pittiger
in planologie

BESTEMMINGSPLAN

'Molenerf 2 te Nistelrode'

TOELICHTING

14 DECEMBER 2017

STATUS: VASTGESTELD

Gemeente Bernheze

Bestemmingsplan

'Molenerf 2 te Nistelrode'

Gegevens opdrachtgever

Naam	**: Reuvers Projectontwikkeling B.V.**
Contactpersoon	**:** Ron Beerens
Adres	**:** Maaskade 18
Postcode	**:** 5347 KD
Plaats	**:** Oss

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Ligging en begrenzing 6

1.3 Vigerend bestemmingsplan 7

2 Planbeschrijving 10

2.1 Toekomstige situatie 10

2.2 Stedenbouw 10

2.3 Verkeer en parkeren 11

3 Beleidskader 13

3.1 Rijksbeleid 13

3.2 Provinciaal beleid 15

3.3 Gemeentelijk beleid 17

4. Milieuhygiënische aspecten 21

4.1 Algemeen 21

4.2 Akoestiek 21

4.3 Archeologie en cultuurhistorie 22

4.4 Bedrijven en milieuzonering 25

4.5 Bodem 26

4.6 Externe Veiligheid 28

4.7 Flora- en fauna 29

4.8 Kabels en leidingen 32

4.9 Luchtkwaliteit 32

4.10 Water 33

4.11 Milieueffectrapportage (M.e.r.) 35

5. Toelichting, verbeelding en regels 39

5.1 Algemeen 39

5.2 Toelichting op de regels 39

6. Uitvoeringsaspecten 40

6.1 Economische haalbaarheid 40

6.2 Overleg en maatschappelijke haalbaarheid 40

7. Bijlagen 41

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van Molenerf 2 te Nistelrode (op de hoek Molenerf/ Korenstraat tegenover de molen) staat een oude woonboerderij inclusief voormalige kruidenierswinkel. De kruidenierswinkel is, door schaalvergroting in de levensmiddelensector, momenteel niet meer als zodanig in gebruik. De aanwezige woning wordt nog wel bewoond, maar voldoet niet meer aan de heden ten dage gestelde eisen aan woningen. De voormalige eigenaresse van het perceel heeft daarom enige tijd geleden besloten de locatie in samenwerking met Reuvers Projectontwikkeling B.V. te herontwikkelen voor woningbouw voor senioren. Het is de bedoeling om op de locatie zes senioren-/levensloopbestendige woningen te realiseren. Een en ander onder andere omdat het perceel en de locatie zich ervoor lenen, er in Nistelrode vraag is naar dergelijke woningen en de voormalige eigenaresse graag op onderhavige locatie meer gelijkvloers en kleiner wil wonen. De gemeente Bernheze heeft in september 2015 onder voorwaarden, die later in dit bestemmingsplan aan de orde komen, ingestemd met het principeverzoek dat voor onderhavig plan namens de initiatiefnemer is ingediend.

De huidige bestemming 'Detailhandel' laat de realisatie van zes senioren-/levensloopbestendige woningen niet toe. Een bestemmingswijziging is daarom noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in deze bestemmingswijziging.

De locatie is kadastraal bekend gemeente Bernheze, sectie F, nummers 736 en 1174. Zie hieronder een uitsnede van de kadastrale kaart.

1.2 Ligging en begrenzing

Nistelrode

Nistelrode ligt in het noordoosten van Noord-Brabant, grofweg gelegen tussen Oss en Uden in. Tot 1 januari 1994 was Nistelrode een zelfstandige gemeente. Deze gemeente besloeg een oppervlakte van 3.299 ha en telde twee kerkdorpen - Nistelrode en Vorstenbosch – en een gedeelte van Loosbroek. Nistelrode bestond uit de volgende wijken: Laar, Maxend, Menzel, Delst, Donzel, Kleinwijk, Weijen en Loo. Sinds 1 januari 1994 is Nistelrode één van de kernen in de landelijke gemeente Bernheze. Naast het dorp Nistelrode, bestaat de gemeente uit de dorpen Heesch, Vorstenbosch, Loosbroek en Heeswijk-Dinther. Van de circa 30.000 inwoners die de gemeente Bernheze telt, wonen er ca. 6.000 mensen in Nistelrode.

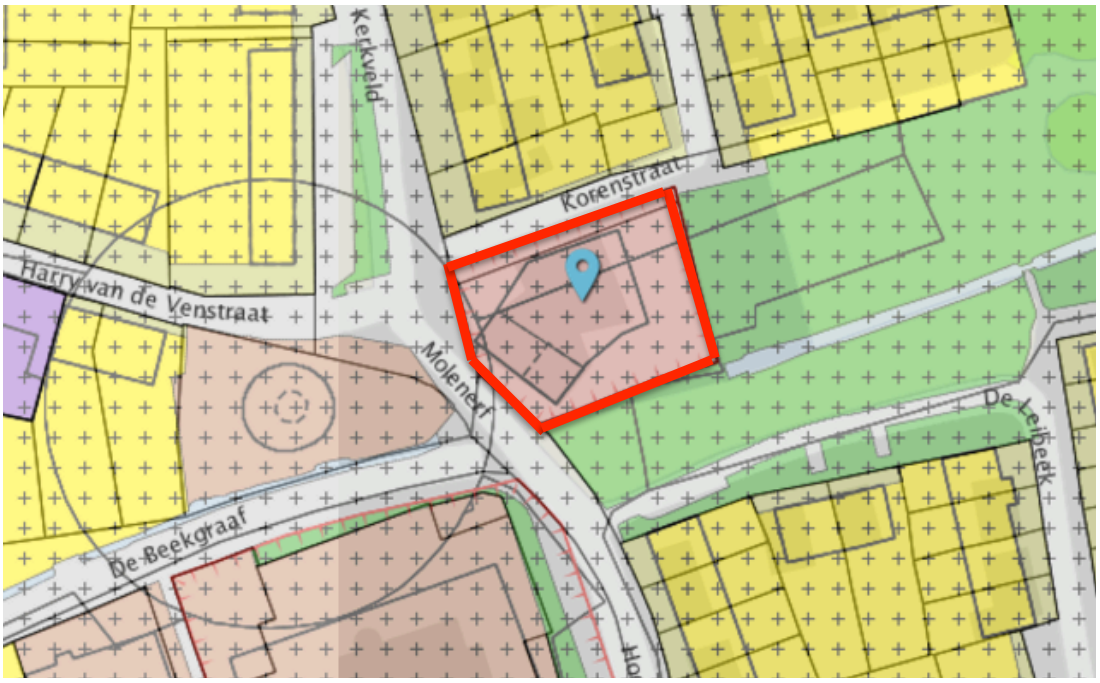
Nistelrode maakt deel uit van een reeks van oude ontginningen op de Peelhorst, die langs de Peelrandbreuk liggen. De ruimtelijke structuur van Nistelrode wordt bepaald door lintbebouwing in een noord-zuidrichting, evenwijdig aan de Peelrandbreuk. Nistelrode heeft een historisch centrum met karakteristieke driehoekige pleinen en historische bebouwing. De structuur van de uitbreidingen van Nistelrode loopt hoofdzakelijk evenwijdig aan de oude wegenstructuur. Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur zijn de buurtschappen Menzel, Donzel, Kantje en Maxend, die met Nistelrode zijn verbonden door een aaneengesloten lint van voornamelijk agrarische bebouwing. Aan de noordzijde van de kern, tussen de woonbebouwing van de kern en de Noorderbaan (die aansluit op de A50), ligt het kleinschalige bedrijventerrein Kleinwijk. De oude wegen naar het centrum zijn voorzien van laanbeplanting, die veelal is onderbroken of versnipperd. Vanuit het buitengebied strekt het groen op een aantal locaties nog relatief ver door tot de kern. In één van deze groene lobben bevindt zich de molen. De randen van de kern hebben een verschillend karakter. In het noorden en oosten wordt het bebouwd gebied begrensd door de Noorderbaan en de A50. Het gebied tussen de kern en de A50 is ingevuld met een sportpark en agrarische percelen. De west- en zuidrand zijn over het algemeen zacht te noemen. Ten noorden van de Noorderbaan liggen de bosgebieden van de Maashorst. In het westen en zuiden liggen agrarische gronden. De historische linten, die alle min of meer parallel aan de Peelrandbreuk lopen, hebben cultuurhistorische waarde.

In de kern Nistelrode, is net als in Heesch en Heeswijk-Dinther, sprake van een centrumgebied waar voorzieningen zijn geclusterd. Nistelrode en de andere benoemde kernen zijn grotendeels zelfvoorzienend en hebben op gemeentelijk niveau een verzorgingsfunctie. Op korte afstand van de gemeentegrenzen zijn in de grotere kernen Oss, Uden en Veghel voorzieningen aanwezig die grootschaliger van aard zijn (breder en specialistisch winkelaanbod, bioscoop, theater etc.). In alle kernen van de gemeente is basisonderwijs aanwezig. Daarnaast zijn er twee scholen voor voortgezet onderwijs: het Hooghuis Lyceum in Heesch en gymnasium Bernrode in Heeswijk-Dinther.

Plangebied Molenerf 2

Het plangebied van Molenerf 2 bevindt zich ten noordoosten op loopafstand van het

centrum van Nistelrode dat is gelegen aan het Weijen en Laar. Het plangebied is bestempeld voor de functie ‘detailhandel’ en bestaat grotendeels uit bebouwing waarin geruimte tijd een kruidenierswinkel gevestigd was. Ook is sprake van een bedrijfswoning. Hieronder is het plangebied met een rode lijn weergegeven.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van Molenerf 2 vigeert het bestemmingsplan ‘De Kommen van Bernheze’. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Bernheze d.d. 1 juni 2011. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk in werking getreden. Het plangebied heeft hierin de bestemming ‘Detailhandel’ en er is een aanduiding opgenomen t.b.v. een bedrijfswoning. Sprake is van een behoorlijk bouwvlak. Verder zijn bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven toegestaan.

