in werking is getreden. In de Verordening ruimte heeft de provincie Noord-Brabant regels gesteld ten aanzien van de inhoud van bestemmingsplannen om provinciale belangen en ambities veilig te kunnen stellen. Bestemmingsplannen en in het verlengde daarvan ook bouwplannen dienen aan de bepalingen in deze verordening te voldoen.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Zo bevat de Verordening ruimte regels voor onder meer ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkelingen, natuur- en landschapswaarden, agrarische ontwikkelingen en overige ontwikkelingen in landelijk gebied.

Het plangebied is op de themakaart 'Natuur en Landschap' gelegen binnen de structuur 'Groenblauwe mantel'.



Uitsnede Verordening ruimte 2014 (plangebied aangegeven met blauwe bolletje)



De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw uit de provinciale structuurvisie en het landelijk gebied, alsook het stedelijk gebied. De mantel beschermt het kerngebied groenblauw en zorgt voor verbinding met het omliggende gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw.

Binnen de groenblauwe mantel hanteert de provincie een 'ja, mits' benadering. De 'mits' is daarbij vooral gericht op de voorwaarde dat een ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken in het gebied.

Ten aanzien van de ontwikkeling op het perceel Loo ong. is het volgende beleid uit de Verordening ruimte van toepassing:

Artikel 6.1 Bescherming van de groenblauwe mantel

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:
 - a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
 - b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.

Artikel 6.8 Ruimte-voor-Ruimte

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.
2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in het eerste lid, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse van de bouw van woningen op passende locaties toe te staan.
3. Als nadere regels bedoeld in het tweede lid worden aangemerkt de regels uit de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006.
4. Uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt dat:
 - a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is;
 - b. is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van het tweede lid nader gestelde regels;
 - c. er geen sprake is van een (aanzet voor een) stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

De beoogde Ruimte-voor-Ruimte woning op het perceel Loo ong. te Nistelrode voldoet aan het beleid zoals verwoord in artikel 6.8 van de verordening Ruimte. Ten behoeven van de beoogde woning zal een bouwtitel worden verworven en daartoe een door de provincie Noord-Brabant afgegeven verklaring aanreiken waaruit blijkt dat er sprake is van een goedgekeurde slooplocatie. Door het landschappelijk inpassen van de kavel worden de



aanwezige landschappelijke waarden in de directe omgeving verder versterkt. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met het beleid zoals opgenomen in de Verordening ruimte 2014.

3.2.3 Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte 2006

Het plangebied wordt ontwikkeld door middel van toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte. De regeling Ruimte voor Ruimte is tot stand gekomen door een samenwerking van de vijf Reconstructieprovincies met de Rijksoverheid en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Deze partijen hebben gezamenlijk 'Het Pact van Brakkenstein' gesloten, een pakket van maatregelen om het mestoverschot van 21 miljoen kilo fosfaat terug te dringen. In het kader van de aanpak van de mestproblematiek is een beëindigingregeling opgesteld voor de beëindiging van de verschillende takken van veehouderij (de Rbv). De Rbv bevat tevens een aanvullende subsidiemogelijkheid voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Om deze sloopsubsidies te kunnen financieren is de Ruimte-voor-Ruimte regeling opgesteld. Op 31 maart 2000 hebben Provinciale Staten ingestemd met het beginsel Ruimte-voor-Ruimte.

De regeling Ruimte-voor-Ruimte biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen op een passende locatie, zowel in het buitengebied als in de bebouwde kom, in afwijking van het woningbouwprogramma. Deze woningbouw is alleen mogelijk in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, welke in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij of doormiddel van het aankopen van een zogeheten Bouwtitel Ruimte-voor-Ruimte. De Ruimte-voor-Ruimte regeling is opgesteld in afwijking van de provinciale beleidslijn voor zuinig ruimtegebruik en de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied.

Voorwaarde voor het bouwen van een woning met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte is dat in ruil voor de realisatie van een woning, de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt in samenhang met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteiten.

Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en dat op de desbetreffende locatie milieuwinst is bereikt. Deze milieuwinst bestaat uit het intrekken van de milieuvergunning en het inleveren van minimaal 3.500 kg fosfaatrechten per Ruimte voor Ruimte woning. Daarnaast dient op de locatie waar sloop plaatsvindt, een passende andere herbestemming te worden gerealiseerd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Bernheze

Op 1 februari 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Bernheze de Structuurvisie Bernheze vastgesteld. In deze structuurvisie wordt gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente beschreven. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen en vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en projecten. In de structuurvisie staan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren beschreven.



In de structuurvisie is het Ruimtelijk Casco beschreven. Het Ruimtelijk Casco betreft het ontwikkelingskader voor de gemeente Bernheze en vormt een casco voor concrete projecten en plannen. Het Ruimtelijke Casco bestaat uit een kaartbeeld en toelichting. De gemeente Bernheze wil een gemeente met een dorpse uitstraling blijven. Kleinschalige verstedelijking wil de gemeente niet uitsluiten, maar deze verstedelijking dient groen ingepast te zijn. Het landelijk wonen nabij een verstedelijkte omgeving is een kwaliteit van de gemeente.

Toepassing van de regeling Ruimte-voor-Ruimte is op grond van deze regeling mogelijk binnen het zoekgebied dat door de gemeenteraad is aangewezen bij raadsbesluit van 9 juli 2009. Dit betreffen de extensiveringsgebieden overig en specifiek aangewezen bebouwingsconcentraties'. In de Structuurvisie Bernheze is een toelichting op bebouwingsconcentraties opgenomen. Deze toelichting luidt als volgt: "De oorspronkelijke dorpslinten, die aan de oude routes zijn ontstaan, zijn waardevol als historische structuur. Deze zijn uitgegroeid tot een kern of zijn beperkt gebleven tot een bebouwingscluster. Strategie voor de bebouwingsclusters is het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume."

"Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Een voorbeeld hiervan is sloop van bebouwing als compensatie voor verruimde mogelijkheden al dan niet in combinatie met Rood voor groen, het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of een versterking van natuur- en landschapswaarden in de omgeving. Verdichting van de bebouwingsclusters is dus in bepaalde gevallen toegestaan, indien dit tot een ruimtelijke verbetering leidt. Ook door verdunning kunnen bebouwingsclusters in kwalitatieve zin worden versterkt, doordat de open relaties met het landschap worden hersteld. De bestaande waardevolle doorzichten naar het buitengebied dienen gehandhaafd te blijven. Nieuwbouw dient qua maat en schaal passend te zijn in de omgeving."

Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de ruimtelijke casco kaart behorende bij de Structuurvisie Bernheze. De ligging van het plangebied is aangeduid met een rode pijl.