Ter plaatse van het plangebied is ook sprake van de gebiedsaanduiding ‘Wro-zone – wijzigingsgebied 10’. Dit betekent dat artikel 28.13 op het plangebied van toepassing is, wat inhoudt dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om ter plaatse de bestemming te wijzigen in de bestemmingen “Groen”, “Tuin”, “Verkeer” en “Wonen”, met dien verstande dat:

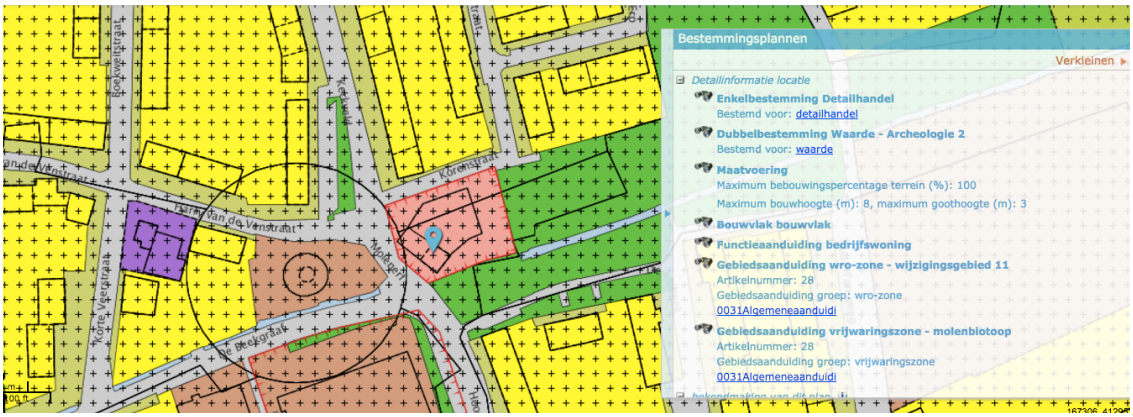
a. het aantal te realiseren woningen in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
b. de uitvoerbaarheid van de bestemmingen wordt aangetoond;
c. de belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad;
d. er geen onevenredig nadelige gevolgen mogen ontstaan voor het woonmilieu;
e. het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen;
f. er een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten;

g. er geen afbreuk mag worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
h. geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden;
i. aansluiting wordt gezocht bij de regels van de bestemmingen “Wonen” en “Tuin” zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

Ook is ter plaatse van het plangebied nog sprake van de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’. Dit houdt o.a. in dat de gronden in het plangebied naast de daar voorkomende bestemming ook bestemd zijn voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element. Dit betekent dat in het plangebied niet hoger gebouwd mag worden dan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande molenwiek.

Verder zijn nog drie dubbelbestemming(en) in het kader van de bescherming van archeologische waarden van toepassing. Voor het grootste deel van het plangebied geldt ‘Waarde – archeologie 2’ en voor een kleiner deel geldt ‘Waarde – archeologie 3’. Voor een klein gedeelte van het perceel (strookje aan de voorzijde) geldt nog ‘Waarde – archeologie 1’. Dit betekent dat op die delen zonder nader archeologisch onderzoek respectievelijk niet meer dan 250m2, 2500m2 of 100m2 dieper dan 40 cm geroerd mag worden.

Hieronder is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter hoogte van Molenerf 2 weergegeven.



Duidelijk is dat op basis van het vigerende bestemmingsplan onderhavig plan niet gerealiseerd kan worden, maar dat eerst een wijzigingsplan- of bestemmingsplanprocedure doorlopen moet worden. In onderhavige situatie wordt gekozen voor een bestemmingsplan omdat o.a. het plangebied ietwat buiten het wijzigingsgebied valt en niet alle woningtypologieen aansluiting vinden bij de systematiek van het moederplan. Met dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat en hoe voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bevat 6 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 de toekomstige situatie meer gedetailleerd uiteengezet worden. In de hoofdstukken 3 en 4 komen het beleid en de randvoorwaarden die in acht moeten worden genomen aan bod. Hoofdstuk 5 gaat in op de systematiek van het bestemmingsplan, hoofdstuk 6 bevat de uitvoeringsaspecten (haalbaarheid).

2 Planbeschrijving

2.1 Toekomstige situatie

Ter plaatse van Molenerf 2 te Nistelrode is momenteel een woonboerderij incl. bedrijfsbebouwing gevestigd. In de bedrijfsbebouwing was voorheen een kruidenierswinkel gevestigd, de woonboerderij deed dienst als bedrijfswoning. Omdat e.e.a. niet meer als zondanig in gebruik is en niet meer voldoet aan de heden ten dagen gestelde eisen aan bebouwing, heeft de voormalige eigenaresse van het perceel daarom enige tijd geleden besloten de locatie in samenwerking met Reuvers Projectontwikkeling B.V. te herontwikkelen voor woningbouw voor senioren.

Programma

Het is de bedoeling om op de locatie zes senioren-/levensloopbestendige woningen te realiseren. Drie georienteerd op het Molenerf en drie georienteerd op de Korenstraat. Het gaat om twee halfvrijstaande en vier vrijstaand-geschakelde woningen alle met leef-, bad- en slaapruimte op de begane grond.

2.2 Stedenbouw

In het plangebied is gekozen voor een zestal woningen welke in balans verdeeld zijn over het totale plangebied van ca. 2000 m2. Omdat het Molenerf een wat ruimere opzet, karakteristieker straatbeeld en meer verspringende voorgevelrooilijnen kent is aan die zijde gekozen voor het projecteren van drie ietwat ruimere woningen op ruimere (bredere) kavels waarbij sprake is van een verspringende voorgevelrooilijn van de op de hoek gelegen twee-onder-een-kap woningen ten opzichte van de links naast het plangebied gelegen woning en een geroteerde vrijstaande woning, parallel aan de vorm van het plangebied. De aan de Korenstraat geprojecteerde woningen hebben geen versprongen voorgevelrooilijn. De Korenstraat kent geen specifiek bebouwingskarakter waarin dat passend is. Voor de woningen op deze plek is om de stedenbouwkundige balans ter plekke te versterken associatie gezocht bij het straatbeeld aan de overzijde van het plangebied (Kerkveld) waar voornamelijk een lange rijwoning het straatbeeld bepaalt.

Massa, kleur en materialisering

In de directe omgeving zijn diverse woningtypen, bouwmassa's en architectuurstijlen aanwezig. Dit betekent dat voor de nieuw te bouwen seniorenwoningen meerdere opties voor wat betreft de uitstraling mogelijk zijn. Er is gekeken naar welke elementen op onderhavige locatie passend zijn in het straatbeeld en de locatie een eigentijds en ietwat spannend karakter te geven, het gaat dan om het voorzien van de nieuwe woningen van:

- bruingekleurd metselwerk;
- verfijning in de metselwerkdetails
- een combinatie van karakteristieke dorpse elementen en moderne detaillering;
- maximaal twee bouwlagen (begane grond en eventueel – rekening houdende met de molenbiotoop - een zadeldak);
- een platte kap (of – rekening houdende met de molenbiotoop – een zadeldak) of een combinatie hiervan;
- indien sprake is van een kap, antracietkleurige keramische pannen;
- indien sprake is van een kap royale ingetimmerde dakoverstekken welke een ambachtelijke uitstraling hebben;
- een samenhangend geheel van alle woningen in het plangebied door het aanbrengen van balans tussen de bouwvolumes en het door laten lopen van erfafscheidingen in het ontwerp van de woningen.

2.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied is direct gelegen aan twee bestaande wegen, namelijk het Molenerf en de Korenstraat. Geen nieuwe wegen hoeven aangelegd te worden om de woningen te kunnen ontsluiten. De huidige ontsluiting van het plangebied is goed te noemen. Vanaf meerdere zijden is het plangebied bereikbaar, wat als voordelig wordt beschouwd in geval van calamiteiten.

De beoogde planontwikkeling in onderhavig plangebied heeft vrijwel geen effect op de verkeersbewegingen. Er is sprake van een lichte toename. Het gaat in de nieuwe situatie om 8 verkeersbewegingen per dag per woning, wat een toename van 40 verkeersbewegingen per dag (= 6 minus 1 x 8) betekent. De reeds aanwezige infrastructuur kan dit prima afwikkelen. Het wegprofiel is v.w.b. het Molenerf zeker afdoende. V.w.b. de Korenstraat is sprake van een wegprofiel van ca. 3,5 meter. Dit is niet ruim, maar wel voldoende. Dit is nl. geen weg waar sprake zal zijn van passerend verkeer. De weg is nl. niet bedoeld voor doorgaand verkeer i.v.m. een paaltje aan het begin/ einde van de straat waar deze het Molenerf kruist.

Parkeren

Op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid (9 juli 2015) en de daarbij behorende parkeernormen geldt voor onderhavige ontwikkeling (meerpersoonswoning > 60m2) een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen voor auto's voor één woning. Dit betekent dat

voor de woningen samen 12 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Per woning wordt minimaal één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd, waarbij één kavel voorziet in twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Verder worden – in afwijking van het parkeerbeleid, maar wel in overleg met de gemeente – door de initiatiefnemer nog acht parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd. De parkeerplaatsen hebben een afmeting van 2,5 x 5 meter (conform CROW). Uiteindelijk is sprake van 15 parkeerplaatsen welke aan het plangebied toegerekend kunnen worden. Dit betekent dat sprake is van meer dan voldoende parkeerplaatsen voor de woningen die middels onderhavig plan gerealiseerd worden.

Voor fietsparkeren bij woningen geldt een specifieke norm van 1 fietsparkeerplaats per kamer. Bij iedere woning is sprake van een garage/ berging + oprit waar conform beleid ruimte is voor in ieder geval 4 fietsen.

Over de voorzieningen in de openbare ruimte zijn afspraken gemaakt welke vastgelegd zijn in een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

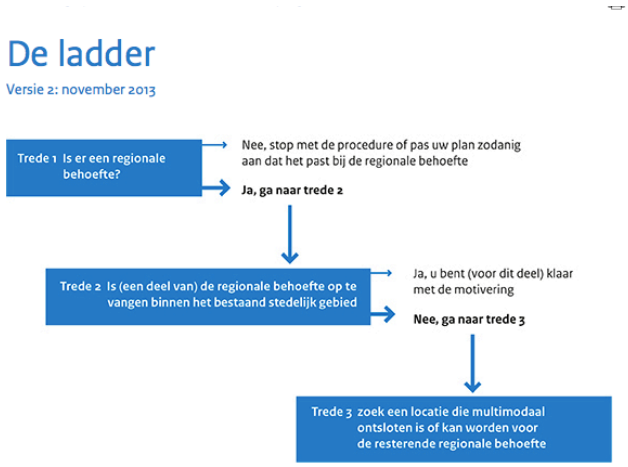
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, volgt de Nota Ruimte op. Het Rijk heeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) op 14 maart 2012 vastgesteld, met het daarbij behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met de SVIR heeft het Rijk een andere sturingsfilosofie vastgesteld, waarbij zij zich scherper dan voorheen richt op de nationale belangen. In deze structuurvisie, die diverse rijksnota's vervangt, staan de plannen van het Rijk voor ruimte en mobiliteit. Er wordt aangegeven in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende tijd wil investeren en op welke wijze de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Onder het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' streeft het kabinet tot 2028 (middellange termijn) naar de volgende drie hoofddoelstellingen:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige leefomgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden door het Rijk de onderwerpen van nationaal belang benoemd.

Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Belangrijk hierin is de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ziet er als volgt uit.



Deze ladder dient in geval van bestemmingsplannen (of andere ruimtelijke besluiten) die na 1 oktober 2012 nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken zorgvuldig doorlopen te worden.

Met dit bestemmingsplan wordt een nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In dit geval gaat het om de herontwikkeling van een locatie in de bebouwde kom waar al een commerciële ruimte incl. bedrijfswoning aanwezig was. Door opheffing van een functie waaraan geen behoefte meer is komt ruimte vrij voor wel in trek zijnde functies, in dit geval seniorenwoningen nabij het centrum. In totaal gaat het om het in ruil voor opheffing van een commeriele ruimte inclusief bedrijfswoning het realiseren van zes woningen. Het betreft hier nadrukkelijk – door het beperkt aantal woningen - geen stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het kader van de SVIR en geformuleerd in de Bro, artikel 1.1.1 onder punt i: “Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of een zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen” en tot uiting komt in jurisprudentie hierover. De ladder voor duurzame verstedelijking behoeft voor onderhavige ontwikkeling dan ook niet nader doorlopen te worden.

Met dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking, verder kent dit bestemmingsplan geen belemmeringen in het kader van de SVIR. Gesteld kan worden dat e.e.a. passend is binnen de SVIR.

3.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)/AMvB Ruimte

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011; en is op 30 december 2011 in werking getreden (Stb. 2011, nr. 391). Het Barro wordt ook wel de AMvB Ruimte genoemd. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Per 1 oktober 2012 is de 1e aanvulling (en aanpassing) die een uitbreiding van de van toepassing zijnde onderwerpen van nationaal belang betrof op het Barro in werking getreden. De wijziging van het Rarro dat hiermee vergezeld ging is tegelijkertijd ook in werking getreden.

Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling zijn er geen regels uit het Barro van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Deze partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. De grootste wijzigingen ten opzichte van de vigerende provinciale structuurvisie hebben te maken met 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' en met 'Brabant als onderdeel van de top van de Europese kennis- en innovatieregio'.

De provincie wil, meer dan voorheen, het denken en handelen van burgers en ondernemers vertrekpunt laten zijn voor ontwikkelingen. De overheid stuurt daarbij vanuit een heldere visie op randvoorwaarden, die burgers, ondernemers en hun organisaties invullen en realiseren. Maatschappelijke participatie wordt de focus, de overheid neemt het oplossen van maatschappelijke problemen niet over, maar ondersteunt deze. De provincie daagt burgers en ondernemers uit om bij te dragen aan een vitaal Brabant. Een onderdeel hiervan is de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. Voor een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau is onder andere een sterke agglomeratiekracht nodig. De provincie wil zich daarom meer gaan richten op het versterken van het stedelijk netwerk in Brabant (samen met alle overige betrokken partijen). Verder bevat de nieuwe structuurvisie zaken die de voormalige structuurvisie ook al bevatte. Zo geeft de provincie Noord-Brabant in haar structuurvisie nog steeds de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid weer, is de visie bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en biedt het een basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-,

cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Er wordt aandacht besteed aan zaken zoals concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

De structuurvisie is vertaald in een verordening welke aangeeft wat op welke plekken in Noord-Brabant wel en niet kan. Hieronder wordt hierover meer aangegeven.

3.2.2 Verordening Ruimte 2014

Het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is door de provincie Noord-Brabant vertaald in een provinciale planologische verordening. Een instrument waarmee provincies regels stellen waaraan gemeenten zich moeten houden bij het ontwikkelen van onder andere bestemmingsplannen. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waaraan ze toe zijn.

Provinciale Staten hebben op 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld, op 15 juli 2015 is deze in werking getreden. De Verordening ruimte 2014 regelt diverse ruimtelijke onderwerpen, welke op perceelniveau per onderwerp zijn begrensd en visueel op een kaart met verschillende kaartlagen zijn weergegeven. Hierdoor is voor ieder gebied in Noord-Brabant duidelijk welke regels er wat betreft provinciaal ruimtelijk beleid gelden.

De ontwikkeling waar het hier om gaat betreft het planologisch mogelijk maken van 6 woningen gelegen in ‘bestaand stedelijk gebied – kern in landelijk gebied’. Zie onderstaande uitsnede van www.ruimtelijkeplannen.nl.

In de Verordening ruimte staat opgenomen dat een bestemmingsplan (alsook een ander ruimtelijk besluit) dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend is gelegen in bestaand stedelijk gebied (art. 4.2). Onderhavige ontwikkeling (stedelijk van aard) ligt in het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast moet de toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen een verantwoording bevatten over de wijze waarop:

a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen; *Onderhavige ontwikkeling voldoet hieraan, zie de opgenomen onderbouwing onder b. hieronder.*
b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. *Het college van B&W van de Bernheze heeft op 13 oktober 2015 besloten om op basis van een aantal voorwaarden ruimte te bieden aan particuliere woningbouwinitiatieven. De ruimte inclusief de voorwaarden die de gemeente hiermee aan particulieren biedt is passend binnen de afspraken die de gemeente in het RRO heeft gemaakt.*

Ook moet rekening gehouden worden met artikel 3 inzake bevordering van ruimtelijke kwaliteit. Voor onderhavig plan is het volgende van toepassing (art. 3.1, Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit). De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

- het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
- toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het plan is gelegen in de bebouwde kom van Nistelrode, nabij het centrum en betreft een herontwikkelingslocatie. Door hier woningen toe te voegen is dergelijk ruimtebeslag niet op een uitbreidingslocatie benodigd. Het plangebied is aan drie zijden reeds ingekapseld door bestaande woningen/ percelen. De nieuwe woningen worden allen in duurzame materialen uitgevoerd en zijn passend in het landschap en de omgeving. De verstedelijkingsdruk ter plaatse neemt niet toe. Zie ook paragraaf 2.2 'Stedenbouw'. Onder paragraaf 3.1 'Rijksbeleid' wordt nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Verder wordt rekening gehouden met alle van toepassing zijnde milieuaspecten, waarop in het volgende hoofdstuk nader ingegaan wordt.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Bernheze

De Structuurvisie Bernheze die op 11 februari 2010 door de gemeenteraad van Bernheze is vastgesteld geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hele gemeente tot het jaar 2015.

De gemeente Bernheze bevat vijf dorpskernen: Heesch, Heeswijk-Dinther, Nistelrode, Vorstenbosch en Loosbroek. Bernheze wil een gemeente met een dorpse uitstraling blijven. Kleinschalige verstedelijking wil de gemeente niet uitsluiten, maar dient groen ingepast te zijn. Voor mensen die in de directe omgeving werken is de landelijke uitstraling van de gemeente een reden om naar een dorp te verhuizen. Bijna elk dorp heeft zijn eigen voorzieningenaanbod waardoor de afzonderlijke dorpen als zelfstandig benoemd kunnen worden.

Uitbreidingen hebben vooral plaatsgevonden rondom de bestaande dorpen. Deze zijn aan de kernranden opgerekt. De komende jaren wenst de gemeente de verstedelijking te concentreren in de gebieden rondom de dorpen en op de vrijkomende percelen in de dorpen zelf (inbreiding). Hierbij is het streven gericht op kwaliteit en in mindere mate op kwantiteit.

Wat betreft dorpsontwikkeling wordt ingezet op het behoud van de diversiteit van de kernen en linten. Het afwisselende karakter van kleinschalige bedrijvigheid, agrarisch gebruik en woningbouw zorgt dat het gebied dynamisch blijft. Om te voorkomen dat zowel senioren als jongeren de gemeente verlaten, wordt ingezet op kleinschalige woningbouw met passende woningtypen. Deze kwalitatieve woningbehoefte is leidend bij de locatiekeuze. Waardevolle doorzichten naar het buitengebied dienen behouden te blijven. In eventuele nieuwe uitbreidingen komt het onderliggende landschap terug in het stedenbouwkundig ontwerp. Dit alles vraagt grote aandacht voor stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteit.

Plaatselijk kan ingezet worden op de realisatie van exclusieve woonbuurten. Ook hierbij wordt het onderliggende landschap als inspiratiebron gebruikt. Het landelijk wonen nabij een verstedelijkte omgeving is een kwaliteit van de gemeente. Wat grotere uitbreidingen zijn alleen gewenst aan de westzijde van de kern Heesch.

Het te ontwikkelen plangebied ligt in de bebouwde kom van Nistelrode, nabij het centrum en heeft een kleinschalig karakter. Het betreft een herontwikkelingslocatie waarin woningen voorzien zijn die geschikt zijn voor senioren. Aangesloten wordt bij het aanwezige bebouwingskarakteristiek. Gezien bovenstaande is onderhavig plan volledig in lijn met de Structuurvisie Bernheze.