Uitsnede ruimtelijke casco kaart (plangebied aangeduid met rode pijl)

Conclusie

Het plangebied is gelegen in een 'halfopen landschap' en is gelegen in een 'woonwerkontwikkelingsgebied' en 'bebouwingscluster'. Naast het verwerven van een bouwtitel en een daartoe door de provincie Noord-Brabant afgegeven verklaring waaruit blijkt dat er sprake is van een goedgekeurde slooplocatie, vindt ook kwaliteitverbetering binnen het plangebied plaats door het landschappelijk inpassen van het plangebied. Om de doorzichten naar het open achterland te behouden en te voorkomen dat er lintbebouwing ontstaat, zal de kavel een breedte krijgen van maximaal 20 meter. Door toepassing van een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter kan de beoogde Ruimte-voor-Ruimte woning qua aard en schaal als passend in de landelijke omgeving worden gezien. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie Bernheze 2010.

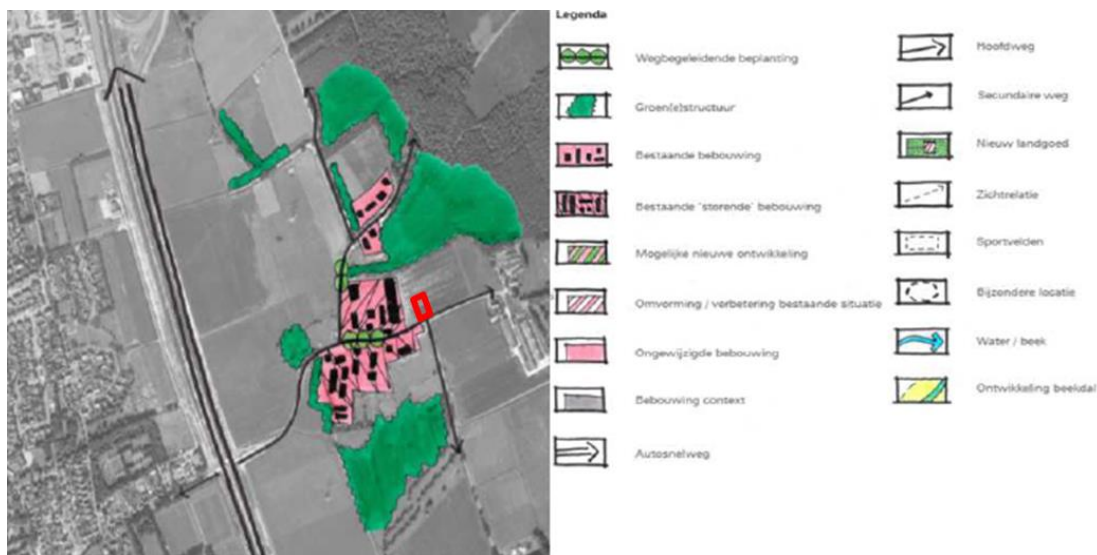
3.3.2 Woonvisie 2005-2015

De gemeente Bernheze heeft haar woonbeleid vastgelegd in de 'Woonvisie 2005-2015'. Het hoofddoel van het woonbeleid van de gemeente Bernheze is het voorzien in de eigen woningbehoefte. Onderdeel van het voorzien in de eigen woningbehoefte is strategische nieuwbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap en consumentgerichte ontwikkeling. Onderdeel hiervan is het betrekken van de consumenten bij het ontwerp- en bouwproces. De ontwikkeling binnen het plangebied sluit aan op het streven van de gemeente Bernheze naar consumentgerichte ontwikkeling. Binnen het plangebied kan door de initiatiefnemer naar eigen inzicht, in overeenstemming met de stedenbouwkundige en beeldkwaliteitseisen van de gemeente Bernheze, een Ruimte-voor-Ruimte woning worden opgericht.

3.3.3 Gebiedsvisies Bernheze

Op 9 juli 2009 heeft de gemeenteraad van Bernheze het zoekgebied voor Ruimte-voor-Ruimte-woningen vastgesteld. Is de beoogde locatie buiten het zoekgebied gelegen, dan is het oprichten van een Ruimte-voor-Ruimte woning niet mogelijk. Is de beoogde locatie gelegen binnen het zoekgebied voor Ruimte-voor-Ruimte woningen dan wordt nader ingezoomd op de locatie. Dat betekent allereerst dat een stedenbouwkundige toets wordt gedaan. Daarbij wordt onder meer getoetst aan de gebiedsvisies die tegelijkertijd met het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' zijn opgesteld.

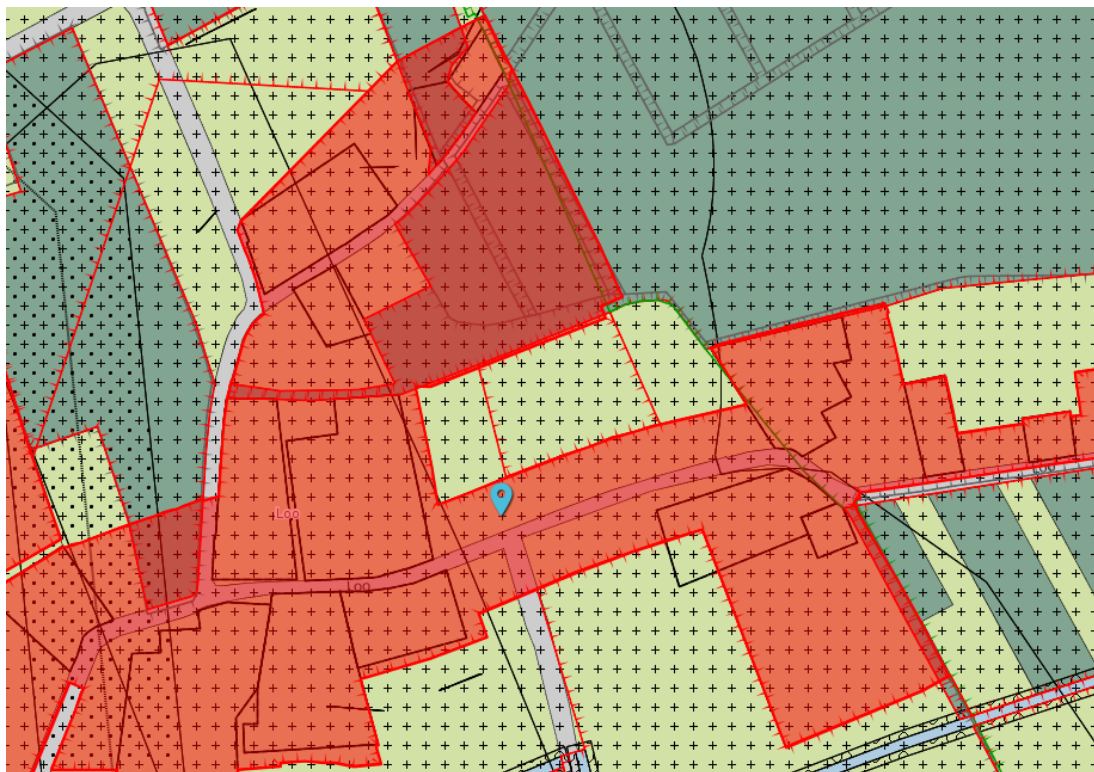
Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie Loo. In de Gebiedsvisie Nistelrode is als knelpunt opgenomen dat de stallencomplexen binnen de bebouwingsconcentratie vaak niet passend zijn qua maat, schaal en uitstraling en dat een aantal stallen in een slechte staat verkeert. Aangegeven is dat de omvorming naar een wooncluster voor de hand ligt wanneer agrarische bedrijven stoppen. Op onderstaande uitsnede van de kernrandzone Loo uit de Gebiedsvisie Nistelrode is de ligging van het plangebied binnen de bebouwingsconcentratie Loo zichtbaar. Het plangebied is hierin rood omlijnd.