3.3.2 Volkshuisvesting

Woonvisie 2016-2021
In samenwerking met onder andere woningcorporaties, huurdersorganisaties, dorpsraden, zorg- en welzijnsinstellingen heeft de gemeente Bernheze een nieuwe woonvisie opgesteld. Deze is op 14 juli 2016 door de gemeenteraad van Bernheze vastgesteld. Het plan voor de komende vijf jaar is nog steeds woningen toe te voegen, maar daarbij vooral te kijken naar de woningbehoefte en de woonwensen die er zijn.

In 2015 zijn de woonwensen en -behoeften van de inwoners gepeild. De uitkomsten van dit onderzoek zijn gebruikt voor het opstellen van de nieuwe woonvisie. Deze spitst zich toe op vier speerpunten:

1. *Inspelen op woonwensen, door onder andere:*
   - maximaal 900 woningen toe te voegen aan de voorraad de komende 5 jaar;
   - minimaal 5% van de nieuwbouwplannen te reserveren voor CPO en vrije kavels.
2. *Betaalbaar wonen, voor wie dat nodig heeft, door onder andere:*
   - de toevoeging van 200 sociale huurwoningen;
   - het behouden van voldoende sociale huurwoningen voor de mensen met de laagste inkomens.
3. *Onbezorgd wonen, door onder andere:*
   - mantelzorgmogelijkheden uit te breiden;
   - zorgen voor passende huisvesting voor de zorgdoelgroepen;
4. *Een duurzame woningvoorraad, door onder andere:*
   - in te zetten op een gemiddeld energielabel-B van de huurvoorraad;
   - bouwers te stimuleren om nu al de EPC norm 0 te hanteren.

In deze woonvisie zijn per dorp ook accenten gelegd. Voor Nistelrode zijn dit, per thema, de volgende accenten.

1. *Inspelen op woonwensen*
   - Vergroten voorraad met 185 woningen (excl. statushouders) tussen 2016 en 2021
   - Locaties voor (C)PO-projecten aanwijzen en onder aandacht brengen
2. *Betaalbaar wonen voor wie dat nodig heeft*
   - Nieuwbouw van 40 sociale huurwoningen
3. *Onbezorgd wonen*
   - Kleinschalige vormen wonen met zorg bij zorglocaties
   - Vergroten aantal levensloopgeschikte woningen (huur en koop)

Onderhavig initiatief vindt zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin aansluiting bij de nieuwe woonvisie. Zo is er ruimte om tot 2021 in ieder geval 185 woningen te bouwen. Het betreft hier nieuwe woningen die inspelen op de woonwensen van mensen die in Nistelrode willen wonen. Dit blijkt wel uit de

grote interesse voor de woningen en opties die er reeds in een vroegtijdig stadium op genomen zijn. Verder worden de woningen levensloopbestendig gebouwd (o.a. bad- en slaapkamer op de begane grond in standaard uitvoering) en bevinden ze zich in een (kleinschalig) cluster van seniorenwoningen, waardoor gezamenlijke particuliere inkoop van zorg e.d. eenvoudig(er) te realiseren is dan in een normale individuele woning in de wijk. Verder wordt aandacht besteed aan duurzaamheid. Uitgegaan wordt in de 'standaard' woning van de EPC-norm zoals in het bouwbesluit is opgenomen (0,4) en optioneel is het voor de kopers d.m.v. duurzaamheidspakketten mogelijk om extra maatregelen te treffen zodat de EPC-norm verder verlaagd wordt.

Ruimte voor initiatieven op het gebied van wonen
Het college van B&W heeft op 13 oktober 2015 besloten om weer meer ruimte te bieden voor particuliere ontwikkelingen en dat particuliere verzoeken voor woningbouw in beginsel weer mogelijk zijn als ze aan een aantal voorwaarden voldoen. Particuliere verzoeken voor woningbouw worden aan deze voorwaarden getoetst. De voorwaarden zijn als volgt:

1. Het plan mag een toevoeging zijn van maximaal 6 woningen, in een andere categorie dan waarin op gemeentelijke grond wordt voorzien in dezelfde kern. *Onderhavige ontwikkeling voldoet hieraan. In de huidige situatie is sprake van een kruidenierswinkel incl. bedrijfswoning. In de nieuwe situatie gaat het om zes woningen. Het gaat hier om het per saldo toevoegen van in totaal vijf woningen. In Nistelrode wordt momenteel nog niet op een andere gemeentelijke plek voorzien in grondgebonden seniorenwoningen.*
2. Het moet een volkshuisvestelijke of maatschappelijke meerwaarde hebben. *Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat er behoefte is aan woningen voor senioren. In dit geval gaat het om zes grondgebonden seniorenwoningen (koop). Voldaan wordt aan de voorwaarde.*
3. Het plan mag niet op maagdelijke grond worden gebouwd. *Hiervan is geen sprake. Het betreft hier namelijk een herontwikkelingslocatie. Aan de gestelde voorwaarde wordt voldaan.*

3.3.3 Welstandsbeleid

In de gemeente Berheze zijn veel gebieden welstandsvrij. Voor enkele locaties blijft welstandstoezicht wel van toepassing. Dit geldt voor cultuurhistorische waardevolle gebieden die het bijzondere karakter van Bernheze bepalen. Er zijn in deze nota 15 gebieden aangewezen waar welstandseisen gelden. De welstandseisen zijn samengebracht in drie gebiedstypen:

- het agrarisch cluster;
- het historisch dorpscentrum;
- de woningbouw uit de wederopbouwperiode.

Deze ontwikkeling ligt niet in één van deze welstandsgebieden. Dit betekent dat de welstandscommissie de omgevingsvergunning niet toetst.

4. Milieuhygiënische aspecten

4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen is het van belang dat sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat. Om die reden moet in een bestemmingsplan aannemelijk worden gemaakt dat aan de milieuwetgeving kan worden voldaan. Het milieubeleid bestaat uit diverse wet- en regelgeving, waarvan een deel ruimtelijk relevant is. Deze milieunormen hebben een indirecte (zonering) en directe (sectorale wetgeving die opgenomen wordt in het bestemmingsplan, zoals de Wet Geluidshinder, Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) werking. In dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

4.2 Akoestiek

Beleidskader

De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. De Wet geluidhinder bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. Indien een nieuwe geluidsbron mogelijk wordt gemaakt dient volgens de Wet geluidhinder in beeld gebracht te worden of en welke gevolgen dit heeft voor eventuele naastgelegen geluidsgevoelige objecten. Woningen worden als geluidgevoelige objecten aangemerkt.

Consequenties

Wegverkeerslawaai

Binnen het plangebied worden nieuwe woningen opgericht. Het plangebied is gelegen in een 30-km zone. Voor wegen die gelegen zijn binnen een woonerf en voor 30 km-wegen gelden geen geluidszones. Deze vrijstelling wordt gemotiveerd door het feit dat deze wegen meestal geen geluidsbelastingen veroorzaken boven de voorkeurswaarde. In onderhavige situatie wordt dit – gezien het wegdek en de verkeersituatie ter plaatse - eveneens niet verwacht. Sprake is dan ook van een goed woon- en leefklimaat. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai in het kader van de Wet geluidhinder is daarom niet noodzakelijk.

Industrielawaai

T.a.v. industrielawaai is ook geen onderzoek benodigd. Nabijgelegen zijn diverse maatschappelijke bestemmingen (o.a een kerk en molen) en een groenbestemming. Allen veroorzaken geen hinder die niet passend is in een woonomgeving. Op ongeveer 85 meter van het plangebied is een diervoederbedrijf (J.J. Herckenrath, Harrie van de Venstraat 20) gevestigd. Een dergelijk bedrijf met een ‘SBI-2008’-code van 4621 Groothandel en handelsbemiddeling in akkerbouwproducten en veevoeders heeft een

milieucategorie van 3.1. Dit betekent dat op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering een afstand van 50 meter in het kader van geluid in acht genomen moet worden. Hieraan wordt voldaan.

Rail of luchtverkeerlawaai
Er is geen onderzoek naar rail- en luchtverkeerslawaai uitgevoerd, omdat de ontwikkeling niet is gelegen in de geluidszone van een spoorweg of aanvliegroute van een vliegveld. Onderzoek hiernaar is derhalve niet nodig.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Beleidskader
Sinds 1 september 2007 is de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht. In deze herziening van de Monumentenwet van 1988 zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992) voor Nederland nader uitgewerkt. De belangrijkste veranderingen betreffen:

- het streven naar behoud en bescherming van archeologische waarden in de bodem;
- de kosten van archeologische werkzaamheden komen in principe voor rekening van de initiatiefnemer van bodemverstorende activiteiten (veroorzakerprincipe);
- de archeologische monumentenzorg wordt een geïntegreerd onderdeel van het ruimtelijke ordeningsproces.

De gemeente Bernheze heeft ervoor gekozen om in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz, 2007) en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2008) een eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren.

Dit archeologiebeleid is op 3 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en bestaat uit de "Nota Archeologiebeleid gemeente Bernheze" en de "Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze". Op basis van deze documenten implementeert de gemeente Bernheze haar archeologiebeleid waarbij zij rekening houdt met de juiste balans tussen een goede omgang met het archeologisch erfgoed en andere maatschappelijke belangen die bij planontwikkelingen moeten worden gewogen.

Consequenties
Volgens het archeologiebeleid van de gemeente Bernheze gelden op onderhavige locatie zeer hoge en hoge archeologische waarden én een hoge en middelhoge archeologische verwachting. Hierbij is archeologisch onderzoek vereist als dieper dan 0,40 m en meer dan 100, 250 m2 en 2500 m2 aan verstoringsoppervlakte geldt. Zie de volgende twee uitsneden uit dit archeologiebeleid.