Uitsnede beeld kernrandzone Loo uit de Gebiedsvisie Nistelrode (plangebied rood omlijnd)

In de gebiedsvisie wordt het Loo omschreven als een compacte enclave waar alle grootschalige of intensieve agrarische activiteiten verdwijnen. Zo heeft het agrarisch bedrijf Loo 37 gelegen ten westen van het plangebied haar bedrijfsvoering reeds beëindigd.

In 2009 is de bebouwingsconcentratie Loo opnieuw gedefinieerd. De nieuwe begrenzing voor de bebouwingsconcentratie Loo is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' van de gemeente Bernheze opgenomen. Deze bebouwingsconcentratie is opgenomen binnen de aanduiding 'WRO-zone - woonwerkontwikkelingsgebied'. In onderstaande uitsnede van bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' is het plangebied opgenomen binnen de zone 'WRO-zone - woonwerkontwikkelingsgebied'. Het plangebied is hierin aangeduid met een blauw bolletje.



Ligging plangebied binnen de WRO-zone – woonwerkontwikkelingsgebied zoals opgenomen in bestemmingplan 'Buitengebied Bernheze' (plangebied aangegeven met blauwe bolletje)

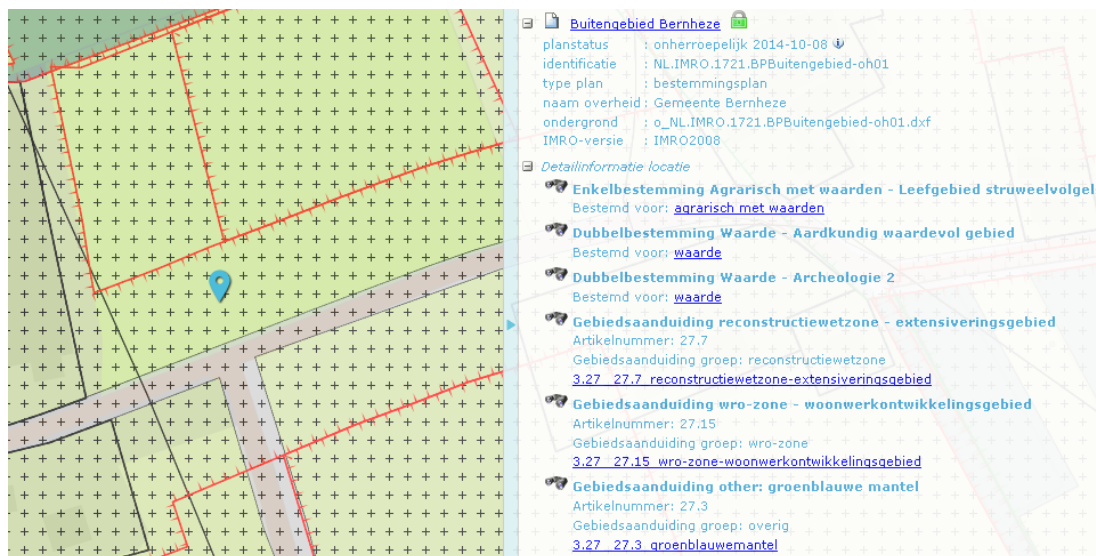
De ontwikkeling van de beoogde Ruimte-voor-Ruimte woning is mogelijk en passend binnen de gebiedsaanduiding 'WRO-zone - woonwerkontwikkelingsgebied'.

3.3.4 Vigerende planologische situatie

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze', dat door de raad van de gemeente Bernheze is vastgesteld d.d. 26 juni 2012.

Op het perceel Loo ong. (ten oosten van Loo 37) heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – leefgebied struweelvogels' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en 'aardkundig waardevol gebied'. Tevens ligt het gebied binnen de gebiedsaanduiding 1000 meter kernen, wro-zone – woonwerkontwikkelingsgebied en 'groenblauwe mantel'.

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' weer. Het plangebied is aangeduid met een blauw bolletje.



Ligging in bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' (plangebied aangegeven met blauwe bolletje)

Conclusie

Binnen de vigerende bestemming is het niet rechtstreeks toegestaan woningen op te richten. Enkel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – ruimte voor ruimte' kan een Ruimte-voor-Ruimte woning worden opgericht. Om de beoogde Ruimte-voor-Ruimte woning te kunnen realiseren, dient de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – ruimte voor ruimte' aan het plangebied te worden toegekend. Aangezien het oprichten van de beoogde Ruimte-voor-Ruimte woning binnenplannen niet mogelijk is, is daarom een bestemmingplanherziening noodzakelijk.

3.3.5 Stedenbouw

Op de locatie kan na effectuering van dit bestemmingsplan één Ruimte-voor-Ruimte woning onder de volgende voorwaarden worden toegevoegd. Het landelijk wonen in het groen is op deze locatie het uitgangspunt. De stedenbouwkundige randvoorwaarden die daarbij horen zijn:

- de afstand van de woning tot de weg moet minimaal 5 meter zijn;
- de hoofdmassa staat minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen;
- de kavelbreedte mag maximaal 20 meter zijn; op deze manier blijft het een compact bebouwde enclave in het landschap en ontstaat er geen lintbebouwing;
- de massa van de woning dient zich te voegen in de landelijke omgeving, lage goot 3-4 meter en forse kap met nok 9-10 meter;
- de erfafscheidingen bestaan uit groen om de nieuwe woning landschappelijk in te passen.



4 ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE, NATUUR- EN LANDSCHAP

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Monumentenwet 1988

Deze Wet regelt de bescherming van monumenten en opgravingen. Onder de Wet wordt onder monumenten verstaan:

- alle vervaardigde zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde;
- terreinen welke van algemeen belang zijn wegens daar aanwezige zaken als bedoeld onder 1. Onder het doen van opgravingen verstaat de Wet het verrichten van werkzaamheden met als doel het opsporen of onderzoeken van monumenten, waardoor verstoring van de bodem optreedt.

Wijziging Monumentenwet 1988

Op 1 januari 2009 is een wijziging van de Monumentenwet 1988 in werking getreden. Deze wetswijziging houdt onder andere in dat het college als bevoegd gezag over het afgeven van monumentenvergunningen en zaken betreffende de omgang met archeologische waarden moet beslissen en daarom over een gemeentelijke verordening en deskundige adviescommissie moet beschikken.

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg van 2007 zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta van 1992 binnen de Nederlandse wetgeving opgenomen. Deze wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt".

Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief ter plekke, omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten dienen ook de cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Archeologische beleidskaart gemeente Bernheze

Op 3 februari 2011 heeft de gemeenteraad van Bernheze de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Bernheze' en de 'Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze' vastgesteld. Op basis van deze beleidsstukken heeft de gemeente inzicht verkregen in de archeologische waarden en verwachting binnen haar grondgebied en kan zij op verantwoorde wijze ruimtelijke ontwikkelingen afwegen.

Zoals op onderstaande uitsnede van de Archeologische beleidskaart te zien is, ligt het plangebied binnen een gebied met een hoge archeologische verwachting. Voor ontwikkelingen gelegen binnen deze zone, geldt een verplichting tot archeologisch vooronderzoek bij bodemingrepen dieper dan 40 cm min maaiveld met een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².



Beleidscategorie

- | | | |
|---|--|---|
| 1 | | Wettelijk beschermd archeologisch monument |
| 2 | | Gebieden van zeer hoge archeologische waarde |
| 3 | | Gebieden van hoge archeologische waarde |
| 4 | | Gebieden met een hoge archeologische verwachting |
| 5 | | Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting |
| 6 | | Gebieden met een lage archeologische verwachting |
| 7 | | Gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven |

Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Bernheze (plangebied rood omlijnd)

Toetsing Archeologie

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Het archeologisch onderzoek is als bijlage 1 opgenomen.

Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek kan worden gesteld dat het plangebied uit een ploeglaag bestaat met daaronder een ten dele intacte B-Horizont die geleidelijk overloopt in de natuurlijke ondergrond. Door aftopping van het terrein zullen resten uit het Laat Paleolithicum t/m het Neolithicum niet meer in situ aanwezig zijn. Sedentaire resten uit de Bronstijd t/m de Nieuwe Tijd reiken over het algemeen echter dieper, tot in de C-Horizont. Deze kunnen derhalve nog, hoewel afgetopt, in de bodem aanwezig zijn. Derhalve wordt geadviseerd om voor het plangebied een vervolgonderzoek uit te voeren. Gezien de kleine omvang van het plangebied, kan dit onderzoek worden uitgevoerd door middel van een archeologische begeleiding van de werkzaamheden.



Conclusie

Tijdens de werkzaamheden zal archeologische begeleiding plaatsvinden. Mochten er tijdens de werkzaamheden binnen het plangebied archeologische waarden worden aangetroffen, dan geldt conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 (gewijzigd in 2007 met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg) een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, de gemeente Bernheze.

4.2 Landschappelijke inpassing

4.2.1 Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Bernheze

Op 19 april 2012 heeft de gemeenteraad van de gemeente Bernheze het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld. Het hoofddoel van de opstelling van het LOP was om in overleg met alle betrokkenen tot een concreet en uitvoeringsgericht plan te komen voor behoud en versterking van de natuur- en landschapskwaliteiten in het buitengebied van Bernheze. Met het plan is een helder kader beschikbaar, waarmee regie op ruimtelijke kwaliteit van het landschap kan worden gevoerd en waarmee de uitvoeringsstrategie is geactualiseerd.

Het LOP vormt een kwalitatief kader voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van landschap en natuur in het buitengebied van de gemeente Bernheze. Het LOP heeft als doel om de aanwezige natuur- en landschapskwaliteiten in het buitengebied van Bernheze te behouden en te versterken.

Deze kwaliteiten zijn onder meer verbonden aan de beleving van landschapstypen, belangrijke landschapsstructuren, cultuurhistorische objecten en natuurwaarden. In het LOP worden drie landschapstypen onderscheiden: het landschap van de Peelhorst, het beekdallandschap Aa en de Leijgraaf en het dekzandruggen en- vlaktenlandschap. Deze landschappen hebben elk hun eigen kenmerken in de vorm van typen bebouwing, beplanting, verkaveling, et cetera.

Landschap van de Peelhorst

Onderstaande afbeelding bevat een uitsnede van de kwaliteitsbeeldkaart zoals opgenomen in het LOP van de gemeente Bernheze. Binnen deze kaart is het plangebied gelegen binnen landschapstype 'Landschap van de Peelhorst'.

De Peelhorst is een hooggelegen droog gebied in het noordoosten van Bernheze. Het gebied is opgebouwd uit een hoog en laag terras en meerdere breuklijnen, tezamen bekend als de Peelrandbreuk. Dit veroorzaakt een bijzonder karakteristiek reliëf en heeft unieke gevolgen voor de waterhuishouding, zoals het optreden van het wijstverschijnsel. Langs de Peelrandbreuk liggen de kernen Nistelrode en Heesch met omvangrijke akkercomplexen. Bovendien komen ten oosten van Nistelrode grote aaneengesloten complexen van oude bouwlanden voor met de oude buurtschappen Bus en Menzel. Kenmerkend voor het landschap van de Peelhorst is het grote aaneengesloten natuurgebied van de Maashorst met een gevarieerd bos, heideterreinen, vennen, stuifduinen en diverse cultuurhistorische relictten.