Archeologische beleidskaart
Gemeente Bernheze

Beleidscategorie		Onderzoeksplicht
1	Wettelijk beschermd archeologisch monument	Geen bodemverstorende activiteiten toegestaan, tenzij de minister van OCW hiervoor een vergunning heeft verleend. Bij gemeentelijke monumenten: vergunningaanvraag bij de gemeente.
2	Gebieden van zeer hoge archeologische waarde	Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m2.
3	Gebieden van hoge archeologische waarde	Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m2.
4	Gebieden met een hoge archeologische verwachting	Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m2.
5	Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting	Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m2.
6	Gebieden met een lage archeologische verwachting	Geen onderzoeksplicht.
7	Gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven	Geen onderzoeksplicht.

Omdat ter plaatse van onderhavig plangebied meer geroerd gaat worden dan 100 m2 dient in ieder geval een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd te worden. Een dergelijk onderzoek is uitgevoerd door ArcheoPro (bijlage 5 bij deze toelichting) en kent de volgende conclusies.

“Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied in verband met de ligging in een vochtige laagte nabij veel beter bewoonbare delen van het zandlandschap, een lage verwachting voor bewoningsresten uit de prehistorie. Voor resten uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd geldt in verband met de ligging aan een historische weg en een beekovergang, juist een hoge archeologische verwachting.

Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied negen boringen gezet met behulp van een zandguts en een megaboor. Uit de resultaten van het met de zandguts verrichte onderzoek blijkt dat het zuidelijke deel van het plangebied een intentioneel gevuld deel van het beekdal vormt. Tevens blijkt hieruit dat de bodem onder en direct rond de bestaande bodem tot bijna anderhalve meter beneden het maaiveld geroerd is. In deze zones is de kans op de aanwezigheid van de bodem binnen het plangebied derhalve zeer gering. Op het noordoostelijke deel en langs de noordrand van het plangebied is de bodem daarentegen intact. Deze bestaat uit een akkerdek dat tot ongeveer negentig centimeter beneden het maaiveld reikt met daaronder (langs de noordrand van het plangebied), sporen van podzolvorming. In deze delen van het plangebied is nageboord met een megaboor waarbij het opgeboorde zand is gezeefd. Dit heeft geen relevante archeologische indicatoren opgeleverd. De resultaten van het onderzoek geven derhalve geen directe aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

Hoewel het booronderzoek geen archeologische indicatoren heeft opgeleverd die hierop wijzen, kunnen op het noordoostelijke deel van het plangebied en langs de noordrand hiervan, (delen van) archeologische sporen bewaard gebleven zijn. Om uit te sluiten dat dergelijke grondsporen verloren gaan, zou hier bij ingrepen die dieper reiken dan de onderkant van het akkerdek en die meer dan enkele procenten van het bodemvolume verstoren, een proefsleuvenonderzoek moeten worden uitgevoerd. Het is echter aan het bevoegd gezag om te beoordelen of zij dit werkelijk noodzakelijk acht."

Uit bovenstaande blijkt dat door middel van het uitgevoerde archeologische bureau- en booronderzoek ter plaatse van het plangebied geen archeologische sporen zijn gevonden, maar dat de kans aanwezig zou kunnen zijn dat mogelijk op het noordoostelijke deel van het plangebied en langs de noordrand op ca. 0,75 – 1 meter diepte zich toch archeologische sporen bevinden. Deze eventuele sporen zullen met onderhavige ontwikkeling echter niet aangetast worden, omdat de fundering van de woningen niet dieper zal reiken dan 0,75 meter. Mocht grondverbetering toegepast moeten worden dan zal overgestapt worden op een fundering op boorpalen waarmee de grond op een enkele doorboring in tact zal blijven.

Daar het bevoegd gezag heeft ingestemd met het door ArcheoPro uitgevoerde archeologsiche bureau- en booronderzoek zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3' verwijderd t.o.v. het vigerende bestemmingsplan.

4.3.2 Cultuurhistorie

Beleidskader
Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Met deze wet wil de Rijksoverheid de monumentenzorg moderniseren. De drie pijlers van de MoMo zijn:

1. nieuwe bestemmingen voor oude gebouwen;
2. eenvoudige regelgeving voor eigenaren van monumenten;
3. cultuurhistorie onderdeel van ruimtelijke plannen.

Wat betreft het opstellen van een ruimtelijk plan, onder andere een bestemmingsplan, is vooral punt 3 van toepassing. Hierbij gaat het erom dat de koppeling tussen erfgoed en ruimte versterkt wordt. Vanaf 1 januari 2012 dient voortaan in ieder ruimtelijk plan aangegeven te worden welke cultuurhistorische waarden (zoals monumenten en archeologische vindplaatsen) er in de gemeente aanwezig zijn en hoe de gemeente deze wil beschermen. Hierdoor kunnen burgers en belanghebbenden in een vroeg stadium aangeven of er cultureel erfgoed is dat bescherming verdient. Dit hoeft niet te wachten totdat iemand een vergunningaanvraag doet voor het gebied. Ook is het voor ontwikkelaars van tevoren duidelijk hoe de gemeente aanwezige cultuurhistorische waarden wil beschermen.

Consequenties
Het gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft is getoetst aan de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. In het plangebied zelf liggen geen (rijks)monumenten en komen geen bouwkundige punten, lijnen of vlakken van enige waarde voor. Wel ligt tegenover het plangebied een monument (Molen, Molenerf 1). De ontwikkeling heeft hierop geen invloed.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader
Voor de milieuzonering van bedrijven in ruimtelijke plannen geldt in het algemeen geen wettelijk kader. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies, zoals woningen:

- ter plaatse van de woning(en) een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Consequenties
Nabij het plangebied zijn diverse maatschappelijke bestemmingen gelegen. Het gaat hier om:

1. School, De Beekgraaf 60, SBI-2008-code 852, 8531, waarvoor de volgende richtafstanden gelden geur (0 m), stof (0 m), geluid (30 m), gevaar (0 m). Voldaan wordt aan deze richtafstanden.
2. Huisartsenpost/ apotheek, De Beekgraaf 58a, SBI-2008-code 8621/ SBI-2008-code 4773, 4774, waarvoor de volgende richtafstanden gelden geur (0 m), stof (0 m), geluid (10 m), gevaar (0 m)/ geur (0 m), stof (0 m), geluid (0 m), gevaar (10 m). Voldaan wordt aan deze richtafstanden.
3. Molen, SBI-2008-code onbekend, de molen veroorzaakt geen hinder voor omliggende functies. Ten behoeve van de bescherming van de molen is het van belang dat de bij de molen behorende molenbiotoop in acht wordt genomen. Dit heeft o.a. betrekking op de toegestane bouwhoogte ter plaatse van het plangebied. Niet hoger mag worden gebouwd dan op basis van de molenbiotoop mogelijk is. Hiertoe is een onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 7 bij deze toelichting. Hieruit blijkt dat het bouwplan (met zadeldak) de molenbiotoop niet belemmert. Ter bescherming van de bestaande molenbiotoop is in dit bestemmingsplan de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’ opgenomen (overgenomen uit vigerende bestemmingsplan).
4. Sporthal, De Hoef 23a, SBI-2008-code 931, waarvoor de volgende richtafstanden gelden geur (0), stof (0), geluid (50), gevaar (0). Voldaan wordt aan deze richtafstanden.

Op ongeveer 85 meter van het plangebied is een diervoederbedrijf (J.J. Herckenrath, Harrie van de Venstraat 20) gevestigd. Een dergelijk bedrijf kent de ‘SBI-2008’-code 4621

Groothandel en handelsbemiddeling in akkerbouwproducten en veevoeders en heeft een milieucategorie van 3.1. Dit betekent dat op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering een afstand van 50 meter in het kader van geluid en 30 meter in het kader van geur, stof en gevaar in acht genomen moet worden. Hieraan wordt voldaan.

Conclusie
Samenvattend blijkt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Nader onderzoek kan achterwege blijven.

4.5 Bodem

Beleidskader
Vastgelegd is dat in ruimtelijke plannen moet worden beschreven wat de bodemkwaliteit van het betreffende gebied is. Voor het betrekken van bodeminformatie bij het opstellen van bestemmingsplannen zijn enkele vragen relevant:

- is er bodemverontreiniging die de functiedoelen kan frustreren;
- zijn er gezondheids- of ecologische risico's en gebruiksbeperkingen voor de beoogde functies;
- wat zijn de mogelijkheden om er tijdig iets aan te doen in termen van resultaten, kosten en kostendragers.

Consequenties
Ter plaatse van het perceel ten behoeve van de woningbouwontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1 van dit bestemmingsplan. Hieruit blijkt de volgende conclusie.

“Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Molenerf 2 te Nistelrode, kadastraal bekend als gemeente Nistelrode, sectie F, nummers 736 en 1174, blijkt dat de ondergrond nabij de voormalig aanwezige HBO-tank op een diepte van 1,5 tot 2,15 meter onder het maaiveld licht tot sterk verontreinigd is met minerale olie en licht verontreinigd is met naftaleen. De bodemlaag hieronder is niet verontreinigd met minerale olie of vluchtige aromatische koolwaterstoffen.

De bovengrond van het overige terrein is licht verontreinigd met koper, lood, PAK en PCB. De ondergrond van het overige terrein is plaatselijk, op een diepte van 0,3 tot 1,2 meter onder het maaiveld, licht verontreinigd met PAK. Het grondwater nabij de voormalige HBO-tank is matig verontreinigd met minerale olie en licht verontreinigd met naftaleen.

De aangetoonde verontreinigingen met minerale olie in de ondergrond en het grondwater nabij de voormalige HBO-tank geven conform de Wet bodembescherming aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek om de omvang van de verontreiniging vast te stellen. Vooralsnog is de verontreiniging alleen in oostelijke richting afgeperkt, en in de diepte nabij de voormalige HBO-tank. Op basis van de

momenteel beschikbare informatie is onbekend of er sprake is van meer dan 25 m3 grond met een sterk verhoogd gehalte aan minerale olie. Indien de verontreinigde grond meer dan 25 m3 bedraagt wordt dit beschouwd als een geval van ernstige bodemverontreiniging en dient er een sanering van de bodem plaats te vinden. De overige geconstateerde lichte verontreinigingen in de vaste bodem en het grondwater vormen geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingswijziging.