Landschapstypen

-  Landschap van de Peelhorst (inclusief Maashorst)
-  Beekdallandschap Aa en Leijgraaf (deeltraject De Meer)
-  Dekzandruggen en -vlaktenlandschap
-  Karakteristieke gebieden:
 1. Berkt
 2. 't Grolder / Het Broek
 3. De Bleeken / Het Binnenveld

Landschapsstructuren

-  Peelrandbreuk
-  (Meanderende) beken en wettingen
-  Historisch padenstelsel
-  Ecologisch ingerichte beek met natuurvriendelijke oevers, plas-drasoevers, stapstenen (moeras) en/of poelen
-  (Droge) ecologische structuur met bosschages, struwelen, houtwallen en/of -singels
-  Lintbebouwing
-  Autonome wegenstructuren A50, A59, N279

Natuur- en landschapsbelevingswaarden

-  Bosgebieden (met heidevelden, vennen en stuifzanden)
-  Natuurlijke (dalvormige) laagte
-  Openheid
-  Leefgebieden das resp. struweelvogels (indicatief)

Cultuurhistorische objecten (oriëntatiepunten)

-  Molens
-  Kerktoren
-  Grafheuvel

Overig

-  Kwelgebied (indicatief)
-  Infiltratiegebied (indicatief)
-  Recreatiegebied (indicatief)
-  Bezoekerscentrum Slabroek

Uitsnede kwaliteitsbeeldkaart landschapontwikkelingsplan Bernheze (plangebied rood omlijnd)



Landschapsvisie 'landschap van de Peelhorst'

Voor het gebied Peelhorst (inclusief Maashorst) staan behoud en ontwikkeling van de herkenbare structuur van grote bosgebieden met heiderelicten en cultuurhistorische objecten en het cultuurlandschap met de afwisseling van open oude bouwlanden en natte gebieden centraal. De overgangen, bijvoorbeeld van bos naar bouwlanden, de landschapsstructuur rondom de linten, het beter zichtbaar maken van breukzones en behoud, herstel en beheer van waardevolle landschapselementen zoals landweren krijgen daarbij bijzondere aandacht.

Daarnaast maken erven een belangrijk deel uit van de landschappelijke kwaliteit van plangebieden. Het stimuleren van de aanleg van erfbeplanting bij bestaande erven en het verplicht stellen van aanleg van erfbeplanting bij nieuwe erven draagt op lokaal schaalniveau bij aan de versterking van de landschappelijke kwaliteit.

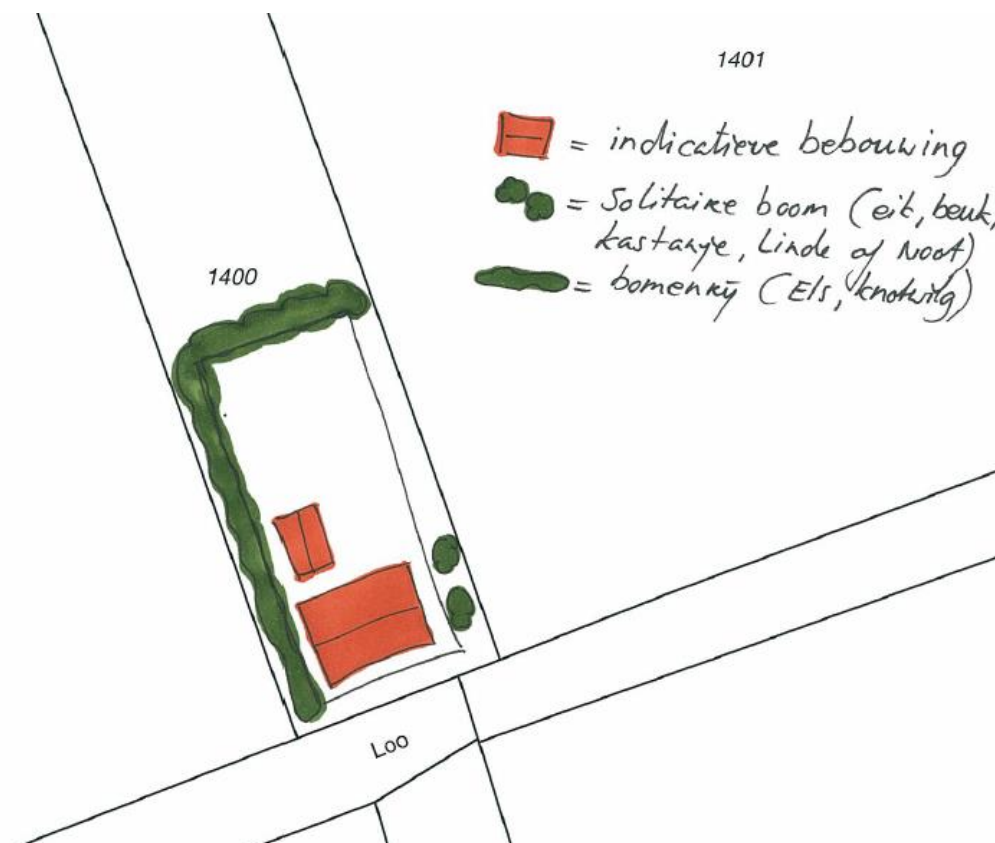
Verbetering beeldkwaliteit erven binnen 'Landschap van de Peelhorst'

De verbetering van de beeldkwaliteit van erven gelegen binnen 'Landschap van de Peelhorst' dient te gebeuren door middel van:

- Sortiment / houtwal van de soorten: eik, es, els, ruwe berk, lijsterbes, meidoorn, hazelaar, veldesdoorn, hondsroos, vuilboom, gelderse roos en hulst.
- Bomenrij of singel: els en knotwilg.
- Solitair of boomgroep: eik, beuk, kastanje, linde en noot.
- Boomgaard: hoogstamfruit, eikengarde, wilde appel, wilde peer, mispel en kweeper.
- Bos: grove den, eik, ruwe berk, eikenhakhout.

4.2.1.1 Landschappelijke inpassing plangebied

Aansluitend op de vormgeving en het assortiment voor verbetering van de beeldkwaliteit van erven binnen landschapstype 'Landschap van de Peelhorst' is er voor gekozen om de west- en noordzijde van het plangebied te voorzien van een bomenrij van els of knotwilg. Aan de oostzijde zullen ter hoogte van de beoogde woning twee solitaire bomen van de soorten eik, beuk, kastanje, linde of noot worden aangeplant. Door uitvoering van het voorgestelde beplantingsplan zal het plangebied een uitstraling krijgen welke passend is binnen landschapstype 'Landschap van de Peelhorst' en tevens bijdraagt aan de landschapsvisie van dit gebied. De afbeelding op de volgende pagina geeft een schematische weergave van de voorgestelde landschappelijke inpassing van het plangebied.



Beplantingsplan Loo ong. (ten oosten van Loo 37)

4.3 Natuur

4.3.1 Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.



4.3.2 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Toetsing

Door Aeres Milieu is een flora- en fauna quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. Het onderzoek is als bijlage 2 opgenomen.

Effecten op algemene beschermde soorten in het plangebied

Door het rooien van de bomen en de graafwerkzaamheden ten behoeve van de beoogde woning, zal een deel van het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdieren en amfibieën (tijdelijk) verdwijnen. Holen en individuen van algemeen voorkomende zoogdieren zullen hierbij mogelijk worden verstoord of verdwijnen.

Effecten op algemeen voorkomende vogelsoorten

In de hoogstambomen die worden verwijderd, broeden tijdens het broedseizoen mogelijk vogels als de Turkse tortel en de vink. Door de hoogstambomen buiten het broedseizoen van de meeste vogelsoorten te verwijderen (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli), wordt schade aan vogels, hun eieren en nesten voorkomen.

Effecten op vleermuizen

De mogelijk aanwezige vaste vliegroute van verschillende soorten vleermuizen zal niet noemenswaardig worden aangetast door de voorgenomen maatregelen; rondom het plangebied bevindt zich immers een hoogstamweide, en ten noorden van deze hoogstamweide bevindt zich een bos(rand). Hierdoor is er geen negatief effect op een eventueel aanwezige vaste vliegroute te verwachten.

Effecten op beschermde natuurgebieden

Het plangebied ligt op circa 80 meter afstand van het Nationaal Natuurnetwerk (NN). Omdat er in een straal van 100 m rond het plangebied geen strenger beschermde vogelnesten zijn aangetroffen en omdat het plangebied onbereikbaar is voor grotere zoogdieren (het maakt daardoor bijvoorbeeld geen onderdeel uit van een dassenfoerageergebied), is het niet te verwachten dat de voorgenomen plannen een negatief effect op de natuurwaarden in het NN hebben.

**Conclusie**

Op basis van het onderzoek wordt gesteld dat de effecten van de ingreep op diersoorten en beschermde natuurgebieden gering zijn. De hoogstambomen zullen buiten de broedperiode van 15 maart tot 15 juli worden verwijderd waardoor directe schade aan algemeen voorkomende vogels, hun nesten en eieren wordt voorkomen. Voor de werkzaamheden zijn geen ontheffingen of vergunningen benodigd. Mochten er tijdens de werkzaamheden beschermde diersoorten worden aangetroffen dan moeten deze direct worden gevangen en in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'flora- en fauna' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.



5 MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Wanneer een ontwikkeling geen bestemmingswijziging tot gevolg heeft, hoeft er geen bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan te worden uitgevoerd; de bodem wordt in dat geval geschikt geacht voor de toegestane functie. Ten behoeve van de beoogde Ruimte-voor-Ruimte woning wijzigt de bestemming van het perceel Loo ong. (ten oosten van Loo 37) van 'Agrarisch met waarden – leefgebied struweelvogels' naar een woonbestemming.

Toetsing

Door Aeres Milieu is daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het verkennend bodemonderzoek is erop gericht om vast te stellen of er op de onderzoekslocatie verontreiniging aanwezig is. Het bodemonderzoek is als bijlage 3 opgenomen.

Conclusie

Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Geluid

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woon- en leefmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. De Wet stelt dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de 48 dB(a) mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de nieuwe Wet Geluidhinder die vanaf 1 januari 2007 van kracht is, de verplichting om akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting van alle wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie.

De beoogde Ruimte-voor-Ruimte woning dient te worden gezien als een geluidsgevoelig object. Het plangebied is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de wegen Loo, Koudenoord en Schaijksedreef.

Toetsing

Door Windmill is daarom akoestisch onderzoek door verkeerslawaaï uitgevoerd. Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidcontouren binnen het plangebied voor zover deze wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Het akoestisch onderzoek is als bijlage 4 opgenomen.

Conclusie

Indien de voorgevel van de nieuwe woning binnen het plangebied op een afstand van 11 meter of meer vanaf de weg wordt gerealiseerd, wordt ten gevolge van het verkeer op de weg Loo te allen tijde voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op de grens van het bouwplan bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 51,8 dB inclusief de wettelijke aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt derhalve te allen tijde gerespecteerd.



De voorkeursgrenswaarde wordt op elk willekeurige locatie binnen het plangebied gerespecteerd ten gevolge van het wegverkeer op de Koudenoord en de Schaijksedreef. Het treffen van aanvullende maatregelen voor deze wegen is derhalve niet noodzakelijk.

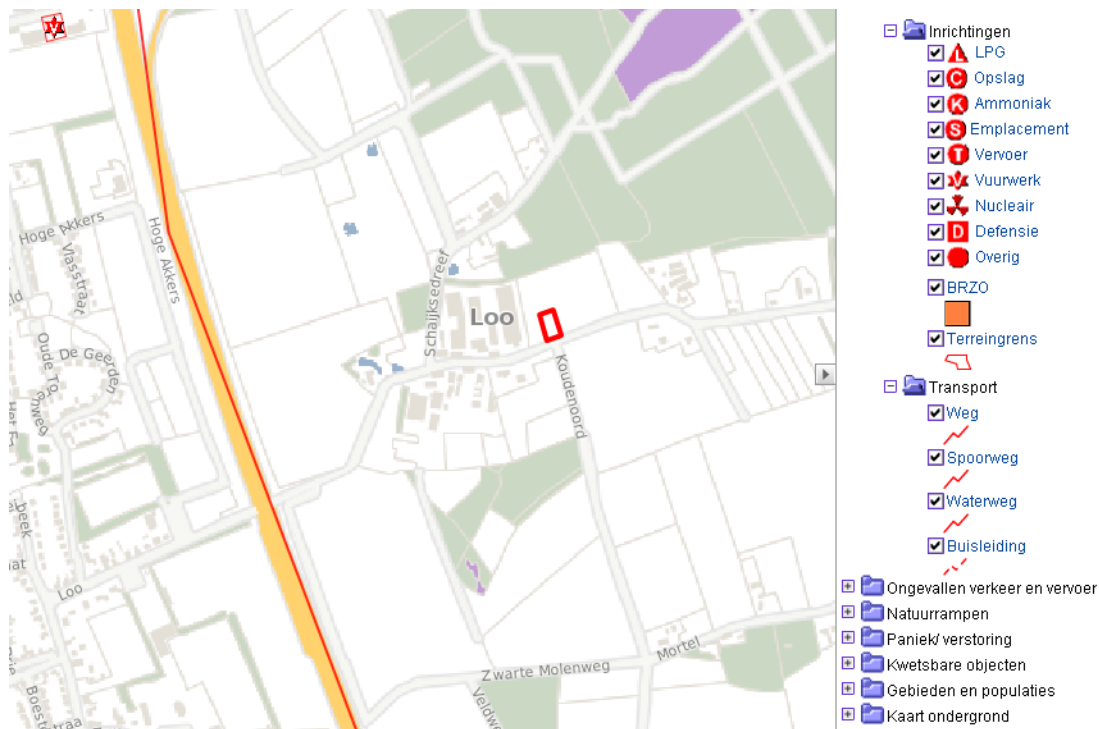
Gezien het feit dat de maximale ontheffingswaarde ten gevolge van het wegverkeer op de weg Loo ruimschoots wordt gerespecteerd op elk willekeurig punt binnen de planlocatie en maatregelen stuiten op overwegende bezwaren en daarnaast aan de voorkeursgrenswaarde vanwege het wegverkeer op de overige wegen wordt voldaan, kan worden geconcludeerd dat het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van risico's als gevolg van de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan worden voldaan aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle inrichtingen;
- transport gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor;
- transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Onderstaande uitsnede van de provinciale risicokaart laat zien dat er binnen een straal van 1 kilometer een vuurwerkopslag en de rijksweg A50 zijn gelegen. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen, transportroutes of leidingen gelegen.