Op basis van deze resultaten dient de hypothese - verdacht m.b.t. minerale olie ter plaatse van de voormalige ondergrondse HB0-tank en onverdacht m.b.t. de aanwezigheid van bodemverontreiniging op de rest van het perceel - deels verworpen te worden."

Op basis van bovenstaande onderzoeksresultaten heeft het bevoegd gezag bepaald dat nader bodemonderzoek noodzakelijk is om de verontreiniging nader in beeld te brengen. Dergelijk onderzoek is uitgevoerd, zie bijlage 2 van dit bestemmingsplan. Hieruit blijkt de volgende conclusie.

"Uit de resultaten van het nader bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Molenerf 2 te Nistelrode (gemeente Bernheze), kadastraal bekend als gemeente Nistelrode, sectie F, nummer 736 en 1174, samen met de resultaten uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de vaste bodem plaatselijk sterk is verontreinigd met minerale olie. Het grondwater is plaatselijk matig tot licht verontreinigd met minerale olie en licht verontreinigd met naftaleen.
Het volume aan verontreinigde grond waarvan het gehalte aan minerale olie hoger ligt dan de interventiewaarde wordt geschat op circa 10 m3. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Op basis van deze resultaten dient de hypothese - verdacht m.b.t. de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie, waarbij sprake is van ≥ 25 m3 verontreinigde grond en/of ≥ 100 m3 verontreinigd groundwater verworpen te worden. De gevolgde strategie is als voldoende te beschouwen. De uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek wordt niet zinvol geacht.

Aangezien er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging vervalt de saneringsplicht zoals opgenomen in de Wet bodembescherming. De locatie is echter (plaatselijk) niet geschikt voor de bestemming wonen. Geadviseerd wordt om een plan van aanpak op te stellen om de locatie geschikt te maken voor de bestemmingswijziging en de verontreinigde grond onder milieukundige begeleiding te saneren tot de bodemkwaliteit voldoet aan de functie wonen."

De initiatiefnemer volgt bovenstaand advies op en zal tot onder milieukundige begeleiding tot sanering van de bodemverontreiniging overgaan, zodat de bestemming gewijzigd kan worden naar 'Wonen'. Dit betekent terugsanering tot minimaal aan de bodemkwaliteitsklasse wonen. Hiertoe zal een saneringsplan worden opgesteld dat vooraf ter beoordeling en goedkeuring aan het bevoegd gezag wordt voorgelegd.

4.6 Externe Veiligheid

Beleidskader
Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's als gevolg van de opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleidingen of over wgen. Hiervoor zijn twee maatstaven van belang; te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hieronder wordt op e.e.a. meer gedetailleerd ingegaan.

Bevi
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) schrijft voor dat het met betrekking tot de externe veiligheid in het kader van het bestemmingsplan noodzakelijk is inzicht te hebben in de risico's die veroorzaakt worden door het productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen. De risico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom de inrichting. De grenswaarde voor het PR is gesteld op een niveau van 10-6 per jaar. De norm 10-6 per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn. Binnen de PR 10-6 contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde. In nieuwe situaties kan hiervan alleen om gewichtige redenen worden afgeweken.

Kwetsbaar object: woningen en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of een deel van de dag kwetsbare groepen mensen bevinden.

Beperkt kwetsbaar object: verspreid liggende woningen, bedrijfsgebouwen, hotels, restaurants, kantoren en winkels voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren.

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van overlijdt als gevolg van een ongeval, waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Het groepsrisico wordt vergeleken met de oriëntatiewaarde.

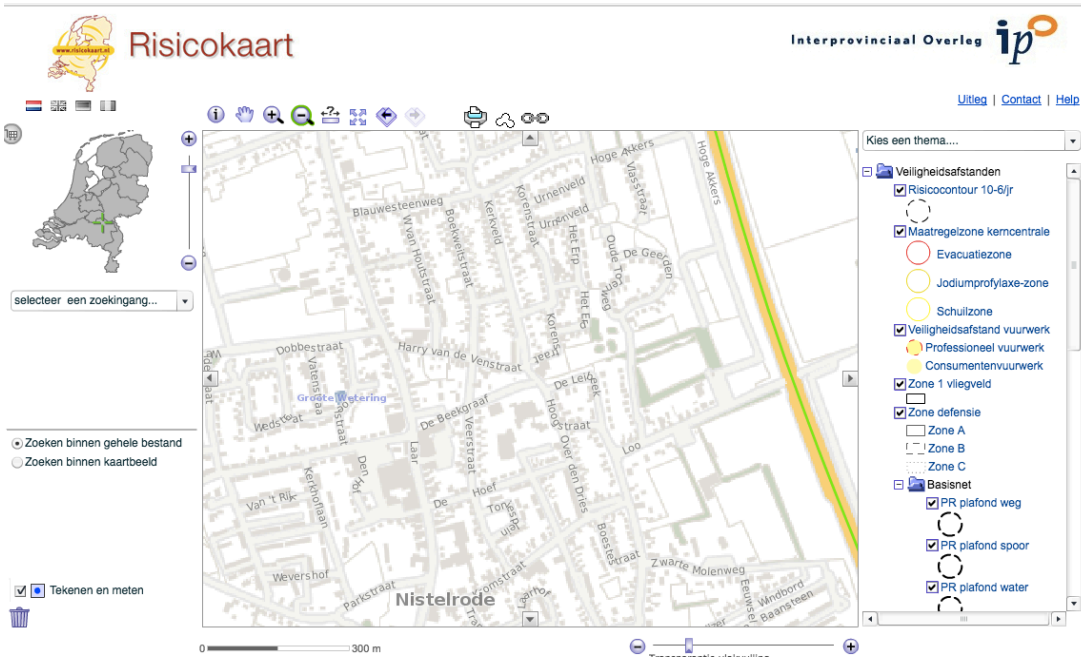
Bevb
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), met de bijbehorende regeling, regelt de externe veiligheid rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Het Bevb sluit zoveel mogelijk aan bij het Bevi.

Circulaire Rnvgs

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg geldt de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs). De Circulaire sluit aan bij het Bevi.

Consequenties

Wat betreft externe veiligheid worden geen problemen verwacht. De wegen rondom het plangebied hebben slechts een functie voor bestemmingsverkeer. De wegen behoren niet tot de route die is aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Verder zijn er in de nabije omgeving in het kader van externe veiligheid geen buisleidingen aanwezig en ook geen tankstations met een LPG-vulpunt of andere bedrijven die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (bevi) vallen. Zie hieronder een uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied. Hierop zijn in de nabijheid van het plangebied geen risico's aangegeven.



Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.7 Flora- en fauna

Beleidskader

De vogelrichtlijn en de habitatrichtlijn zijn richtlijnen van de Europese Unie waarin aangegeven wordt welke soorten en welke typen natuurgebieden beschermd moeten worden door de lidstaten. De Vogelrichtlijn, 2 april 1979, bevat een lijst van 187 zeldzame soorten of bedreigde vogelsoorten. Voor deze vogelsoorten en voor belangrijke overwinteringsgebieden van trekvogels zijn vogelrichtlijngebieden aangewezen. De Habitatrichtlijn dateert uit 1992. Hierin staat de bescherming van

natuurlijke en half-natuurlijke habitats centraal. In de bijlagen van de Habitatrichtlijn worden 500 plantensoorten, 200 diersoorten (geen vogels, omdat die al onder de vogelrichtlijn vallen) en 198 habitats genoemd. Ook voor de Habitatrichtlijn zijn Habitatrichtlijngebieden aangewezen. De gebieden die vallen onder beide richtlijnen moeten uitgroeien tot een Europees netwerk van natuurgebieden. Dit netwerk wordt Natura 2000 genoemd. De uitvoeringsinstrumenten voor de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in Nederland zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. De natuurbeschermingswet regelt gebiedsbescherming, de Flora- en faunawet regelt de soortenbescherming.

Als gevolg van het in werking treden van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 heeft de natuurtoets een zwaarder karakter gekregen in de ruimtelijke ordening. Ruimtelijke ingrepen mogen geen schade toebrengen aan beschermde dier- en plantensoorten en beschermde natuurgebieden.

Consequenties
Voor onderhavige ontwikkeling is een quickscan flora- en fauna uitgevoerd, zie bijlage 3 van dit bestemmingsplan. Hieronder zijn de uitkomsten daarvan opgenomen.

Biotooptypen
Op de onderzoekslocatie zijn enkele vogelsoorten waargenomen. Het betroffen huismussen, een enkele roodborst, merels en houtduiven. De huismussen vertoonden nestelgedrag, echter de nesten werden onder de dakpannen van het naastgelegen woonhuis gebouwd. Op de locatie zijn geen nesten waargenomen. Niet uitgesloten kan worden dat in het woonhuis vleermuizen een verblijfplaats hebben. Voor zover de bewoonster bekend is, bevinden zich in het woonhuis geen vleermuisverblijfplaatsen, deze zouden echter wel in de molen aan de overzijde van de straat huizen. In de openingen bij de woning zijn geen schuursporen van uit- en inkomende vleermuizen of fecaliën van vleermuizen waargenomen. Op de zolder zijn evenmin sporen van vleermuizen waargenomen.

Inventarisatiegegevens vanuit de omgeving
Binnen een straal van 0-1 kilometer van de onderzoekslocatie zijn bij inventarisaties in het verleden diverse beschermde soorten uit tabel II en III waargenomen.

Amfibieën (alpenwatersalamander, heikikker, kamsalamander en rugstreeppad)
Deze amfibieën zijn aan water gebonden. De vijver op de locatie is dermate klein dat het niet waarschijnlijk is dat deze op de locatie voorkomen. Waarschijnlijk zijn deze soorten in natuurgebied de Maashorst waargenomen.

Reptielen (levend barende hagedis)
De levendbarende hagedis bewoont vele verschillende habitats maar heeft een voorkeur voor begroeide en relatief vochtige gebieden zoals graslanden, natte weiden, droge delen van moerassen, hoog- en laagveen. Ook in drogere omgevingen wordt de hagedis gevonden zoals duinen, spoorwegbermen, open bossen, bosranden en heide. De tuin is

echter te geïsoleerd voor het voorkomen van deze reptielensoort. Waarschijnlijk is deze soort in natuurgebied de Maashorst waargenomen.

Vogels (boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespendief en zwarte wouw)
Op de locatie zijn geen nesten waargenomen. De coniferen waren echter te dicht om goed geïnspecteerd te kunnen worden. Indien de bomen gerooid dienen te worden, dient dit buiten het broedseizoen te gebeuren. Onder de dakpannen zijn geen nesten of resten van nesten waargenomen die duiden op nestplaatsen van huismussen. Op de locatie zijn evenmin huismussen waargenomen die op de onderzoekslocatie een nest aan het bouwen waren. Wel zijn nestelende huismussen gezien, deze hadden hun nest onder het dak van het woonhuis op het naastgelegen perceel, Kerkveld 2. Uit het locatiebezoek blijkt niet dat de locatie een functioneel leefgebied voor huismussen is. In de omgeving van de locatie zijn deze wel aanwezig.

Zoogdieren (das, laatvlieger, en gewone en ruige dwergvleermuis)
Binnen het plangebied is geen dassenburcht aanwezig. Op de locatie zijn geen kraamkolonies aanwezig. Niet uit te sluiten is dat zich in het pand enkele individuele vleermuizen huizen.

<u>Effecten ingreep op flora en fauna</u>
De woning zal worden gesloopt. Eventuele verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen hierdoor verloren gaan. Voor sloop dient derhalve een nader vleermuizenonderzoek uitgevoerd te worden.

<u>Conclusie</u>
De ontwikkeling van onderhavig plan zal waarschijnlijk geen nadelige invloed hebben op de (mogelijk) aanwezige flora en fauna op de locatie en de toestand van flora en fauna in de directe omgeving. Er kan echter niet worden uitgesloten dat op de locatie individuele vleermuissoorten verblijven. Alvorens tot sloop over te kunnen gaan, dient daartoe een nader onderzoek uitgevoerd te worden. Het nader onderzoek dient door een gespecialiseerd onderzoeksbureau te worden uitgevoerd, waarbij meerdere inspecties plaats dienen te vinden. Het nader vleermuisonderzoek dient uitgevoerd te worden conform de richtlijnen van het vleermuisprotocol (GaN, NGB en Zoogdiervereniging, 2013).

Op basis van bovenstaande resultaten is aanvullend nog een onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd, zie bijlage 6 van dit bestemmingsplan. De resultaten van dit onderzoek zijn als volgt.

<u>Resultaten vleermuizenonderzoek</u>
In de periode medio juni tot en met medio september 2016 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen op de planlocatie aan de Molenerf 2 te Nistelrode. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het vleermuisprotocol (NGB, 2013). Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de te slopen bebouwing op de locatie geen

functie heeft voor vleermuizen. Tevens maakt de planlocatie geen essentieel onderdeel uit van het functioneel habitat. De beoogde sloop en herontwikkeling van de Molenerf 2 te Nistelrode heeft geen negatief effect op vleermuizen.

De tuin op het perceel aan de noordzijde van de planlocatie en de tuin en vijver op de planlocatie worden door vleermuizen gebruikt om te foerageren en/of te passeren. Het betreft in beide gevallen (zeer) lage dichtheden. Vleermuizen foerageren opportunistisch waarbij het actuele insectenaanbod bepalend is voor de aan- dan wel afwezigheid van vleermuizen. In het kader van de algemene Zorgplicht wordt geadviseerd om vleermuisvriendelijke verlichting toe te passen tijdens de sloop en ontwikkeling.

Er is geen flora en/ of fauna aanwezig die de ontwikkeling belemmert. Verder is het plangebied niet gelegen binnen een beschermd (natuur)gebied, waardoor geen strijdigheden zijn met de Natuurbeschermingswet.

4.8 Kabels en leidingen

Naar verwachting zijn in de directe omgeving van de projectlocatie geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de nieuwbouw. In het vigerende bestemmingsplan worden geen kabels- en leidingen beschermd.

Mochten er grondwerkzaamheden plaats gaan vinden dan zal te zijner tijd voorafgaand aan de werkzaamheden een KLIC-melding opgevraagd moeten worden bij de betrokken netwerk-/leidingbeheerders.

4.9 Luchtkwaliteit

Beleidskader

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het plan moet voldoen aan de eisen die daarin neergelegd zijn. Het gaat om het volgende:

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaald stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van

de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijn stof en NO2.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden.

Consequenties

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in geruime mate toeneemt. Een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden in geval van bijvoorbeeld de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m2 kantooroppervlak en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavige ontwikkeling heeft een veel lagere verkeersaantrekkende werking dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m2 nieuw kantooroppervlak. Hierdoor valt de het project ruim onder de 3% grens voor PM10 of NO2. De toevoeging draagt dan ook ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op voor het project.

4.10 Water

Beleidskader

De watertoets heeft als doel om water als ordenend principe een rol te laten spelen bij ruimtelijke plannen, door alle relevante waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdelijk te betrekken bij de planvorming. De watertoets is vanaf november 2003 wettelijk

verankerd. De leidraad van de watertoets is het doorlopen van de drietrapsstrategie voor de omgang met water: vasthouden, bergen, afvoeren. Ook waterkwaliteit, schaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting kunnen relevante onderwerpen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden.

In het watertoetsproces zijn drie stadia te onderscheiden:

1. een informatiemoment waarbij de waterbeheerder informatie over de plannen ontvangt (vooroverleg);
2. een formeel adviesmoment waarop de waterbeheerder zijn advies geeft (ter inzage periode ontwerpbestemmingsplan);
3. een beslismoment waarop het bevoegd gezag aangeeft wat zij met het advies doet (vaststelling bestemmingsplan door college van B&W).

Hydrologisch kader Brabantse waterschappen
De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben in hun keuren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Dit gezamenlijke beleid heeft onder andere geresulteerd in de rapportage 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' van 9 december 2014. Uit (onder andere) deze uitgangspunten blijkt het volgende:

'Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het Waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleringsstelsel. Bij het invullen van de compensatieopgave wordt tevens gekeken naar de mogelijke realisering van andere waterdoelen. Het gaat hierbij dus om een optimale inpassing van een plan in zijn omgeving, waarbij ook gekeken moet worden naar het huidig en toekomstig functioneren van het totale (deel-)stroomgebied waar de ontwikkeling onderdeel van uitmaakt. Naast het behoud van voldoende sys-teemrobuustheid, kan hiermee beter invulling worden gegeven aan de gewenste doelmatigheid. Bo- vendien biedt dit mogelijkheden voor waterschappen en gemeenten om ook andere dan hydrologische aspecten mee te nemen in de afweging. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het oplossen van waterkwaliteitsknelpunten of het tegengaan van verdroging.'

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote (toename verhard oppervlak groter dan 10.000 m2) en kleine plannen (toename verhard oppervlak tussen de tussen de 2.000 m2 en 10.000 m2). Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft ertoe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van

een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-eis. Voor plannen met een toename van het verharde oppervlak minder dan 2.000 m2 geldt geen compensatie-eis.

Beleid gemeente Bernheze
In het 'Gemeentelijk Rioleringsplan Bernheze 2016 t/m 2020' staat omschreven dat de gemeente Bernheze een - niet-verplichtende - verwachting uitspreekt dat inwoners van de gemeente hemelwater zoveel mogelijk zelf opvangen en bergen. Uit telefonisch contact op 10 mei 2016 met de heer H. Soffner, beleidsmedewerker 'Riolering & Waterhuishouding' bij de gemeente Bernheze, blijkt dat de gemeente Bernheze bij een bestemmingswijziging wel een duurzame oplossing vereist voor de omgang met hemelwater.

De gemeente Bernheze heeft geen specifieke beleidsregels omtrent de verwerking van hemelwater. De hydrologische uitgangspunten van de Brabantse waterschappen zoals bovenstaand omschreven worden door de gemeente Bernheze in principe nageleefd maar zijn niet leidend; de gemeente Bernheze is het bevoegd gezag aangaande het verwerken van hemelwater. De ondergrens van de toename van het verharde oppervlak met 2.000 m2, waarbij volgens de Keur van de Brabantse waterschappen geen compensatie noodzakelijk wordt geacht, wordt door de gemeente Bernheze bijvoorbeeld niet gehanteerd.

Consequenties
Door Nipa Milieutechniek is een briefrapportage hemelwaterinfiltratie opgesteld (zie bijlage 4 bij deze toelichting). Hieronder is de samenvatting daarvan weergegeven.

Compensatie-eis
In de Keur van de Brabantse Waterschappen is als compensatie-eis 60 mm vastgesteld (hoeveelheid in mm die 'overblijft' en die geborgen moet worden binnen 24 uur), waarbij is uitgegaan van de vastgestelde afgeronde gemiddelde maatgevende afvoer van 1,0 l/s/ha en met aftrekposten zoals berging op straat en berging in het riool. In de Algemene Regel is tevens een gevoeligheidsfactor voor de compensatie-eis opgenomen. Afhankelijk van kenmerken van het beïnvloedingsgebied wordt een gevoeligheidsfactor toegepast. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Volgens tabel 2 in de Keur is sprake van een gevoeligheidsfactor van 1; dit houdt in dat de waarde van 60 mm van de compensatie-eis voor onderhavige onderzoekslocatie volgens de keur ongewijzigd blijft.