Uitsnede provinciale risicokaart (plangebied rood omlijnd)

**Risicovolle inrichtingen**

Op een afstand van circa 975 meter is aan de Canadabaan 8 te Nistelrode Cafferata Vuurwerk B.V. gevestigd. Het bedrijf betreft een bewaarplaats voor vuurwerk. Door de geruime afstand tot het plangebied heeft deze inrichting een invloed op het plangebied.

Risicovol wegtransport en transport via spoor- en waterwegen

Over de A50 worden gevaarlijke stoffen vervoerd, voornamelijk LPG en propaantransporten – vallende onder GF3 transporten. Aangezien het plangebied op een afstand van circa 550 meter ten opzichte van de A50 is gelegen, levert het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A50 geen belemmering op. Spoor- en waterwegen zijn niet aanwezig in het geïntegreerde gebied.

Risicovolle (buis)leidingen

In de nabijheid van het perceel liggen geen hogedrukaardgastransportleidingen of K1-, K2-, K3-brandstofleidingen of bovengrondse hoogspanningslijnen.

Conclusie

Duidelijk is dat er in de omgeving van het plangebied geen objecten zijn gelegen die in het kader van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen dienen te worden beschouwd. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

In de op 15 november 2007 in werking getreden Wet luchtkwaliteit is ten aanzien van de luchtkwaliteit een programma-aanpak geïntroduceerd. Alle projecten binnen een programmagebied kunnen hierdoor doorgang vinden mits de Nederlandse overheden voldoende maatregelen nemen om overal in het gebied aan de grenswaarden te voldoen. De programma-aanpak is gekoppeld aan de inwerkingtreding van de nieuwe Europese richtlijn voor luchtkwaliteit. De programma-aanpak krijgt vorm in de gebieden waar de luchtkwaliteit de Europese normen overschrijdt.

Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit wordt verwezen naar het op 1 augustus 2009 vastgestelde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL zorgt ervoor dat het negatieve effect van alle projecten wordt gecompenseerd met een groot pakket maatregelen.

Voor projecten die de hoeveelheid fijnstof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen, hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt immers: 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Een criterium om nadere eisen te stellen aan bouwplannen is de bouw van meer dan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg.

Conclusie

Voorliggende ontwikkeling betreft de bouw van één Ruimte-voor-Ruimte woning en kan hiertoe worden gezien als een veel kleinschaliger project dan de bouw van 1.500 woningen met één ontsluitingsweg. Hieruit kan worden gesteld dat voor dit initiatief de mate van luchtverontreiniging kan worden verwaarloosd. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.



5.5 Geur

Bij het maken van ruimtelijke plannen in de buurt van geurrelevante bedrijven is het belangrijk om rekening te houden met het aspect 'geur'. Het bouwen van nieuwe geurgevoelige objecten binnen de geurcontouren van een bedrijf kan namelijk leiden tot nieuwe hindersituaties. Daarnaast kan het bouwen van nieuwe geurgevoelige objecten binnen de geurcontouren van een bedrijf de uitbreidingsmogelijkheden van dat bedrijf blokkeren.

Toetsing

De beoogde Ruimte-voor-Ruimte woning wordt aangemerkt als geurgevoelig object. Door Windmill is daarom een quickscan geurhinder uitgevoerd. Doel van het onderzoek is na te gaan of de nieuwe woning mogelijk een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende veehouderijen. Het onderzoek is als bijlage 5 opgenomen.

Conclusie

In de directe omgeving van het plangebied zijn uitsluitend de veehouderijen Loo 22, 24 en 33 nog in bedrijf. Hiertoe dient ter plaatse van de beoogde woning de voorgrond belasting te worden berekend en moet ook het woon- en leefklimaat in de nieuwe woning worden aangetoond.

Toetsing

Om bovenstaande aan te tonen is door Windmill aanvullend geuronderzoek gedaan naar de voorgrondbelasting en het woon- en leefklimaat. Het onderzoek is als bijlage 6 opgenomen.

Conclusie

Op basis van de voorgrondbelasting wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied het woon- en leefklimaat is aangetast omdat het plangebied vrijwel geheel binnen de vergunde geurcontour van de veehouderij aan Loo 33 valt. Als gevolg van deze verhoogde voorgrondbelasting varieert de kwaliteit van het woon- en leefklimaat van 'matig' tot 'tamelijk slecht'. Het woon- en leefklimaat is te kwalificeren als 'redelijk goed'. Het bevoegde gezag dient af te wegen of het aangetoonde woon- en leefklimaat aanvaardbaar wordt geacht voor de beoogde woningbouw.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uit te kunnen voeren. De handreiking *Bedrijven en milieuzonering* van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

Conclusie

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning betreft een gevoelig object in het kader van bedrijven en milieuzonering. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande bedrijven. In de nabije omgeving van het plangebied zijn uitsluitend aan Loo 22, 24 en 33 veehouderijen gelegen.



Uit het aanvullend geuronderzoek (bijlage 6) blijkt dat de veehouderijen in de nabijheid van de bouwlocatie niet onevenredig in hun belangen worden geschaad door de voorgenomen nieuwbouw. De reeds bestaande woningen in de nabijheid van de veehouderijen vormen reeds de grootste beperking voor eventuele toekomstige uitbreidingen van de veehouderijen. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Waterhuishouding

5.7.1 Beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

De kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die er voor moet zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 sterk verbeterd is. Ook Nederland heeft deze Richtlijn onderschreven: met meer aandacht voor het schoonhouden, scheiden en zuiveren van water wordt aan de kwaliteit van het water gewerkt. Ook voor de waterkwantiteit bestaat landelijke aandacht: met het vasthouden, bergen en afvoeren van water wordt getracht de leefomgeving in alle opzichten leefbaar te houden.

Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Watertoets Waterschap Aa en Maas

Aanvullend op dit landelijke beleid heeft Waterschap 'Aa en Maas' een aantal zeer concrete beleidsuitgangspunten opgesteld gericht op het duurzaam omgaan met water. De te hanteren eisen en uitgangspunten van het Waterschap zijn opgenomen in de 'Beleidsnota uitgangspunten watertoets Aa en Maas' van december 2004, die vervolgens nader is uitgewerkt in de beleidsnota 'Uitwerking uitgangspunten Watertoets'. De Watertoets is als bijlage 7 opgenomen.

Hieronder worden de uitgangspunten van de watertoets puntsgewijs aan de orde gesteld.

- **Voorkomen van vervuiling**

Bij de inrichting, het bouwen en bij het beheer van plangebieden moeten in verband met het waterkwaliteitsbeheer zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan de bodem en aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Bouwafval wordt dan ook consequent in de diverse containers geborgen. Ook wordt er aandacht besteed aan het materiaalgebruik. Zo worden in het bouwplan bijvoorbeeld geharde zinken goten en regenpijpen toegepast, waardoor het uitloggen van schadelijke stoffen niet aan de orde is.

- **Wateroverlastvrij bestemmen**

Zoals beschreven in het Nationaal Bestuursakkoord Water zal er bij ruimtelijke ontwikkelingen bekeken moeten worden of het plangebied 'hoog en droog' ligt en dus in de huidige maar ook in de toekomstige situatie niet tot wateroverlast kan leiden. Gesteld kan



worden dat plangebied, gelegen op een gemiddelde hoogte van circa 18,25 meter boven NAP met een gemiddelde hoogste grondwaterstand van minimaal 2,5 meter min maaiveld kan worden aangemerkt als een wateroverlastvrije locatie.

- **Hydrologisch neutraal bouwen**

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Door onderhavige ontwikkeling zal het verhard oppervlak met circa 500 m² toenemen. Om te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen zal binnen het plangebied een bovengrondse zaksloot worden aangelegd.

- **Vuil water en schoon hemelwater scheiden**

Het streefbeeld is er op gericht het vuile water af te voeren via de riolering en het lokaal verwerken van het schone hemelwater. Het hemelwater van de daken en erfverharding zal via een bovengrondse voorziening (zaksloot) lokaal in de bodem infiltreren, terwijl het vuilwater van het plangebied wordt aangesloten op het gemengd gemeente riool.

- **Doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer”**

Vanwege het kleinschalig karakter van het project is er in het kader van bovengenoemde afwegingstrits gekozen voor “infiltratie”. Het regenwater afkomstig van de daken zal via een aan te leggen zaksloot infiltreren in de bodem. Uit de als bijlage 8 bijgevoegde HNO-tool zal de infiltratievoorziening ten behoeve van een T=10=10% bui 25m³ en een extra 9m³ voor een T=100+10% bui moeten kunnen bergen. In totaal dient de zaksloot dan ook een inhoud van 34m³ te hebben.

Om aan de benodigde inhoud te voldoen, zal de zaksloot 30 meter lang, 2 meter breed en 0,6 meter diep worden aangelegd. Het regenwater wat valt op de erfverharding, welke onder afschot wordt aangelegd, zal rechtstreeks via de onverharde delen van het perceel infiltreren in de bodem.

Omdat het plangebied is gelegen op een dekzandrug waarbij het water gemakkelijk in de ondergrond wegzakt en verder infiltreert naar het diepere grondwater, kan worden gesteld dat lokaal infiltreren mogelijk is.

- **Meervoudig ruimtegebruik**

Gezien het feit dat hier sprake is van een kleinschalig project, is meervoudig ruimtegebruik vanuit water niet aan de orde.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect ‘water’ geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.



6 INFRASTRUCTUUR

6.1 Verkeer en parkeren

De beoogde woning zal worden ontsloten via de weg Loo. Hiertoe zal de toekomstige oprit van de beoogde Ruimte-voor-Ruimte woning worden aangetakt op deze weg.

Voor het berekenen van de benodigde parkeerplaatsen voor de Ruimte-voor-Ruimte woning is gebruik gemaakt van de parkeernormen (auto) van de gemeente Bernheze.

Voor een meerpersoonswoning > 60m² gelegen buiten de bebouwde kom geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning, welke op het eigen terrein dienen te worden opgevangen.

Binnen het plangebied is voldoende ruimte voor parkeren op het eigen terrein. In het uiteindelijke ontwerp zullen de 2 benodigde parkeerplaatsen worden opgenomen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.2 Kabels en leidingen

In en op het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels of leidingen. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'leidingen' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.



7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemeen

Voor dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maken de bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

7.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken et cetera. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond.

7.3 Opbouw regels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk 2 geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk 3 geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk 2. Ten slotte regelt hoofdstuk 4 de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;



- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

7.4 Bestemming(en)

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemming(en):

Agrarisch met waarden – Leefgebied struweelvogels

De voor 'Agrarisch met waarden – Leefgebied struweelvogels' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming van het leefgebied voor struweelvogels, agrarisch grondgebruik, burgerwoningen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – ruimte voor ruimte' en 'wonen', verkeersvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, groenvoorzieningen en behoud van landschapselementen. De woning die ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – ruimte voor ruimte' mag worden opgericht mag een inhoud hebben van maximaal 1.000 m³. Bij de te herbouwen woningen zijn bijgebouwen toegestaan met een oppervlakte van maximaal 200 m², wegens toepassing van een sloopregeling. Voor het overige wordt voor de maatvoering en bebouwingsmogelijkheden aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Bernheze.

Waarde – Aardkundig waardevol gebied

De voor 'Waarde – Aardkundig waardevol gebied' aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor behoud en bescherming van de aan het gebied toegekende aardkundige waarden zoals dalglooiingen, steilranden en bodemovergangen.

Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.



8 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijk ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval zal het kostenverhaal worden vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Bernheze en de initiatiefnemers en kan de vaststelling van een exploitatieplan hierdoor achterwege blijven. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling en eventuele succesvolle planschadeclaims zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan moet conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2.1 Vooroverleg

Het waterschap en de provincie Noord-Brabant worden in het kader van dit bestemmingsplan betrokken bij het vooroverleg.

8.2.2 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend. Voor dit bestemmingsplan wordt wegens omvang van het plan en de aard van de ontwikkeling geen inspraak verleend.

8.2.3 Zienswijzen

In een separate bijlage zullen mogelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop worden opgenomen.