Voor een toename van het verhard oppervlak bij kleine plannen kan volgens de Keur de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m2) te vermenigvuldigen met de compensatie-eis (60 mm) en de gevoeligheidsfactor. Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m3). Wanneer de vereiste compensatie berekend is, kan een voorziening ontworpen en nader uitgewerkt worden. De rekenregel is als volgt:

Toename verhard oppervlak (m2) * 0,06 (m) * Gevoeligheidsfactor = Benodigde compensatie (m3)

Geschiktheid ondergrond
In verband met een voorgenomen bestemmingwijziging waar mogelijk zes nieuwe koopwoningen worden gerealiseerd is er ter plaatse van de Molenerf 2 te Nistelrode een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Het toekomstige verharde oppervlak bedraagt 3 maal circa 125 m2 en drie maal circa 140 m2. De toename is vooralsnog niet definitief vast te stellen. Uit de resultaten van het infiltratieonderzoek blijkt het volgende:

- de GHG bevindt zich ter plaatse van de onderzoekslocatie op een diepte van circa 1,0 à 1,5 meter –mv;
- Uit de resultaten van de ring-infiltrometingen blijkt dat de verticale doorlatendheid van bodem direct onder het maaiveld hoger is dan 4,9 m/dag, waarmee de verticale doorlatendheid kan worden beoordeeld als 'zeer goed'. Uit de resultaten van de omgekeerde boorgatmetingen blijkt dat de horizontale doorlatendheid van bodem op ongeveer 1,0 meter –mv circa 2,1 à 2,4 m/dag bedraagt. De horizontale doorlatendheid kan worden beoordeeld als 'goed'.

Compensatie-eis
Voor de realisatie van de compensatievoorzieningen wordt, gezien de eigendomssituatie en het onderhoud van de voorzieningen, ervan uitgegaan dat per kavel/ woning separate voorzieningen worden aangelegd. Om de toekomstige woningen hydrologisch neutraal te kunnen realiseren is volgens de Keur voor de eerste eenheid woningen met een verhard oppervlak van circa 125 m2 per woning een compensatie benodigd van circa: 125 (m2) * 0,06 (m) * 1 = 7,5 m3 per woning, voor de tweede eenheid woningen met een verhard oppervlak van circa 140 m2 per woning is volgens de Keur een compensatie benodigd van circa 140 (m2) * 0,06 (m) * 1 = 8,4 m3 per woning. Nu door de gemeente Bernheze gesteld wordt dat geprobeerd moet worden 80% hiervan te bergen betreft de benodigde waterbering derhalve 6 m3 resp. 6,72 m3 per kavel.

Compensatievoorzieningen
In onderhavige situatie zijn bij ophoging van het perceel met 50 centimeter en de 80% bergingseis i.c.m. een overstort op de naastgelegen waterloop en/ of het gemeentelijke riool verschillende infiltratieopties mogelijk:

- Infiltratiekratten met een inhoud van 190 liter per krat. Het benodigd aantal kratten is 32, respectievelijk 36 kratten. Het oppervlaktebeslag is dan 13 m2 respectievelijk 15 m2 per kavel.
- Infiltratieriool met een diameter 0,5 m. De bergingscapaciteit is dan 0,196 m3/m. Benodigde lengte 30,55 m, respectievelijk 34,22 m per kavel.

Daarbij is het zo dat een infiltratieriool vanaf de kavels naar de openbare ruimte geleid kan worden en daar aan kan sluiten op het infiltratieriool in die openbare ruimte. Hiermee kan gemakkelijk geborgd worden dat het infiltratieriool onderhouden blijft en dat er geen problemen ontstaan met individuele eigenaren. Een dergelijke voorziening is

gemakkelijker inspecteerbaar en beter te onderhouden dan kratten.

Door de intitiatiefnemer wordt gekozen voor de aanleg van een infiltratieriool per kavel dat per kavel afgevoerd wordt op de nabijgelegen watergang. Daarnaast zal ook sprake zijn van de aanleg van een infiltratieriool ter hoogte van de nieuw aan te leggen openbare ruimte (zie blauwe cirkels), dat riool zal afwateren op het reguliere riool. In totaal zal daarmee voldoende waterbergingscapaciteit gerealiseerd worden.

De bergingseis (80%) en voorgestelde wateroplossing/ compensatievoorziening is tot stand gekomen op basis van een gesprek met de gemeente Bernheze op 23 mei 2016 met een vertegenwoordiger van de initiatiefnemer en dhr. Wil van de Ven en dhr. Eric van Dijk.

4.11 Geur

Beleidskader

Belangrijkste voorwaarden voor de ontwikkeling van geurgevoelige bebouwing in de omgeving van veehouderijen is dat voor de (toekomstige) bewoners een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat andere belanghebbenden (veehouders en derden) niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Op grond van de vervallen brochure Veehouderij en Hinderwet en circulaire Veehouderij en Stankhinder was sprake van stankcirkels waarbinnen, volgens constante jurisprudentie, geen stankgevoelige bebouwing mocht worden gebouwd. Deze regeling is in 2007 opgevolgd door de Wet geurhinder en veehouderij.

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) in werking getreden. Deze wet biedt de gemeente de mogelijkheid om een eigen geurhinderbeleid op te stellen. Door de gemeenteraad is een gebiedsvisie en geurverordening vastgesteld.

Consequenties
Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Nistelrode. In de nabije omgeving zijn geen veehouderijen aanwezig, het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt hierdoor dan ook niet beïnvloed. In dit kader kan gesproken worden van een goed woon- en leefklimaat.

4.12 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Beleidskader
Op grond van het Besluit milieueffectrapportage, mede in relatie tot bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, moet voor bepaalde projecten een m.e.r. worden gemaakt of een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd. Met een m.e.r. worden vooraf de milieugevolgen van een besluit in beeld gebracht.

Consequenties
Onderzocht is of een mer of een mer beoordeling nodig is. In bijlage C en D van het Besluit mer is aangegeven in welke gevallen voor een project een mer (beoordeling) nodig is. Het toevoegen van vijf (zes minus één bestaande) wooneenheden/ woningen is niet mer-(beoordelings)plichtig

Voor dit initiatief hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt. Op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling is niet gebleken dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn die leiden tot een m.e.r.-beoordelingsplicht. Hierbij wijzen wij op wat wij elders in deze toelichting over de afzonderlijke milieuaspecten hebben opgemerkt. Er bestaat dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling.

5. Toelichting, verbeelding en regels

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding tezamen bieden het juridische kader. Voor de regels en de verbeelding is naast aansluiting bij het vigerende bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' (vastgesteld op 1 juni 2011 door de gemeenteraad van Bernheze) ook aansluiting gezocht bij de SVBP2012. Dit betekent onder meer dat de opbouw van de regels standaard is.

Bij het opstellen van de regels van dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestemmingen Tuin, Wonen, Verkeer en Groen van het bestemmingsplan 'Kommen van Bernheze'. Verder zijn uit dit plan ook de relevante begrippen overgenomen, net als de wijze van meten, de relevante afwijkingsbevoegdheden en de aanduidingsregel ten behoeve van de bescherming van de aanwezige molenbiotoop.

5.2 Toelichting op de regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels
In dit hoofdstuk zijn de begrippen en de wijze van meten opgenomen.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
In dit hoofdstuk zijn de bestemmingen Tuin, Wonen, Groen en Verkeer opgenomen.

Tuin en Wonen:
Binnen deze bestemmingen is gebruik voor woningbouw in de vorm van vrijstaande, twee-aan-een woningen en patio's toegestaan. Het artikel bevat voorts regels ten aanzien van bouwen, kent enkele specifieke gebruiksregels en afwijkingsmogelijkheden.

Verkeer:
Binnen deze bestemming zijn verkeersfuncties toegestaan zoals wegen, paden en parkeren.

Groen:
Binnen deze bestemming is het gebruik van gronden voor groene functies toegestaan.

Hoofdstuk 3: Algemene regels
In dit hoofdstuk staat de anti- dubbeltelregel. Ook zijn er regels opgenomen betreffende de aanwezige molenbiotoop. Daarnaast kent dit hoofdstuk een aantal algemene gebruiksbepalingen en afwijkingsmogelijkheden welke zowel van toepassing zijn op de bestemming Tuin als op de bestemming Wonen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel
In dit hoofdstuk staat allereerst het overgangsrecht. Dit is overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotregel is aangegeven hoe de regels moeten worden aangehaald.

6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische haalbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Naast de kosten voor de aankoop van de grond en realisatie van onderhavig plan draagt de initiatiefnemer ook zorg voor de eventuele kosten die gepaard gaan met wijzigingen aan de openbare ruimte en het opstellen van dit bestemmingsplan inclusief onderzoeken et cetera. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waar ook planschadeverhaal onderdeel van is. Verder is de initiatiefnemer onder andere verantwoordelijk voor de kosten die de gemeente maakt voor het toetsen en in procedure brengen van dit bestemmingsplan. Deze kosten worden door de gemeente via de legesverordening bij de initiatiefnemer verhaald.

Uit bovenstaande blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Overleg en maatschappelijke haalbaarheid

De ruimtelijke procedures tot en met de vergunningverlening van een omgevingsvergunning zijn door de wet geregeld.

De wet regelt bijvoorbeeld dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg is ook in het kader van onderhavig plan gevoerd.

De gemeente Bernheze kan er voor kiezen om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Hiervoor is door de gemeente Bernheze aangaande dit plan niet gekozen. Om die reden is direct een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht dat vanaf 24 augustus 2017 voor 6 weken ter inzage lag. In deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om (schriftelijk of mondeling) zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Er zijn meerdere zienswijzen op onderhavig plan ingediend. Deze zienswijzen zijn behandeld en beantwoord. Verslag is gelegd in een nota zienswijzen, welke als bijlage 8 bij deze toelichting is gevoegd. De zienswijzen gaven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is om die reden dan ook ongewijzigd door de gemeenteraad op 14 december 2017 vastgesteld.

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan in een periode gedurende 6 weken eventueel nog beroep ingesteld worden bij de Raad van State.

7. Bijlagen

Bijlage 1 – Bodemonderzoek

Bijlage 2 – Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 3 – Quickscan flora- en fauna

Bijlage 4 – Briefrapportage hemelwaterinfiltratie

Bijlage 5 – Archeologisch bureau- en booronderzoek

Bijlage 6 – Vleermuizenonderzoek

Bijlage 7 – Biotooprapport Windlust te Nistelrode

Bijlage 8 – Nota zienswijzen